

RÈGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DE LOCAUX D'HABITATION SITUÉ SUR LE TERRITOIRE DE MARSEILLE ET DÉTERMINANT LES COMPENSATIONS.

I. Principes généraux applicables aux changements d'usage des locaux d'habitation sur le territoire de la ville de Marseille

Définitions préalables

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

« Pour l'application de la présente section, 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 ». (Article L631-7-1 du CCH)

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

Définition : 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).

Article 1 :

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Marseille (article L631-7) selon les modalités définies par le présent règlement.

Deux cas de figure sont concernés :

- Autorisation à titre personnel : l'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.
- Autorisation à titre réel : l'autorisation subordonnée à une compensation revêt quant à elle un caractère réel.

Elle doit être accompagnée, en plus de l'autorisation de changement d'usage, de la transformation concomitante de locaux ayant un autre usage.

Le changement de destination est, du fait de la compensation opérée, attaché au local proposé, et devient définitive au regard des règles d'urbanisme en application de l'article R 421-17 du code de l'urbanisme.

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

Article 2 :

Les changements d'usage sans compensation pourront être accordés sous condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, dès lors que la demande porte sur une autorisation accordée à titre personnel et qu'elle ne fait pas également l'objet d'un changement de destination.

Il est rappelé que toute autorisation de changement d'usage, qu'elle soit accordée à titre personnel ou à titre réel, 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.

Article 3

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un 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).

Article 4 :

L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, de l'équilibre entre habitat et emploi dans les différents quartiers marseillais et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements, précisés par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur.

Article 5 :

En vue de préserver l'équilibre au sein d'une même copropriété ou d'une même unité foncière, sur l'ensemble du territoire de la ville de Marseille, la demande de changement d'usage à titre personnel ou réel ne devra pas conduire à ce que la surface d'habitation soit inférieure à 50 % de la surface totale du bâtiment.

La surface retenue est celle définie à l'article R.111-2 du CCH.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle :

- Dans les cas d'implantation d'activité, de quelque nature qu'elle soit affectant la totalité du bâtiment ;
- Dans le cas d'un bâtiment comportant un seul logement ;
- Dans le cas d'une création ou extension d'un hôtel étoilé ou d'une auberge de jeunesse ;
- Dans le cas de la réalisation d'un équipement d'intérêt public ou collectif.

II. Principe de compensation

Article 6 :

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage 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 être de qualité et de surface équivalentes à ceux faisant l'objet du changement d'usage.

Pour une compensation 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 :

1-2-3^{èmes} arrondissements,
4-5-6^{èmes} arrondissements,
7-8-9^{èmes} arrondissements,
10-11-12^{èmes} arrondissements,
13-14^{èmes} arrondissements,
15-16^{èmes} arrondissements,

Ces dossiers seront examinés en fonction de la qualité d'habitabilité des locaux.

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 dans les locaux prévus pour la compensation, (à partir du seuil fixé par le PLUi, la part de logement sociaux sera augmentée en fonction des règles en vigueur au PLUi).

Le calcul pour la répartition entre les compensations logements privés et logements sociaux se fera sur la surface et non en nombre de logements.

III. Dérogations au principe de compensation, droit personnel

Article 7 :

Est autorisé sans compensation, le changement d'usage d'un ou plusieurs locaux d'habitation :

- Situés au premier étage d'une construction, lorsque la surface de ce local est inférieure à 150 m² au profit d'une ou deux personnes exerçant une profession libérale (*) ou leurs employés, pour une nouvelle installation ;
- Situés au premier étage d'une construction, lorsque leur surface totale est inférieure à 250 m² au profit d'un groupement de trois personnes ou plus exerçant une profession libérale ou leurs employés, pour une nouvelle installation ;
- Au profit d'un hôtel étoilé ou d'une auberge de jeunesse ;
- Pour l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale liée aux besoins de la population résidente, de locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite situés en rez-de-chaussée d'une construction ;
- Pour un commerce ou activité professionnelle installé en rez-de-chaussée et en exploitation depuis au moins deux ans souhaitant étendre son activité à un local jouxtant son local actuel.
- Pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif (**) par une personne

physique ou morale ;

- Si des transformations ont déjà été autorisées sur un même local pour un précédent demandeur y compris en étage ayant fait perdre l'habitabilité du local ;
- Pour conduire une mission d'intérêt général par une personne physique ou morale ;
- Pour la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé de la location saisonnière, détenu directement par une « personne physique » dans les conditions définies à l'article 10-1 et 10-2 et 10 -3 ci-après.

Ces règles s'appliquent aussi dans le cas d'une résidence principale sauf dérogations telles que prévues par les articles 8 et 9 ci-dessous (ne concernent pas les autorisations pour location de meublé de tourisme pour de courte durée).

Les autorisations visées à cet article sont délivrées à titre personnel et cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire au titre de laquelle l'autorisation a été accordée.

(*) Concernant les professions libérales : l'autorisation est conférée à chaque professionnel libéral et non à la structure sociétale constituée entre eux. De plus, une nouvelle autorisation devra être sollicitée dès lors qu'un professionnel libéral remplacera ou reprendra l'activité d'un confrère ou d'une consœur.

Les professions libérales réglementées 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.

(**) Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité. Il peut s'agir d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Usage mixte

Le code de la construction et de l'habitation prévoit des exemptions de demande d'autorisation :

Article 8 :

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété, est autorisé :

- 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 conformément à l'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 conformément à l'article L.631-7-4 du CCH.

Article 9 :

Le changement d'usage d'une partie d'un local d'habitation qualifié de résidence principale du demandeur (dans les conditions définies ci-après) est autorisé sans compensation.

Les autorisations visées à cet article sont délivrées à titre personnel et cessent de produire effet

lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire au titre de laquelle l'autorisation a été accordée.

