

Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la Ville de Bordeaux

Dans l'objectif de préserver le parc de logements existants, le code de la construction et de l'habitation permet aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale de réglementer les changements d'usage des locaux, initialement à usage d'habitation, en d'autres usages, notamment lorsqu'il s'agit de leurs transformations en meublés de tourisme, ou pour la réalisation d'activités professionnelles.

En application des dispositions législatives et réglementaires, la Ville de Bordeaux s'est dotée en 2018, d'un règlement de changement d'usage, applicable sur son territoire, afin de réguler de telles activités.

Aujourd'hui, compte tenu de la raréfaction de l'offre de logements pour les résidents permanents, Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux ont décidé de renforcer la réglementation engagée en 2018, afin de veiller à ce que les changements d'usage n'empiètent pas sur l'offre de logements résidentiels et locatifs, essentielle à la mixité sociale, l'équilibre du territoire, et l'attractivité de la Ville de Bordeaux.

Sommaire

Article 1 - Principes généraux concernant les changements d'usage des locaux d'habitation sur le territoire de la Ville de Bordeaux.....	3
1.1. Autorisation de changement d'usage.....	3
1.2 Changements d'usage prohibés	3
Article 2 - Changements d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme.....	3
2.1 Changements d'usage des résidences principales.....	3
2.2 Changements d'usage des résidences secondaires	3
2.2.1 Modalités de compensation	3
2.2.2 Secteur de compensation renforcée	4
Article 3 - Changements d'usage des locaux d'habitation en locaux dédiés à une activité professionnelle	4
3.1 Changements d'usage de locaux d'habitation en locaux professionnels soumis à autorisation	4
3.2 Changements d'usage de locaux d'habitation en locaux professionnels dispensés d'autorisation	4
Article 4 - Procédure d'instruction des autorisations de changement d'usage	5
4.1 Formulaire de demande des autorisations de changement d'usage	5
4.2 Instruction des autorisations de changement d'usage.....	5
4.3 Délivrance des autorisations de changement d'usage.....	6
4.4 Déclaration et numéro d'enregistrement	6
4.5 Autorisation de changement d'usage et autorisation d'urbanisme	6
Article 5 - Sanctions encourues.....	6
Article 6 - Modalités d'exécution.....	6
6.1 Entrée en vigueur.....	6
6.2 Exécution.....	7
Article 7 – Annexes.....	7

Liste des annexes :

- **Annexe n°1** – Secteurs
- **Annexe n°2** – Formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage avec compensation (UB)
- **Annexe n°3** – Liste des pièces à fournir pour le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage avec compensation (UB)
- **Annexe n°4** – Notice explicative du formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage avec compensation (UB)
- **Annexe n°5** - Formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage sans compensation (UA)
- **Annexe n°6** - Liste des pièces à fournir pour le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage sans compensation (UA)
- **Annexe n°7** - Notice explicative du formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage sans compensation (UA)
- **Annexe n°8** – Lexique des termes utilisés

Article 1 - Principes généraux concernant les changements d'usage des locaux d'habitation sur le territoire de la Ville de Bordeaux

1.1. Autorisation de changement d'usage

Le *changement d'usage*¹ d'un local à usage d'habitation est soumis à autorisation préalable de changement d'usage, sur le territoire de la commune de Bordeaux. Cette autorisation est délivrée par le maire de Bordeaux, selon les modalités définies par le présent règlement, conformément aux dispositions des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Les conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage d'un local à usage d'habitation dépendent de l'usage futur envisagé à savoir, soit un *meublé de tourisme*, soit une activité professionnelle.

1.2 Changements d'usage prohibés

Compte tenu de l'offre sociale déjà déficitaire sur la Ville de Bordeaux, le changement d'usage des logements sociaux, c'est-à-dire des locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé, est interdit.

Article 2 - Changements d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme

2.1 Changements d'usage des résidences principales

Le changement d'usage d'un local à usage d'habitation en meublé de tourisme n'est pas soumis à autorisation préalable de changement d'usage lorsque celui-ci constitue la *résidence principale* du loueur et que la durée de la location, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est inférieure au seuil fixé par délibération du conseil municipal de la Ville de Bordeaux.

Toutefois, la déclaration en mairie de la location en meublé de tourisme, au sein de la résidence principale, comme l'obtention d'un numéro d'enregistrement reste obligatoire. Le non-respect de ces obligations est passible d'une contravention de troisième classe prévue par le code du tourisme.

Lorsque la durée de location excède le seuil susmentionné, l'obtention préalable d'une autorisation de changement d'usage est obligatoire, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. Celle-ci est alors délivrée selon les modalités fixées aux articles suivants.

2.2 Changements d'usage des résidences secondaires

Le changement d'usage d'un local à usage d'habitation en meublé de tourisme est soumis à autorisation préalable de changement d'usage. Cette autorisation est soumise au principe de *compensation*.

L'autorisation de changement d'usage obtenue avec compensation revêt un caractère réel et définitif. Elle est attachée au local et non à la personne.

2.2.1 Modalités de compensation

Les modalités de réalisation de la compensation sont cumulativement les suivantes :

- a) Les locaux proposés en compensation doivent correspondre à la création d'unités de logement, et être de qualité et de *surface de plancher* au moins équivalentes à celles faisant l'objet de la demande d'autorisation de changement d'usage. Les surfaces des locaux proposés en compensation sont calculées en surface de plancher en ajoutant les garages, greniers et caves.

