

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

PRÉAMBULE

Dans le but de préserver le parc de logements, le code de la construction et de l'habitation (ci-après CCH) permet aux communes et aux établissements publics de coopération intercommunale de réguler les changements d'usage, notamment en ce qui concerne les meublés de tourisme.

Un règlement établi en 2021, destiné à encadrer ces pratiques, doit aujourd'hui faire place à une nouvelle réglementation locale pour répondre aux nouveaux enjeux, en particulier face à l'essor rapide des meublés de tourisme et à la crise persistante du logement, aggravée par la diminution de l'offre locative traditionnelle.

Au-delà des meublés de tourisme, la transformation de logements en activités professionnelles, commerciales ou autres usages contribue également à la pression sur le parc résidentiel. Pour répondre à ces défis, des mesures d'encadrement adaptées sont nécessaires afin de garantir qu'aucun changement d'usage ne se fasse au détriment de l'offre locative, indispensable à la mixité sociale et à l'équilibre territorial.

I - Principes généraux concernant les changements d'usage des locaux d'habitation sur le territoire de la Ville de Marseille	2
Définitions préalables	2
Usage :	2
Local d'habitation :	2
Résidence principale :	3
Meublés de tourisme :	3
Changement d'usage :	3
Compensation :	3
II - Régime des autorisations de changement d'usage à caractère réel avec compensation	5
III - Régime des autorisations de changements d'usage à caractère personnel sans compensation	8
IV- Activités dispensées d'autorisation de changement d'usage :	9
V - Changements d'usage prohibés.....	9
VI- Conditions et modalités de délivrance des autorisations de changement d'usage	10
VII Sanctions et poursuites :	11
VIII - Articulation entre changement d'usage et changement de destination :	12
IX- Conditions relatives aux autorisations temporaires déjà délivrées.....	13

I - Principes généraux concernant les changements d'usage des locaux d'habitation sur le territoire de la Ville de Marseille

Définitions préalables

Usage :

Cette notion fait référence à l'utilisation effective d'un local.

Elle doit être distinguée de la notion de « destination » au sens du code de l'urbanisme qui désigne ce pour quoi le local a été conçu techniquement et relève des règles d'urbanisme.

Local d'habitation :

L'usage à habitation, tel que visé par les articles L. 631-7 et suivants du CCH, s'entend de tout local habité ou ayant vocation à l'être même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment en cas de vacance ou lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté pris sur le fondement du livre V du CCH.

Au sens de l'article L. 631-7 du CCH, constituent des locaux à usage d'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, quel que soit le parc dont ils relèvent, privé ou public, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 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.

Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 1^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage dans le cadre des procédures prévues au livre VI de la partie législative du CCH, et sauf autorisation ultérieure mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 631-7 de ce code. Cet usage peut être établi par tout mode de preuve, la charge de la preuve incombant à celui qui veut démontrer un usage illicite.

Toutefois, les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés, sauf autorisation ultérieure mentionnée au même quatrième alinéa.

Une autorisation d'urbanisme ayant pour conséquence de changer la destination de locaux à usage d'habitation ne constitue un mode de preuve valable que si elle est accompagnée d'une autorisation de changement d'usage dès lors que celle-ci était concomitamment requise au titre de la police de l'usage sur le territoire de la commune concernée.

Dans la commune de Marseille, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est, dans les conditions fixées par les délibérations successives de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, soumis à autorisation préalable depuis l'entrée en vigueur de la délibération n°004-2015/10/CC prise par cet établissement le 25 mars 2010.

Résidence principale :

Hormis les cas expressément prévus par les dispositions d'ordre public de la loi du 6 juillet 1989, la résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois (8) par an (Article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023).

Par opposition, toutes les autres situations sont désignées comme hors résidence principale, notamment, les résidences secondaires, les logements vacants, ...

Meublés de tourisme :

Ils sont définis par le I de l'article L 324-1-1 du code du tourisme 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.

Hormis les cas d'exemptions prévus par la loi, le fait, pour une personne morale ou une personne physique, de **louer à plus d'une reprise au cours d'une même année un local meublé destiné à l'habitation**, pour une durée inférieure à un an, telle qu'une location à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, **constitue un changement d'usage**. L'activité de location de meublé de tourisme est soumise à déclaration dans tous les cas (article 3 du présent règlement) et à autorisation dans la plupart des situations (article 4 à 7 et 11 du présent règlement).