Sur l'ensemble du territoire de la ville de Marseille, 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 utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, pour la pratique d'une activité professionnelle, y compris commerciale, pourvu qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti, l'autorisation peut être accordée si la surface réservée à un autre usage que l'habitation est inférieure à 50 % de la surface totale du local. Cette surface n'est pas soumise à compensation.

Article 10 : changement d'usage pour meublé de tourisme ou location saisonnière

Article 10-1 meublé de tourisme / Location saisonnière dans une résidence principale

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour une location inférieure à 120 jours par an à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et sans que la location excède 90 jours continus pour un même locataire.

Article 10.2 : conditions générales

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose et que le demandeur bénéficie de l'autorisation écrite de la copropriété, le changement d'usage d'un local d'habitation peut être autorisé à condition que l'activité n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti et les parties communes.

Article 10.3 : sans compensation

Le changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme ou d'un meublé de location saisonnière peut être accordé sans compensation, sur l'ensemble du territoire communal de Marseille, au profit d'un demandeur « personne physique », à titre personnel :

- Pour une durée de 4 ans. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande.
- Pour le changement d'usage d'un logement au maximum (en dehors de la résidence principale) par foyer fiscal.
- Sans pouvoir excéder 8 mois de mise en location au total et sans pouvoir dépasser 90 jours de location en continu pour un même occupant.

Les autorisations délivrées avant l'entrée en vigueur du présent règlement restent soumises au régime en vigueur et à leur durée de validité prévue à la date de leur édicition. Elles ne peuvent être cédées.

Article 10.4 : avec compensation

Le changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordé avec compensation :

- Pour le changement d'usage du ou des locaux d'habitation à partir du deuxième logement en plus de la résidence principale par une « personne physique », à titre personnel.
- Pour le changement d'usage d'un ou des locaux d'habitation détenus par une « personne morale », à titre réel.

IV. Sanctions

Article 11 – 1 sanctions civiles

Caractère d'ordre public des règles relatives au changement d'usage : toute modification, même modeste, de l'usage des lieux sans autorisation est susceptible de donner lieu à des sanctions, compte tenu du caractère d'ordre public de la réglementation (les dispositions d'ordre public de l'article L. 631-7 du CCH peuvent être invoquées par toute personne qui y a intérêt).

Nullité des actes conclus en violation des dispositions relatives aux changements d'usage : tous accords ou conventions conclus en violation de l'article L. 631-7 du CCH sont nuls de plein droit (CCH, art. L. 631-7, al. 5).

Toute personne qui aura enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du CCH ou qui ne se sera pas conformé aux conditions ou obligations imposées par l'autorisation préfectorale s'expose à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) et sur conclusions du procureur de la République, partie jointe avisée de la procédure, cette amende est, depuis le 1er janvier 2020, prononcée par le président du tribunal judiciaire (ex-TGI) statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé, ou de l'Anah.

Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort du tribunal de Marseille (La loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXIe siècle)

Il peut être prononcé par le tribunal judiciaire l'injonction de restituer aux locaux irrégulièrement transformés leur usage d'habitation : sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Anah, le président du tribunal judiciaire ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. À l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par m² de surface 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. (CCH, art. L. 651-2, al. 3 et 4, modifié. en dernier lieu par Ord. n° 2019-964, 18 sept. 2019, art. 35).

Article 11 – 2 sanctions pénales

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 du CCH, des poursuites auprès du tribunal correctionnel de Marseille peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-3 du CCH. :

Fausse déclarations ou manœuvres frauduleuses : le non-respect des règles relatives au changement d'usage peut également donner lieu à poursuites pénales si les actes commis tombent sous le coup de l'incrimination prévue par l'article L. 651-3 du CCH.

Ce texte punit d'un emprisonnement d'un an et/ou d'une amende de 80 000 € les fausses déclarations ou manœuvres frauduleuses en vue de dissimuler ou tenter de dissimuler des locaux soumis à autorisation.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés. (CCH, art. L. 651-3 partiel, mod. par L. n° 2006-872, 13 juill. 2006, art. 79).

V. Les conditions de délivrance des autorisations

Article 12 : délai d'instruction

A compter de la réception d'un dossier réputé complet, les services de la Mairie disposent d'un délai d'instruction de deux mois pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus. En l'absence de réponse passé ce délai, l'autorisation est réputée refusée.

La Ville dispose d'un délai d'un mois pour notifier l'incomplétude du dossier, le délai sera ensuite de deux mois après réception des pièces ou renseignements complémentaires demandés

Article 13 : avis du maire d'arrondissement

L'autorisation sera délivrée par le maire après avis du maire de l'arrondissement concerné sur la commune de Marseille (L 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation).

Le maire d'arrondissement qui n'a pas fait parvenir à l'autorité compétente sa réponse motivée dans le délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis, est réputé avoir émis un avis favorable.

Article 14 : modalités de dépôt et composition des dossiers

La demande se fera via un formulaire délivré par la Ville de Marseille, en fonction de la nature de la demande, qui peut être obtenu auprès de l'accueil du service de l'urbanisme ou en ligne, à remplir en double exemplaire.

Les dossiers de demande d'autorisation sont déposés auprès de la Mairie de Marseille soit directement au service des autorisations d'urbanisme, soit par voie postale.

Article 15 :

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 ils se trouvent.

Une fois l'autorisation de changement d'usage obtenue les demandeurs devront enregistrer leur logement en mairie.

L'obtention d'un numéro d'enregistrement ne vaut pas autorisation de mise en location d'un meublé de tourisme lorsqu'il porte sur un local soumis à autorisation de changement d'usage telle que définie selon le présent règlement.