¹ Les termes indiqués en italiques sont définis dans le lexique annexé au présent règlement (cf. Annexe n°8).

- b) Les locaux apportés en compensation doivent répondre aux normes de décence, ainsi qu'aux normes applicables en matière d'hygiène, de sécurité incendie, en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de changement d'usage. Ces dossiers seront examinés en fonction de la qualité d'habitabilité de ces locaux.
- c) Les locaux à usage d'habitation, objet du changement d'usage, et les locaux servant de compensation doivent être transformés de façon concomitante.
- d) Les locaux servant de compensation devront être situés dans certains périmètres délimités (cf. Annexe n°1).
 - dans la zone A (intra-cours), lorsque le bien faisant l'objet de la demande de changement d'usage se situe dans cette même zone,
 - dans les zones A ou B (intra-boulevard), lorsque le bien faisant l'objet de la demande de changement d'usage se situe dans la zone B,
 - dans les zones A, B ou C (territoire communal), lorsque le bien faisant l'objet de la demande de changement d'usage se situe dans la zone C.
- e) Les locaux situés en rez-de-chaussée, ne pourront pas servir de compensation.

2.2.2 Secteur de compensation renforcée

En complément de l'article 2.2.1, le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme situés en secteur A est assujéti à une compensation renforcée.

En conséquence, les locaux proposés en compensation devront représenter une surface double de celle du local faisant l'objet de la demande de changement d'usage, en respectant l'ensemble des modalités fixées à l'article 2.2.1.

Toutefois, la compensation renforcée n'est pas exigée si les locaux de compensation sont transformés en logements sociaux. Dans ce cas, seules les modalités de compensation prévues à l'article 2.2.1 sont exigées.

Article 3 - Changements d'usage des locaux d'habitation en locaux dédiés à une activité professionnelle

3.1 Changements d'usage de locaux d'habitation en locaux professionnels soumis à autorisation

Le changement d'usage d'un local à usage d'habitation en local réservé à l'accueil d'une activité professionnelle (artisanat, commerce, bureau, service, restauration, etc.), est soumis à autorisation temporaire de changement d'usage.

Cette autorisation est accordée à titre personnel et cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

Cette activité n'est pas soumise au principe de compensation. Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change donc pas de destination, au sens du code de l'urbanisme.

En conséquence, le bénéficiaire d'une autorisation de changement d'usage sans compensation, s'engage à garantir la *réversibilité* du local.

La demande de changement d'usage est déposée par le professionnel occupant du local.

3.2 Changements d'usage de locaux d'habitation en locaux professionnels dispensés d'autorisation

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, les changements d'usage de locaux d'habitation énumérés ci-après sont autorisés d'office, sans qu'il soit utile d'en faire la demande :

- a) les changements d'usage effectués en vue de l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local 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 ;
- b) les changements d'usage effectués en vue de 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 ;
- c) les changements d'usage effectués en vue de la location pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile d'un local à usage d'habitation, pourvu que ce local constitue la résidence principale du loueur dans la limite du plafond de location autorisé par délibération du conseil municipal de la Ville de Bordeaux.

Article 4 - Procédure d'instruction des autorisations de changement d'usage

4.1 Formulaire de demande des autorisations de changement d'usage

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer :

- a) soit un formulaire de demande de changement d'usage à caractère réel, avec compensation (cf. Annexe n°2)
- b) soit un formulaire de demande de changement d'usage à caractère personnel, sans compensation (cf. Annexe n°5).

Le dépôt s'effectue à la Cité municipale de Bordeaux, service du droit des sols du pôle territorial Bordeaux de Bordeaux Métropole, guichet unique pour le traitement des demandes d'autorisation d'urbanisme et de changement d'usage de locaux d'habitation.

Le formulaire devra être accompagné de l'ensemble des pièces justificatives nécessaires à l'instruction de la demande :

- pour une autorisation avec compensation : les pièces listées à l'annexe n°3, complétée si besoin de la notice explicative en annexe n°4 ;
- pour une autorisation sans compensation : les pièces listées aux annexes n°6, complétée si besoin de la notice explicative en annexe n°7.

4.2 Instruction des autorisations de changement d'usage

La demande d'autorisation de changement d'usage est instruite par le service compétent de Bordeaux Métropole pour le compte de la Ville de Bordeaux. Le délai d'instruction est de 2 mois à compter de la réception d'un dossier complet, en application de l'article 4.1.

Par dérogation, lorsque le permis de construire ou la déclaration préalable vaut autorisation de changement d'usage en application du code de la construction et de l'habitation, le délai d'instruction est celui applicable au titre du code de l'urbanisme, à compter de la réception d'un dossier complet.

S'il apparaît que le dossier est incomplet, dans le délai d'un mois suivant la réception du dossier, une demande de pièce complémentaire est formulée et le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes. Si le dossier n'est pas complété dans un délai de 2 mois à compter de la demande de pièces complémentaires, la demande d'autorisation de changement d'usage est implicitement rejetée.

À l'issu du délai d'instruction et sans réponse de l'administration, l'autorisation de changement d'usage est tacitement accordée.

4.3 Délivrance des autorisations de changement d'usage

L'autorisation de changement d'usage est délivrée par le maire de la Ville de Bordeaux.