Changement d'usage :

Le changement d'usage se définit comme l'opération consistant à donner à un immeuble ou une partie d'immeuble une utilisation différente de celle qu'il avait auparavant. Appliqué aux logements, le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local voué à l'habitation (même s'il n'est pas occupé effectivement) au profit d'un autre usage (par exemple : commerces, activités de services, bureaux, équipements d'intérêt collectif ou meublés de tourisme).

Compensation :

Dès lors que le changement d'usage est soumis à une autorisation assortie d'une obligation de compensation, cette compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux qui n'ont pas déjà été affectés à cet usage, au sens de l'article L. 631-7 du CCH, et qui n'ont pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Dans les conditions prévues par le présent règlement, peuvent être proposé en compensation des droits dit « de commercialité », nés de la transformation à usage d'habitation d'un bien détenu par un tiers.

Article 1^{er} :

Par application des dispositions de la section 2 du chapitre 1er du Titre III du Livre VI du CCH relatif aux changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation, sur la commune de Marseille le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, délivrée par le maire de Marseille après avis du maire d'arrondissement.

Les demandes de changement d'usage sont instruites et accordées en application du présent règlement et d'une part au regard des objectifs de protection de l'environnement urbain et d'équilibre entre emploi, habitat, commerces et services et d'autre part en prenant en compte les objectifs de mixité sociale, l'équilibre entre habitat et emploi et la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements, précisés par le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal en vigueur.

Deux régimes d'autorisation de changement d'usage existent :

- **Les autorisations de changement d'usage délivrées sans compensation** : elles revêtent un caractère personnel et sont attachées à la personne qui en bénéficie. Elles sont donc intransmissibles et cessent de produire leurs effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle du bénéficiaire dans ce local, ou à l'expiration de l'autorisation accordée, et, en tout état de cause, lorsque son titulaire initial ne peut plus en bénéficier à titre personnel.
- **Les autorisations de changement d'usage délivrées sous réserve de compensation** : elles revêtent un caractère réel et sont attachées au local et non à la personne. Elles doivent donc être accompagnées, en plus de l'autorisation de changement d'usage, d'une décision d'urbanisme qui acte la transformation concomitante à usage d'habitation des locaux ayant un autre usage. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation de changement d'usage qui devra être publiée par le pétitionnaire au fichier immobilier du service de la publicité foncière de Marseille.

Article 2 :

Afin de préserver l'équilibre au sein d'un même bâtiment ou d'une même unité foncière, la demande de changement d'usage à titre réel ou personnel ne devra conduire ni à ce que la surface à usage d'habitation soit inférieure à 50 % de la surface totale du bâtiment ou de l'unité foncière ni, s'agissant des meublés de tourisme, à conduire à ce que le nombre de logements soit inférieur au nombre de meublés de tourisme dans le bâtiment ou sur l'unité foncière. Les surfaces sont calculées conformément aux dispositions de l'article R. 156-1 du CCH. Il appartiendra au demandeur de justifier que son projet respecte cette condition.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle :

- dans le cas d'une construction comportant un seul logement ;
- dans le cas d'implantation d'activités affectant la totalité du bâtiment, à l'exclusion des meublés de tourisme qui n'entrent pas dans le régime dérogatoire et doivent respecter la règle des 50 %.

Article 3 :

Par application des dispositions du III de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme et de la délibération du conseil municipal n°20/0140/EFAG du 20 janvier 2020, les locations d'un local d'habitation en meublé de tourisme, situé 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 Marseille.

La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée.

Cette déclaration préalable donnera lieu à la délivrance d'un numéro d'enregistrement.

Toute personne qui ne se conforme pas à l'obligation de déclaration d'enregistrement sera passible des sanctions prévues à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme.

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. Par exemple, les propriétaires souhaitant transformer un logement (hors résidence principale) en meublé de tourisme sont concernés par le régime des autorisations de changement d'usage à caractère réel avec compensation prévu aux articles 4 à 7.

II - Régime des autorisations de changement d'usage à caractère réel avec compensation

Article 4:

L'autorisation de changement d'usage délivrée à titre réel pour la transformation d'un local d'habitation en un autre usage est subordonnée à une compensation.

