



# DEMANDE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE PERSONNEL (SANS COMPENSATION) OU USAGE MIXTE D'UN LOCAL D'HABITATION

## PRINCIPE :

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 définitif) (Article. L631-7 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.

L'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour exercer une activité professionnelle dans une partie de sa résidence principale dès lors qu'elle se situe en rez-de-chaussée et n'engendre aucune nuisance, ou, qu'elle se situe en étage et n'est amenée à ne recevoir ni clientèle ni marchandise. (Article L 631-7-4 du CCH)

Tout changement d'usage peut-être accordé sous réserve des droits des tiers et en particulier du règlement de copropriété.

Il vous appartient de vérifier si l'obtention d'autres autorisations est nécessaire à l'installation et l'exercice d'une activité dans ce local.

## CRITÈRES D'AUTORISATION

Le changement d'usage peut être accordé sous condition que les locaux conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation .

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.

Le changement d'usage personnel sans compensation d'une partie d'un local d'habitation qualifié de résidence principale du demandeur peut être autorisé :

- dans le cas **d'un usage mixte** (habitation/local professionnel) si la surface réservée à l'habitation reste supérieure à 50 % de la surface du bien.

**Le changement d'usage personnel sans compensation peut être autorisé pour un ou plusieurs locaux d'habitation, en dehors de la résidence principale :**

- en rez-de-chaussée pour l'exercice d'une activité professionnelle y compris commerciale liée aux besoins de la population résidente, dans des locaux accessibles aux personnes à mobilité réduite
- en rez-de-chaussée pour l'extension d'une activité développée depuis plus de deux ans, dans un local jouxtant l'activité actuelle,
- en rez-de-chaussée ou premier étage pour l'exercice d'une profession libérale,

- au premier étage d'une construction, lorsque la surface de ce local est inférieure à 150 m<sup>2</sup> au profit d'une ou deux personnes exerçant une profession libérale ou leurs employés, pour une nouvelle installation,
- au premier étage d'une construction, lorsque leur surface totale est inférieure à 250 m<sup>2</sup> au profit d'un groupement de trois personnes ou plus exerçant une profession libérale ou leurs employés, pour une nouvelle installation,
- dans la continuité d'une autorisation précédemment accordée, y compris en étage, ayant fait perdre l'habitabilité du local.

Le changement d'usage sans compensation peut être accordé exceptionnellement à une personne morale dans les cas suivants :

- pour conduire une mission d'intérêt général,
- pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif,
- au profit d'un hôtel étoilé ou d'une auberge de jeunesse,

***Voir tous les détails dans le règlement***

À noter : l'Article L631-10 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.

## **PROCÉDURE**

Formulaires « *Demande de changement d'usage à caractère réel (sans compensation) ou usage mixte 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)