4.4 Déclaration et numéro d'enregistrement

Toute location en meublé de tourisme d'un local, pour de courtes durées, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, située ou non dans la résidence principale du loueur, doit faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès des services compétents de la Ville de Bordeaux. À défaut, le loueur s'expose aux sanctions prévues à l'article 5.1 du présent règlement.

Cette déclaration préalable mentionnera les informations requises nécessaires à l'enregistrement du local en meublé de tourisme concerné par la Ville de Bordeaux, et donnera lieu à la délivrance d'un numéro d'enregistrement.

Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, notamment par une activité d'entremise, de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un meublé de tourisme est tenue :

- d'informer le loueur de ses obligations de déclaration ou d'autorisation préalables ;
- d'obtenir du loueur, préalablement à toute mise en location, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, précisant si le logement constitue ou non sa résidence principale,
- et, le cas échéant, de recueillir et de mentionner le numéro d'enregistrement obtenu.

4.5 Autorisation de changement d'usage et autorisation d'urbanisme

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant parallèlement dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage, et doit donner lieu au dépôt de deux dossiers distincts, en même temps, au guichet unique mentionné à l'article 4.1, pour s'acquitter des formalités imposées par :

- le code de la construction et de l'habitation au titre du changement d'usage ;
- le code de l'urbanisme et le PLU de Bordeaux Métropole au titre des travaux projetés et/ou du changement de destination des locaux d'habitation transformés.

Dans cette hypothèse, l'exécution des travaux autorisés par l'autorisation d'urbanisme est subordonnée à l'obtention préalable de l'autorisation de changement d'usage.

Article 5 - Sanctions encourues

Toute personne qui enfreint les dispositions du présent règlement s'expose aux sanctions indiquées dans le code de la construction et de l'habitation, le code du tourisme et le cas échéant, en cas de fraude, le code pénal.

Article 6 - Modalités d'exécution

6.1 Entrée en vigueur

Le présent règlement entre en vigueur à compter du 1^{er} avril 2026. Il n'a pas d'effet rétroactif.

Accusé de réception en Préfecture 033-243300316-20250926-lmc1111082-DE-1-1 Date de télétransmission : 03/10/2025 Date de réception préfecture : 03/10/2025 Publié le : 03/10/2025