Cette compensation peut prendre deux formes :

- La transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.
- L'achat de droits dits « de commercialité », auprès de propriétaires d'un ou plusieurs biens qui ont fait l'objet d'une transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage.

Article 5 :

Les arrondissements suivants sont concernés par les autorisations subordonnées à compensation :

- 1^{er}
- 2^{ème}
- 3^{ème}
- 4^{ème}
- 5^{ème}
- 6^{ème}

- . 7^{ème}
- . 8^{ème}
- . 9^{ème}
- . 10^{ème}
- . 11^{ème}
- . 12^{ème}
- . 13^{ème}
- . 14^{ème}
- . 15^{ème}
- . 16^{ème}

Article 6 :

Les locaux proposés en compensation doivent cumulativement :

a) émaner d'une transformation en habitation de locaux :

- ayant un autre usage que habitation au 1er janvier 1970 ou à sa date de construction si elle est postérieure,
- ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 ainsi que, pour les changements de destination intervenus après l'entrée en vigueur de la délibération du Conseil de la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole n°004-2015/10/CC du 25 mars 2010, d'une autorisation de changement d'usage.

b) correspondre à la création d'unités de logement et être de qualité et de surface habitable équivalente à celles faisant l'objet du changement d'usage, avec toutefois une possibilité d'admettre un logement présentant une surface inférieure dans une limite de 10 % ou, de manière exceptionnelle et par dérogation motivée, au regard de l'emplacement, de la qualité ou de l'intérêt particulier du bien proposé en compensation dans une limite de 25 %.

- Pour une surface habitable transformée supérieure à 100 m², la surface à compenser peut correspondre à la création de plusieurs unités de logement.
- Les surfaces sont calculées conformément à l'article R. 156-1 du CCH.

c) conformément à l'article L. 631-7-1 du CCH les locaux objet de la compensation doivent être transformés de façon concomitante à la demande d'autorisation de changement d'usage.

d) après leur transformation en logements, satisfaire aux normes de décence et de salubrité telles que définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, ainsi que par l'ensemble des réglementations en vigueur en matière de santé, d'hygiène et de sécurité.

e) s'inscrire dans les périmètres définis ci-dessous :

- pour une compensation donnée en contrepartie d'une autorisation de changement d'usage pour la création d'un local professionnel ou commercial, elle pourra se faire sur l'ensemble de la commune.
- pour une compensation donnée en contrepartie d'une autorisation de changement d'usage pour la création d'un meublé de tourisme, le local de compensation devra se situer dans le même groupe d'arrondissement que le local faisant l'objet du changement d'usage, selon la répartition suivante :

- 1 – 2 – 3 ème arrondissements
- 4 – 5 – 6 ème arrondissements
- 7 – 8 – 9 ème arrondissements
- 10 – 11 – 12 ème arrondissements
- 13 – 14 – 15 – 16 ème arrondissements.

- Si les locaux proposés en contrepartie d'une autorisation de changement d'usage pour la création d'un meublé de tourisme sont du logement social au sens de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, le local proposé en compensation pourra se situer sur l'ensemble de la commune.

Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation de changement d'usage qui devra être publiée par le pétitionnaire au fichier immobilier du service de la publicité foncière de Marseille.

L'autorisation de changement d'usage délivrée sous réserve de compensation ne devient définitive qu'à compter de la transmission par le demandeur d'une attestation d'achèvement et de conformité des travaux (DAACT). Passé un délai de deux ans à compter de l'autorisation de changement d'usage, en l'absence d'attestation d'achèvement et de conformité des travaux, la commune se réserve la possibilité d'abroger l'autorisation de changement d'usage.

La commune se réserve le droit de refuser d'admettre en compensation un bien dont l'autorisation d'urbanisme fait l'objet d'un recours devant les juridictions administratives et ce jusqu'à l'intervention d'une décision de justice définitive.

Par ailleurs, le service instructeur devra pouvoir accéder sur demande aux locaux offerts en compensation pour en constater l'état avant travaux et l'état après achèvement de travaux ainsi que leur conformité aux exigences du présent règlement.

Le maire peut faire procéder, sur demande, à toutes visites qui lui paraissent utiles pour examiner les locaux offerts en compensation, dans un délai de deux ans à compter de l'octroi de l'autorisation de changement d'usage, pour vérifier que les surfaces transformées en logements remplissent bien les conditions exigées par le présent article.

