



# **DEMANDE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE AVEC COMPENSATION**

## **PRINCIPE**

**Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par l'article L. 631-7, soumis à autorisation préalable.**

L'autorisation de changement d'usage est délivrée par le Maire de Marseille, après avis du Maire d'Arrondissement concerné ; il s'agit d'un droit personnel sauf en cas de compensation où elle est attachée au local et devient un droit réel (voir article 631-7 du CCH).

Les conditions fixées pour la délivrance de cette autorisation de changement d'usage, résultent de la délibération de la Ville de Marseille n°21-36910-DGAUFP du 21 mai 2021 ainsi que la délibération de Marseille Provence Métropole n°CHL 001-10176/21/CM du 4 juin 2021.

Voir le Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations.

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Toute autorisation de changement d'usage, peut être accordée sous réserve des droits des tiers et en particulier du règlement de copropriété.

## **CONDITIONS**

**• La délivrance de cette autorisation est un préalable nécessaire à toute activité.**

• Les locaux proposés en compensation doivent être de qualité et de surface équivalentes à ceux faisant l'objet du changement d'usage.

• Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier.

• Une compensation étant donnée en contrepartie d'une autorisation de changement d'usage pour création d'un local professionnel, elle pourra se faire sur l'ensemble de la commune.

• Pour une compensation donnée en contrepartie d'une autorisation de changement d'usage pour un local meublé de tourisme, le local de compensation doit se situer dans le même groupe d'arrondissements que le local faisant l'objet d'un changement d'usage selon la répartition suivante définie dans le règlement :

- 1 - 2 - 3<sup>e</sup> arrondissements
- 4 - 5 - 6<sup>e</sup> arrondissements
- 7 - 8 - 9<sup>e</sup> arrondissements
- 10 - 11 - 12<sup>e</sup> arrondissements
- 13 - 14<sup>e</sup> arrondissements
- 15 - 16<sup>e</sup> arrondissements

• Dans le cadre d'un changement d'usage impliquant la transformation d'au moins 10 logements, le demandeur devra intégrer au moins 20 % de logements sociaux.

• À noter : l'Article L63 7-10 du CCH, concernant l'exclusion de l'application du régime d'autorisation de changement d'usage aux Zones Franches Urbaines, a été supprimé par la Loi ALUR.

Au titre du code de l'urbanisme, un changement de destination doit par ailleurs être effectué auprès du Service des Autorisations d'Urbanisme.

## **PROCÉDURE**

Formulaires « *Demande de changement d'usage à caractère réel (avec compensation) d'un local d'habitation* » à retirer ou à télécharger sur le site de la Ville de Marseille.

Le dossier, constitué du formulaire et des pièces jointes, est à déposer ou adresser par courrier en deux exemplaires, à l'adresse suivante :

### **DIRECTION DE L'URBANISME**

Service des Autorisations d'Urbanisme  
40, rue Fauchier rez-de-chaussée 13233 Marseille Cedex 20

Vous pouvez vous renseigner sur votre dossier  
à l'adresse suivante : [autorisationchangementusage@marseille.fr](mailto:autorisationchangementusage@marseille.fr)