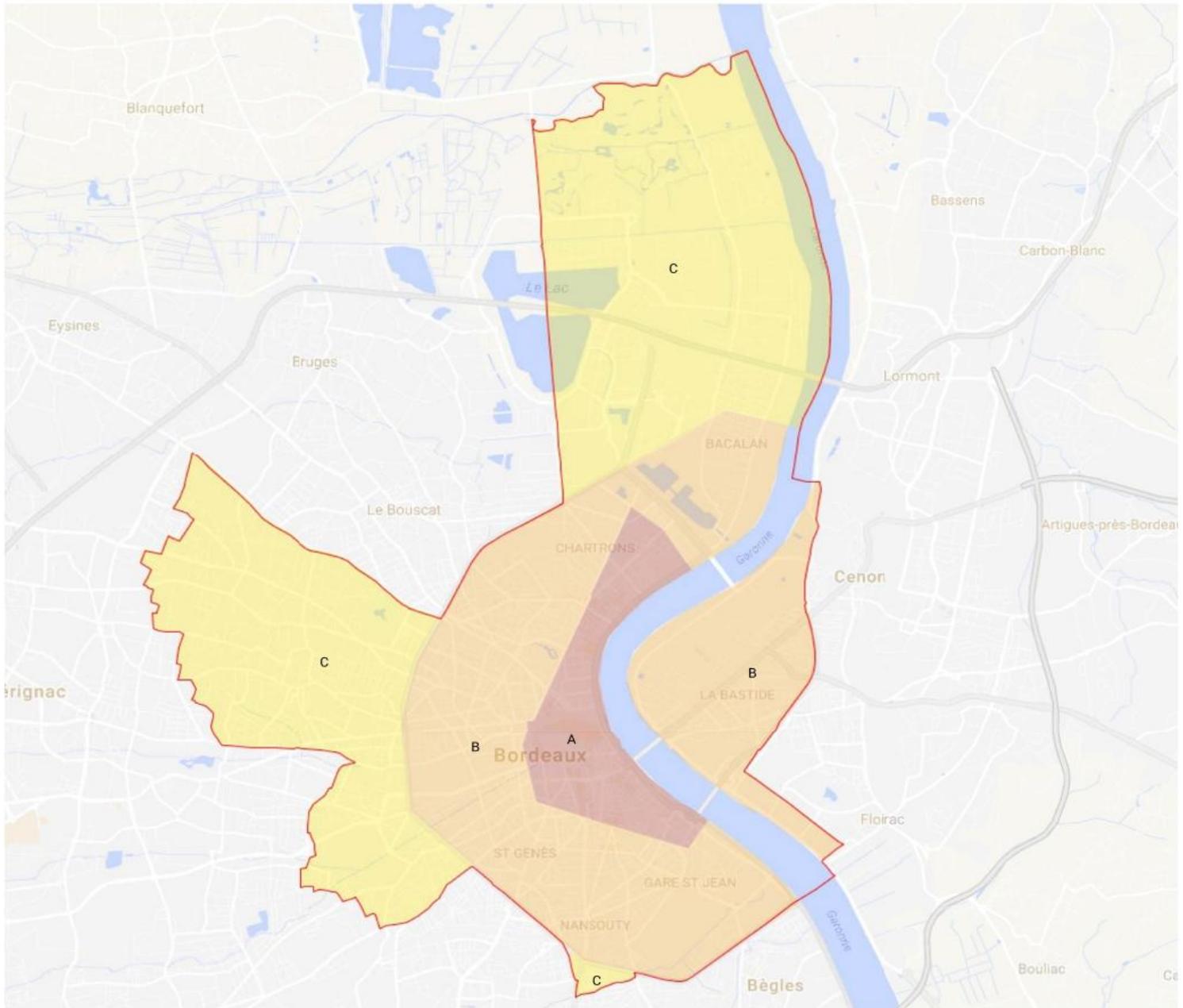
6.2 Exécution

Le maire de Bordeaux est chargé de l'exécution du présent règlement, lequel sera publié et rendu accessible sur le site internet de la Ville de Bordeaux : www.bordeaux.fr

Article 7 – Annexes

Il est précisé que les huit annexes qui suivent forment un tout indivisible avec le règlement. Elles sont consultables et téléchargeables sur le site internet de la Ville de Bordeaux : www.bordeaux.fr.

A.1 - Secteurs



- Zone A
- Zone B
- Zone C

A.2 DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE À CARACTÈRE RÉEL D'UN LOCAL D'HABITATION (UB) (AVEC COMPENSATION)

Art. L. 631-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et règlement

Pour remplir précisément ce formulaire, reportez-vous à la notice explicative.

Nota : un formulaire par adresse de changement d'usage

LOCAUX OBJETS DU CHANGEMENT D'USAGE*

Adresse

Nombre de locaux Surface de plancher

Localisation ¹	Bâtiment	Étage	Porte	Lot ²	Surface de plancher	Typologie
Local 1						
Local 2						
Local 3						
Local 4						

Activité prévue dans les locaux

DEMANDEUR*

Qualité : Propriétaire Locataire³ Occupant à titre gratuit

Vous êtes une personne morale

Dénomination

Adresse du siège social

Code postal Ville

Représentant de la personne morale : M^{me} M.

Nom Prénom

Qualité

Tél. fixe Tél. port Courriel

Si mandataire, nom Prénom

Tél. fixe Tél. port Courriel

Vous êtes un particulier :

M^{me} M.

Nom Prénom

Adresse Personnelle

Code postal Ville

Tél. fixe Tél. port Courriel

Dossier à envoyer ou à remettre à :
Cité Municipale - Bordeaux Métropole
Pôle territorial Bordeaux
Service droit des sols
4 rue Claude Bonnier - 33000 Bordeaux

¹ Si plus de quatre locaux, joindre un tableau tel que mentionné dans la liste des pièces à joindre (annexe 3)

² Pour les immeubles en copropriété

³ Cocher la case correspondante

* Informations nécessaires à la réception en préfecture

Accusé de réception en préfecture

033-243300316-20250926-lmc1111082-DE-1-1

Date de télétransmission : 03/10/2025

Date de réception préfecture : 03/10/2025

Publié le : 03/10/2025



Ville de
BORDEAUX



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

INFORMATIONS SUR LES LOCAUX OBJETS DE LA DEMANDE*

Les locaux ont-ils fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire ? Oui Non

Si oui, n° de cette demande d'autorisation d'urbanisme

Date de dépôt

Le cas échéant, date de délivrance

LOCAUX PROPOSÉS EN COMPENSATION*

Si plus de 2 adresses de compensation et/ou plus de 3 locaux par adresse, joindre au dossier un tableau récapitulatif (voir liste des pièces à joindre, annexe 2).

Compensation 1

- Compensation proposée en logements sociaux conventionnés auprès de.....

Adresse

Nombre de locaux Surface totale projetée

Localisation	Bâtiment	Étage	Porte	Lot	Surface de plancher	Typologie
Local 1						
Local 2						
Local 3						

Les locaux ont-ils fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire ? Oui Non⁴

Si oui, n° de cette demande d'autorisation d'urbanisme

Date de dépôt

Date de délivrance

Compensation 2 – Compensation renforcée (Secteur A)

Adresse

Nombre de locaux Surface totale projetée

Localisation	Bâtiment	Étage	Porte	Lot	Surface de plancher	Typologie
Local 1						
Local 2						
Local 3						

Les locaux ont-ils fait l'objet d'une déclaration préalable ou d'une demande de permis de construire ? Oui Non⁴

Si oui, n° de cette demande d'autorisation d'urbanisme

Date de dépôt

Date de délivrance

Visite des locaux - objets du changement d'usage et compensation

Afin de vérifier la concomitance des opérations et le respect des critères fixés à l'article 2.2.1 du règlement, proposer trois dates (au choix) dans un délai de 1 mois après le dépôt du dossier :

1 2

Personne à contacter pour la visite des locaux : M^{me} M.

Nom Prénom

Tél. fixe Tél. port Courriel

ENGAGEMENT DU DEMANDEUR*

Je déclare exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.

Fait à Le Signature

Annexe 2.a : engagement du propriétaire à remplir

Annexe 3 : liste des pièces à joindre

Dossier à envoyer ou à remettre à :

Cité Municipale - Bordeaux Métropole
Pôle territorial Bordeaux
Service droit des sols
4 rue Claude Bonnier - 33000 Bordeaux

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250926-Imc1111082-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception en préfecture : 03/10/2025
Publié le : 03/10/2025

⁴ Cocher la case correspondante
^{*} Informer le service en préfecture



Ville de
BORDEAUX



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

ANNEXE 2.a

ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE*

Vous êtes une personne physique

Je soussigné(e) : M^{me} M.