Les lieux étant à usage d'habitation, les visites ne peuvent être effectuées qu'entre 8 heures et 19 heures.

L'absence de réponse à cette demande de visite ou l'entrave à la réalisation du contrôle sur place constitue un motif de non-respect des obligations prévues par le présent règlement.

Article 7:

Dans le cadre d'un changement d'usage impliquant la transformation d'au moins 10 logements, le demandeur devra intégrer dans les locaux prévus en compensation au moins 20 % de logements sociaux au sens de l'article L. 302-5 du CCH.

III - Régime des autorisations de changements d'usage à caractère personnel sans compensation

Article 8: Changement d'usage simple

Excepté pour les meublés de tourisme, l'autorisation visant au changement d'usage de locaux d'habitation peut être accordée à titre personnel sans compensation :

Pour un local situé en rez-de-chaussée de la construction :

- en vue d'y exercer une activité professionnelle, y compris commerciale, liée aux besoins de la population résidente ;
- en vue d'étendre une activité professionnelle ou commerciale installée en rez-de-chaussée dans un local jouxtant son local actuel en exploitation depuis au moins deux ans ;

Pour un local situé au premier ou deuxième étage d'une construction :

- uniquement lorsque l'autorisation de changement d'usage est demandée par une personne physique en vue d'y exercer une profession libérale réglementée¹.

Dans ce cas, la surface du local ne peut dépasser 150 mètres carrés pour une ou deux personnes exerçant une profession libérale réglementée avec leurs employés et 250 m² pour trois personnes ou plus exerçant une profession libérale réglementée avec leurs employés.

L'autorisation sera conférée à chaque professionnel libéral et non à la structure sociétale constituée entre eux.

Le maintien de l'autorisation de changement d'usage sera liée à l'exercice professionnel de chaque personne physique bénéficiaire de l'autorisation dans le local, une nouvelle autorisation devra être sollicitée dès lors qu'un professionnel libéral remplacera et reprendra l'activité d'un confrère ou d'une consœur dans le local.

Indépendamment de la situation du local dans la construction :

- en vue de perpétuer l'exercice d'une profession libérale réglementée précédemment autorisée et ayant fait perdre l'habitabilité de ce local ;
- en vue d'exercer une mission d'intérêt général ou d'intérêt collectif² ;
- en vue de la création ou de l'extension d'un hôtel étoilé ou d'une auberge collective³ classée.

¹Professions 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.

²Les 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.

³Au sens de l'article L. 321-1 du code du tourisme.

Article 9 : Changement d'usage mixte

L'autorisation prévue à l'article L. 631-7-2 du CCH, qui vise à l'exercice, dans une partie du local d'habitation utilisé par le demandeur comme sa résidence principale, de son 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, peut être accordée sans compensation si la surface réservée à un autre usage que l'habitation est inférieure à 50 % de la surface totale du local.

Article 10:

Les autorisations visées aux articles 8 et 9 cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire de l'autorisation.

IV- Activités dispensées d'autorisation de changement d'usage :

Article 11 :

Sans préjudice de l'obligation de déclaration prévue par les dispositions de l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, est autorisé, sans qu'il soit nécessaire d'en faire la demande :

a) 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 code de la construction et de l'habitation ;

b) l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, dès lors 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. Toutefois, si le logement appartient à un organisme d'habitations à loyer modéré visé à l'article L. 411-2 du même code, une autorisation doit être demandée au maire dans les conditions prévues à l'article 9 du présent règlement.

c) la location en meublé de tourisme d'un local constituant la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, dans les limites et les cas prévus par les dispositions du IV de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme.

V - Changements d'usage prohibés

Article 12 :

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour :

1. les locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement en application des articles L. 321-4 et D. 321-23 du CCH ainsi que les logements ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre de programme d'amélioration de l'habitat de l'Agence nationale de l'habitat ou d'un Programme d'Intérêt Général (PIG) (dans la limite de la durée des obligations fixées dans ce cadre) ;

2. les demandes concernant les logements ne respectant pas les règles générales d'habitabilité définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique, ainsi que les locaux visés par une procédure de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité pris en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du CCH.
3. les meublés de tourisme ne présentant pas ou plus un diagnostic de performance énergétique tel qu'exigé par l'article L. 324-2-2 du code du tourisme, dont le niveau, au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH, doit être compris entre les classes A et E ou, à compter du 1^{er} janvier 2034, entre les classes A et D.

