



DEMANDE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE AVEC COMPENSATION

RÉGIME :

Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, ainsi que le permet les articles L. 631-7 et suivant du code de la construction et de l'habitation (ci-après CCH), soumis à autorisation préalable dans les conditions prévues par le règlement de changement d'usage adopté par délibération n° CHL-002-1755025CM du Conseil de la Métropole Aix-Marseille Provence du 27 février 2025, avec entrée en vigueur le 29 avril 2025.

L'autorisation de changement d'usage est délivrée par le Maire de Marseille, après avis du Maire d'arrondissement concerné.

Les conditions fixées pour la délivrance des autorisations de changement d'usage avec compensation sont précisées aux articles 4 à 9 de ce règlement, consultable sur le site internet de la ville de Marseille à l'adresse : <https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/logement/changements-d-usage>

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au sens de l'article L. 631-7 du CCH.

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve des droits des tiers et en particulier du règlement de copropriété.

PROCÉDURE :

- 1) **Remplir, dater et signer « CS Avec compensation - Demande de changement d'usage à caractère réel d'un local d'habitation (avec compensation) »** . Attention un formulaire par adresse. Exemple : Pour transformer deux logements à la même adresse, vous ne remplissez qu'un formulaire. Pour transformer deux logements à deux adresses distincte, vous remplissez deux formulaires.
- 2) **Remplir, dater et signer un exemplaire de l'Annexe n° 2 « Comparatif de la qualité du logement objet du changement d'usage et du logement proposé en compensation »** Attention joindre une annexe par local transformé.
- 3) **Joindre au formulaire l'ensemble des annexes et des pièces** justificatives (voir liste ci-dessous) .
- 4) Déposer le dossier, constitué du formulaire et des pièces jointes, en deux exemplaire est à adresser par courrier, à l'adresse suivante :

DIRECTION DE L'URBANISME APPLIQUE

*Guichet unique
Service des Autorisations d'urbanisme
38-40, rue Fauchier (rez-de-chaussée)
13233 Marseille Cedex 20*

Vous pouvez vous renseigner sur votre dossier en indiquant le numéro de dossier en écrivant à l'adresse suivante : autorisationchangementusage@marseille.fr



PIÈCES À JOINDRE A VOTRE DEMANDE

- Formulaire CS avec compensation ou sans compensation

Pour le demandeur :

- Si dépôt réalisé au nom et pour le compte d'un tiers : Mandat
- Si personne morale : copie des statuts et de l'acte habilitant le/la représentant/e
- Pour les professions libérales réglementées : Copie de la carte professionnelle en cours de validité ou équivalent
- Autre professions libérales : Toutes déclaration (exemple : URSSAF, etc..) ou affiliation (exemple : RSI, CNAVPL..) justifiant l'exercice d'une profession libérale.
- Demandeurs poursuivant une mission d'intérêt général :
 - Toute pièce justifiant l'intérêt général de l'activité (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, etc..)
 - fiche de synthèse présentant le projet
- Associations et fondations :
 - Copie des statuts et de la publication de la déclaration au journal officiel

Pour les locaux objets du changement d'usage

- Acte de propriété complet (hors annexes) ou titre d'occupation (bail, ...)
- Si demande sans compensation : joindre en plus l'annexe 1 remplie, datée, signée par le propriétaire si le demandeur n'est pas le propriétaire.
- Plan de l'état actuel avec mention des surfaces habitables mesurées conformément à l'art. [R*111-2](#) du code de la construction et de l'habitation.
- Copie intégrale du règlement de copropriété et éventuels modificatifs.

Pour les locaux proposés en compensation

- Copie de l'autorisation d'urbanisme de changement de destination
- Plan et état des surface de l'état actuel et plan et état futur des surfaces habitables projetées avec mention des surfaces habitables des logements mesurées conformément à l'art. [R*111-2](#) du code de la construction et de l'habitation).
- Annexe 2 « Comparatif de la qualité du logement objet du changement d'usage et du logement proposé en compensation » remplie, datée, signée.
- Pour les meublés de tourisme : fournir un DPE de classe A et E, Doit figurer N°ADEME, l'adresse du bien concerné, l'étiquette énergétique.

NB : Cette liste de pièce est indicative, une demande de pièce complémentaire peut vous être adressée selon les particularités du dossier.

RAPPEL :

Articulation autorisation d'urbanisme/changement d'usage :

Hormis les cas expressément prévus par la loi, si les nouvelles modalités d'occupation du local, consécutives à l'autorisation de changement d'usage, ne relèvent plus de la destination d'habitation définie au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, elles doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Par application de l'article L.631-8 du code de l'habitation et de la construction (CCH) : 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.

Cependant, il est demandé de **déposer deux dossiers distincts (volet urbanisme et volet changement d'usage) auprès du Service des autorisations d'Urbanisme : 38-40 rue Fauchier - 13002 Marseille :**

- **Un dossier de demande de changement d'usage** pour s'acquitter des formalités prévue par le CCH au titre du présent règlement des changements d'usage ;
- **Un dossier de demande de changement de destination** pour permettre au service des autorisations d'urbanisme d'instruire votre projet au regard des dispositions du code de l'urbanisme et du Plan Local de l'Urbanisme intercommunal du territoire de Marseille Provence.

A défaut, le volet changement d'usage de la demande fera l'objet d'une incomplétude dans les conditions prévue à l'article 13 du présent règlement.

Information :

Par application de l'article L. 631-8 du CCH et L. 425-9 du code de l'urbanisme, même s'ils ont été autorisés par une décision d'urbanisme, les travaux emportant changement d'usage ne peuvent être exécutés **qu'après** l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L.631-7 du CCH.

Si les dispositions de l'article L. 631-8 du CCH prévoient que la demande faite au titre du permis de construire ou de la déclaration préalable de travaux vaut demande de changement d'usage (dans les hypothèses visées), lorsque le permis de construire est délivré ou que le maire ne s'oppose pas à la déclaration préalable, ces autorisations, lorsqu'elles valent changement de destination, ne lient pas l'autorité administrative chargée de se prononcer de manière distincte sur la demande d'autorisation de changement d'usage pour les mêmes locaux. Ainsi, un projet peut à la fois faire l'objet d'une décision favorable sur une demande de changement de destination au titre des règles d'urbanisme et faire l'objet d'une décision défavorable pour une demande de changement d'usage au titre du CCH et du présent règlement et inversement.