Nom Prénom

Domicilié(e)

Code postal Ville

Agissant en qualité de propriétaire¹

Agissant en qualité de mandataire du propriétaire¹ : M^{me} M.

Nom Prénom

Vous êtes une personne morale

Je soussigné(e) :

Adresse du siège social

Code postal Ville

Représentant de la personne morale : M^{me} M. Nom Prénom

Agissant en qualité de propriétaire¹

Agissant en qualité de mandataire du propriétaire¹ : M^{me} M.

Nom Prénom

des locaux situés :

Adresse

RDC Étage Porte

Bâtiment Escalier Lot n^{o2}

Surface totale de plancher Nombre de pièces principales

1) **Atteste** que le règlement de copropriété du local visé ci-dessus ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.

2) **Autorise** (s'il n'est pas le demandeur) :

Nom du demandeur

À demander une autorisation de changement d'usage à caractère réel pour les locaux visés ci-dessus.

Fait à Le 2 0 Signature

Annexe 2.a : engagement du propriétaire à remplir
Annexe 3 : liste des pièces à joindre

¹ Cocher la case correspondante

² Si immeuble en copropriété

* Informations nécessaires à l'instruction de votre dossier

Dossier à envoyer ou à remettre à :
Cité Municipale - Bordeaux Métropole
Pôle territorial Bordeaux
Service droit des sols
4 rue Claude Bonnier - 33000 Bordeaux

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250926-lmc1111032-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025
Publié le : 03/10/2025



A.3 LISTE DES PIÈCES À JOINDRE POUR TOUTE DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE À CARACTÈRE RÉEL (UB) (AVEC COMPENSATION)

- Pour toute personne morale : copie des statuts ou extrait Kbis à jour
- Pour toute demande présentée par un mandataire : original du mandat

POUR LES LOCAUX OBJETS DU CHANGEMENT D'USAGE

- Plan de l'état actuel avec mention des surfaces de plancher conformément à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, certifiées par un architecte ou un géomètre ;
- Titre d'occupation ou attestation de propriété, éventuellement promesse de vente ;
- Formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage (UB) rempli et signé par le propriétaire ;
- Attestation justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage et accord si le demandeur est locataire ou occupant à titre gratuit
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionné à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation, dont le niveau, au sens de l'article L. 173-1-1, doit être compris entre les classes A et E, conformément à l'article L. 631-10 du code de la construction et de l'habitation

POUR LES LOCAUX PROPOSÉS EN COMPENSATION

- Copie de l'autorisation d'urbanisme de changement de destination
- Plan et état des surfaces de plancher de l'état actuel
- Plan et état futur des surfaces de plancher projetées avec mention des surfaces de plancher des logements conformément à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme
- Si la compensation comporte plus de 3 locaux par adresse, tableau récapitulatif comportant les rubriques suivantes : adresse, bâtiment, étage, numéro de lot (si immeuble en copropriété), logement social (oui/non), surface de plancher projetée, typologie (1)
- Copie de l'acte ou attestation de mise à disposition de compensation (titre de compensation)

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES À ADRESSER APRES ACHÈVEMENT DES TRAVAUX DES LOCAUX DE COMPENSATION

- Copie de l'autorisation d'urbanisme de changement de destination
- Copie de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) mentionnée à l'article L.462-1 du code de l'urbanisme
- Plans de l'état réalisé avec mention des surfaces de plancher certifiées par géomètre ou architecte
- Etat récapitulatif des surfaces réalisées certifiées par géomètre ou architecte.



A.4 NOTICE EXPLICATIVE DU FORMULAIRE DE DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE D'UN LOCAL D'HABITATION À CARACTÈRE RÉEL (UB) (AVEC COMPENSATION)

En application de l'article L
631-7-1 du Code
de la Construction
et de l'Habitation (CCH)
et du règlement

LOCAUX OBJETS DU CHANGEMENT D'USAGE

Si votre projet porte sur des locaux situés à des adresses différentes, remplir un formulaire par adresse.

Surface de plancher : surface de chaque niveau clos et couvert calculée conformément à l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme.

DEMANDEUR

La demande peut être faite par le professionnel occupant (propriétaire, locataire), étant rappelé que les autorisations délivrées avec compensation revêtent un caractère réel et sont attachées au local et non à la personne.

Si la demande est déposée par un locataire ou un occupant à titre gratuit, l'accord du propriétaire est indispensable (voir liste des pièces à joindre, annexe n°3).

Si le dossier est déposé par un mandataire, ce dernier doit fournir l'original de son mandat (voir liste des pièces à joindre, annexe n°3).

INFORMATIONS SUR LE LOCAL OBJET DE LA DEMANDE

Autorisations d'urbanisme : la demande de changement d'usage avec compensation, à caractère réel, doit s'accompagner d'une demande de changement de destination auprès du service du droit des sols du pôle territorial de Bordeaux, même sans travaux, les deux demandes devant être concomitantes et déposées au service du droit des sols du pôle territorial de Bordeaux.

Les travaux autorisés par la décision d'urbanisme ne peuvent être exécutés qu'après obtention de l'autorisation de changement d'usage.

LOCAUX PROPOSÉS EN COMPENSATION

Pour obtenir une autorisation de changement d'usage, les locaux de compensation doivent avoir fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme avec changement de destination en habitation.

La création d'un logement doit respecter le plan local d'urbanisme en vigueur, notamment en termes de stationnement, espaces extérieurs, etc.

Les locaux offerts en compensation doivent correspondre aux critères définis à l'article 2.2.1 du règlement à savoir notamment que sont exclus à la compensation les locaux situés en rez-de-chaussée.

Les surfaces de compensation doivent correspondre à l'état futur et être exprimées en surface de plancher (article R.111-22 du code de l'urbanisme).

VISITE DES LOCAUX

La visite des locaux objets du changement d'usage et des locaux offerts en compensation est **obligatoire** avant la délivrance de toute autorisation. Les dates proposées doivent impérativement être tenues. Dans le cas contraire, le dossier ne pourra être instruit et sera retourné au demandeur.

Le propriétaire doit permettre ces visites dans le strict respect des règles de sécurité en vigueur sur les chantiers BTP, en présence d'un responsable de chantier. Le matériel de protection éventuellement nécessaire selon l'état du chantier doit obligatoirement être fourni sur place, avant toute visite.

ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

En signant le présent formulaire, vous vous engagez à autoriser les agents habilités de la mairie de Bordeaux à visiter les locaux et vérifier la conformité de l'occupation et des surfaces déclarées.

ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

À remplir par le demandeur s'il est propriétaire ou titulaire d'une promesse de vente.

À remplir par le propriétaire ou son mandataire le cas échéant.

INFORMATIONS PRATIQUES

Le dossier doit être adressé ou déposé au **Service du droit des sols** du Pôle territorial de Bordeaux - coordonnées page 1.

Les délais légaux courent à partir de la réception du dossier complet (formulaire rempli et signé, engagement du propriétaire et pièces justificatives mentionnées à l'annexe 3). Le délai d'instruction est précisé à l'article 4.2 du règlement de changement d'usage.

Dossier à déposer ou adresser à :
Cité Municipale - Bordeaux Métropole
Pôle territorial Bordeaux
Service droit des sols
4 rue Claude Bonnier - 33000 Bordeaux

Réception du public :
du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00
(9h30 le jeudi)

Renseignements sur la réglementation :
Cité Municipale - Bordeaux Métropole
Pôle territorial Bordeaux
Service droit des sols
4 rue Claude Bonnier -
33000 Bordeaux

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250926-Imc1111182-DE-1-4
Courriel : Date de télétransmission : 03/10/2025
usagebord@bordeaux-metropole.fr
Date de réception en préfecture : 03/10/2025
Publié le : 03/10/2025



Ville de
BORDEAUX



A.5 DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE PERSONNEL (UA) (SANS COMPENSATION)

Art. L. 631-7-1 A du Code
de la Construction et de l'Habitation
(CCH) et règlement

Pour remplir précisément
ce formulaire, reportez-vous
à la notice explicative.
Chaque demandeur doit remplir
un formulaire.

LOCAUX OBJETS DU CHANGEMENT D'USAGE*

Adresse
RDC Étage Porte
Bâtiment Escalier Lot n°
Surface de plancher Nombre de pièces principales

DEMANDEUR*

Qualité : Propriétaire Locataire Occupant à titre gratuit

Vous êtes une personne morale :

Dénomination

Adresse du siège social

Code postal Ville

Tél. fixe Tél. port Courriel

Représentant de la personne morale : M^{me} M.

Nom Prénom

Qualité

Vous êtes un particulier :

M^{me} M.

Nom Prénom

Adresse Personnelle

Code postal Ville

Tél. fixe Tél. port Courriel

Profession

Personne à contacter si différente du demandeur (joindre mandat) :

M^{me} M.

Nom Prénom

Tél. fixe Tél. port

* Informations nécessaires à l'instruction de votre dossier

Dossier à envoyer ou à remettre à :
Cité Municipale - Bordeaux Métropole
Pôle territorial Bordeaux
Service droit des sols
4 rue Claude Bonnier - 33000 Bordeaux

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250926-lmc1111082-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025
Publié le : 03/10/2025



INFORMATIONS SUR LE LOCAL OBJET DE LA DEMANDE*

Le local appartient-il à un bailleur social ? Oui Non

Si oui, nom du bailleur social

S'agit-il d'un remplacement ? Oui Non

Si oui, nom du professionnel remplacé

Référence de son autorisation : n° Date

Nombre de professionnels qui exerceront dans le local

Nom(s), prénom(s), profession(s) et référence des autorisation (si déjà délivrées) :

.....
.....
.....

SI DEMANDE D'USAGE MIXTE*

J'atteste établir ma résidence principale dans ce local

À compter du Nombre
de personnes devant habiter le local à titre de résidence principale Dont adulte(s)
..... Dont enfant(s)

Surface réservée à l'activité Nombre de pièces

Surface partagée (ex : couloir, sanitaires...)

Surface réservée à l'habitation Nombre de pièces

Y aura-t-il réception de clients ou de marchandises dans le local ? Oui Non

PRÉSENTATION DU PROJET*

Transfert d'activité Oui Non

Extension d'activité Oui Non 1^{re}

installation Oui Non

Description de votre projet :

.....
.....

ENGAGEMENT DU DEMANDEUR*

Je déclare exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.

Je fournis l'attestation sur l'honneur s'agissant du respect de la réversibilité exigée du local en application de l'article 3.1.1 du règlement

Fait à Le Signature

Annexe 5.a : engagement du propriétaire à remplir

Annexe 6 : liste des pièces à joindre

* Informations nécessaires à l'instruction de votre dossier

Dossier à envoyer ou à remettre à :
Cité Municipale - Bordeaux Métropole
Pôle territorial Bordeaux
Service droit des sols
4 rue Claude Bonnier - 33000 Bordeaux

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250926-lmc1111082-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025
Publié le : 03/10/2025

Ville de
BORDEAUX

**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

ANNEXE 5.a

ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE*

Vous êtes une personne physique

Je soussigné(e) : M^{me} M.

Nom Prénom

Domicilié(e)

Code postal Ville

Agissant en qualité de propriétaire

Agissant en qualité de mandataire du propriétaire : M^{me} M.

Nom Prénom

Vous êtes une personne morale

Je soussigné(e) :

Adresse du siège social

Code postal Ville

Représentant de la personne morale : M^{me} M. Nom Prénom

Agissant en qualité de propriétaire¹

Agissant en qualité de mandataire du propriétaire¹ : M^{me} M.

Nom Prénom

du local situé :

Adresse

RDC Étage Porte

Bâtiment Escalier Lot n°

Surface de plancher Nombre de pièces principales

1) **Atteste** que le règlement de copropriété du local visé ci-dessus ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.

2) **Autorise** (s'il n'est pas le demandeur) :

La Société : Représentée par

Ou

Nom Prénom

Nom Prénom

Nom Prénom

* Informations nécessaires à l'instruction de votre dossier

Dossier à envoyer ou à remettre à :
Cité Municipale - Bordeaux Métropole
Pôle territorial Bordeaux
Service droit des sols
4 rue Claude Bonnier - 33000 Bordeaux

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250926-lmc1111082-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025
Publié le : 03/10/2025



À occuper : à usage mixte à usage autre qu'habitation (totalité du local)⁽¹⁾

⁽¹⁾ le local visé ci-dessus, sous réserve d'obtention d'une autorisation municipale visée à l'article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation.

Fait à Le 2 0 Signature

* Informations nécessaires à l'instruction de votre dossier

Dossier à envoyer ou à remettre à :
Cité Municipale - Bordeaux Métropole
Pôle territorial Bordeaux
Service droit des sols
4 rue Claude Bonnier - 33000 Bordeaux

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250926-lmc1111082-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025
Publié le : 03/10/2025



A.6 LISTE DES PIÈCES À JOINDRE POUR TOUTE DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE À TITRE PERSONNEL (UA) (SANS COMPENSATION)

POUR TOUTE DEMANDE

- Plans cotés ACTUEL/PROJETÉ du local objet de la demande, daté, et signé, par le(s) demandeur(s), avec mention de la surface de plancher conformément à l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme. Si usage mixte, hachurez sur le plan la partie réservée à l'activité, avec mention de la surface.
- Titre d'occupation ou attestation de propriété du demandeur, éventuellement promesse de vente, bail
- Formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage (UA) remplie et signée par le propriétaire
- Attestation justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage et accord du propriétaire si le demandeur est locataire ou occupant à titre gratuit
- Copie des statuts de la structure
- Si la demande est présentée par un mandataire : original du mandat
- Engagement sur l'honneur du professionnel occupant, s'agissant de la réversibilité exigée du local en application de l'article 3.1 du règlement

PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SELON LA SITUATION DE CHAQUE DEMANDEUR

Professions libérales réglementées

- Officiers publics ou ministériels, auxiliaires médicaux, professions constituées en ordre professionnel),
- ou entrant dans le champ d'application des lois de 1966 et 1990.

- Copie de la carte professionnelle en cours de validité ou attestation de l'inscription à l'ordre ou à défaut le diplôme et attestation sur l'honneur certifiant que ce diplôme permet l'exercice de la profession
- En cas de remplacement d'un professionnel autorisé : copie de l'autorisation du professionnel antérieurement installé

Autres professions libérales

- Toute déclaration (exemple URSSAF...) ou affiliation (exemple RSI, CNAVPL...) justifiant l'exercice d'une profession libérale

Demandeurs poursuivant une mission d'intérêt général

- Fiche de synthèse présentant le projet
- Toute pièce justifiant l'intérêt général : copie des statuts, copie du décret de reconnaissance d'utilité publique, bilan et compte de résultats approuvés du dernier exercice, compte rendu de la dernière assemblée générale...

Associations et fondations

- Copie des statuts
- Copie de la publication de la déclaration au Journal Officiel

Artisans

- Toute pièce justifiant la qualité d'artisan (ex : immatriculation au Répertoire des métiers)

A.7 NOTICE EXPLICATIVE DU FORMULAIRE DE DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE PERSONNEL D'UN LOCAL D'HABITATION (UA) (SANS COMPENSATION)

En application de l'article
L 631-7-1 A du Code
de la Construction
et de l'Habitation (CCH)
et du règlement

LOCAL OBJET DU CHANGEMENT D'USAGE

Surface de plancher : surface de chaque niveau clos et couvert calculée conformément à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme.

Pièce principale : toute pièce d'habitation (salon, chambres, salle de jeux...); les pièces de service (cuisine, la salle de bain, les sanitaires...) ne sont pas prises en compte.

DEMANDEUR

Les dossiers peuvent être déposés dès la signature d'une promesse de vente ou de bail.

Si vous êtes locataire ou occupant à titre gratuit, l'accord du propriétaire du local est indispensable pour tout dépôt de dossier. Celui-ci doit remplir et signer l'annexe 6a.

Chaque professionnel, associé ou collaborateur, qui va exercer une activité dans le local doit remplir un formulaire de demande de changement d'usage.

La demande de changement d'usage est déposée par professionnel occupant du logement (SARL, profession libérale, etc.).

INFORMATIONS SUR LE LOCAL OBJET DE LA DEMANDE

Nombre total de professionnels libéraux qui exerceront dans le local : nombre des professionnels exerçant une profession libérale (compris comme devant exercer, y compris ceux déjà autorisés).

Pour ces derniers, mentionner le nom et les références des autorisations déjà obtenues.

Nota : une demande de changement d'usage à titre personnel ne doit pas faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme avec changement de destination.

PRÉSENTATION DU PROJET

Cette rubrique vous permet de décrire en quelques lignes la nature de votre projet : transfert d'activité, extension d'activité, première installation... Ces informations sont nécessaires à l'instruction du dossier.

ENGAGEMENT DU DEMANDEUR

En signant le présent formulaire, vous vous engagez à autoriser les agents habilités de la mairie de Bordeaux à visiter les locaux et vérifier la conformité de l'occupation et des surfaces déclarées.

ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE

À remplir par le demandeur s'il est propriétaire ou titulaire d'une promesse de vente.

À remplir par le propriétaire ou son mandataire le cas échéant.

INFORMATIONS PRATIQUES

Le dossier doit être adressé ou déposé au service du droit des sols du Pôle territorial de Bordeaux (coordonnées page 1).

Les délais légaux courent à partir de la **réception du dossier complet** (formulaire rempli et signé, engagement du propriétaire et pièces justificatives mentionnées à l'annexe 6).

Dossier à déposer ou adresser à :
Cité Municipale - Bordeaux Métropole
Pôle territorial Bordeaux
Service droit des sols
4 rue Claude Bonnier - 33000 Bordeaux

Réception du public :
du lundi au vendredi de 9h00 à 17h00
(9h30 le jeudi)

Renseignements sur la réglementation :
Cité Municipale - Bordeaux Métropole
Pôle territorial Bordeaux
Service droit des sols
4 rue Claude Bonnier -
33000 Bordeaux

Courriel :
usagebordeaux@bordeaux-metropole.fr



Ville de
BORDEAUX



**BORDEAUX
MÉTROPOLE**

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250926-lmc1111082-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025
Publié le : 03/10/2025

A.8 - Lexique des termes utilisés

Changement d'usage

Le changement d'usage se définit comme l'opération par laquelle un immeuble, ou une partie de celui-ci, se voit attribuer une utilisation différente de celle qu'il avait antérieurement.

S'agissant des logements, le changement d'usage consiste en la transformation d'un local à usage d'habitation au profit d'un autre usage, lequel peut correspondre à la réalisation d'une activité professionnelle (artisanat, commerce, bureau, service, restauration, etc.), ou à une activité de mise en location de meublés de tourisme.

Compensation

La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation et n'ayant pas été utilisés à titre de compensation. Autrement dit, elle consiste à transformer des locaux existants à destination autre que l'habitation (par exemple des bureaux ou des entrepôts) en des locaux à usage d'habitation.

La compensation peut prendre deux formes :

- la détention ou l'achat d'un bien par le propriétaire en vue de sa transformation de façon concomitante en local à usage d'habitation.
- l'achat de droits dits de « commercialité » auprès de propriétaires souhaitant affecter à un usage d'habitation des locaux destinés à un autre usage (notamment les offices publics de l'habitat)

Local à usage d'habitation

L'usage d'habitation s'entend de tout local habité ou ayant vocation à l'être même si le local n'est pas occupé effectivement, notamment en cas de vacance ou lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité ou de mise en sécurité.

Constituent des locaux à usage d'habitation, toutes catégories de logements et leurs annexes notamment :

- les logements-foyers
- les logements de gardien
- les chambres de service
- les logements de fonction
- les 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

Meublés de tourisme

Les meublés de tourisme sont définis comme 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.

Résidence principale

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an (soit environ 240 jours), sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 en vigueur.

Résidence secondaire

Tous les locaux à usage d'habitation ne répondant pas à la définition de la résidence principale.

Usage

La notion d'usage renvoie à l'utilisation effective et réelle d'un local. Elle se distingue par nature de la notion de destination des constructions, laquelle correspond à la fonction pour laquelle un bâtiment ou une partie de bâtiment est techniquement conçu, et relève des règles d'urbanisme.

Surface de plancher

La surface de plancher d'une construction correspond à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces visées à l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. Toutefois pour l'application du présent règlement, les locaux attachés au logement et situés dans le même immeuble, tels que les caves, les celliers, les greniers, et les garages, sont comptabilisés dans la surface de plancher.

Réversibilité

La réversibilité désigne l'obligation de conserver les éléments essentiels et structurels d'un logement de manière à garantir sa fonctionnalité, notamment les installations sanitaires et de cuisine, ainsi que l'ensemble des murs porteurs. Cette réversibilité est exigée dans le cadre d'une autorisation de changement d'usage qui n'est pas soumise à compensation. Elle permet immédiatement de retrouver la vocation initiale du logement, à l'issue de l'autorisation de changement d'usage.