La location meublée touristique est prohibée dans les logements sociaux.

VI- Conditions et modalités de délivrance des autorisations de changement d'usage

Article 13:

Pour effectuer correctement son contrôle, l'administration doit être en mesure de prendre parti sur l'ensemble de la demande de changement d'usage au regard des règles qui lui sont opposables.

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le demandeur doit déposer sa demande en format papier, en double exemplaire, auprès de la Direction de l'Urbanisme Appliqué, selon les indications données sur le site internet de la ville <https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/logement/changements-d-usage>

Le dossier joint à la demande comprend les pièces nécessaires à la vérification du respect des dispositions du présent règlement.

- un formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage (à titre personnel ou à titre réel) disponible sur le site de la ville <https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/logement/changements-d-usage>
- les pièces à joindre **telles que listées sur le site** de la ville <https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/logement/changements-d-usage>
- le diagnostic de performance énergétique en cours de validité prévu à l'article L. 126-26 du CCH pour le local destiné à la location en meublé de tourisme.

Une liste indicative des pièces habituellement demandée pour l'instruction des dossiers de demande de changement d'usage sera jointe au formulaire de demande et publiée sur le site internet de la ville :

<https://www.marseille.fr/logement-urbanisme/logement/changements-d-usage>

Cette liste n'étant pas exhaustive, l'autorité compétente peut exiger, selon le cas, d'autres pièces et informations indispensables à l'administration pour instruire valablement le dossier au regard des textes législatifs et réglementaires en vigueur.

Lorsque la demande adressée au service compétent est incomplète, celui-ci indique au demandeur, par courrier recommandé avec accusé de réception, les pièces et informations manquantes. Le demandeur disposera alors d'un délai de 2 mois à compter de la réception du pli ou, en cas d'absence, de la date de la première présentation, pour transmettre les pièces ou renseignements

complémentaires au service instructeur. A défaut de production de l'ensemble des pièces manquantes dans ce délai, le demandeur sera réputé avoir renoncé à sa demande, laquelle fera l'objet d'une décision tacite de rejet.

Les demandes de changement d'usage ne comportant pas un formulaire de demande d'autorisation complété ne seront pas étudiées.

Les autorisations de changement d'usage accordées à titre personnel ou réel sont accordées sous réserve du droit des tiers et en particulier des stipulations du bail et/ou du règlement de copropriété.

Cependant :

- Si le local faisant l'objet de la demande est situé dans une copropriété disposant d'un règlement déterminant la destination des parties tant privatives que communes, le propriétaire du local devra attester *via* une déclaration sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.
- Hors meublés de tourisme, si le demandeur de l'autorisation de changement d'usage est locataire du local, il devra produire l'accord du propriétaire autorisant le changement d'usage.

Le délai d'instruction ne commence à courir qu'à compter de la réception du dossier complet par le service compétent.

Article 14:

L'autorisation sera délivrée par le maire après avis du maire du secteur concerné (L 631-7-1 du CCH). Le maire de secteur qui n'a pas fait parvenir à l'autorité compétente de réponse expresse dans un délai d'un mois à compter de la réception de la demande d'avis est réputé avoir émis un avis favorable.

Article 15:

A compter de la réception d'un dossier complet, l'administration dispose d'un délai de deux mois pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus. En l'absence de réponse, passé ce délai, l'autorisation est réputée acceptée.

L'administration peut toutefois retirer ou abroger la décision favorable dans les conditions prévues par le code des relations entre le public et l'administration.

VII Sanctions et poursuites :

Article 16:

En application des articles L. 651-2, L. 651-2-1, L. 631-7 et L. 631-7-1 A du CCH toute personne qui porte atteinte aux dispositions relatives au changement d'usage des locaux à usage d'habitation, ou qui ne respecte pas les conditions et obligations fixées par ces articles, s'expose à des amendes civiles prononcées par le Tribunal judiciaire. Le montant de ces amendes peut atteindre jusqu'à 100 000 € par local irrégulièrement transformé.

Le Tribunal judiciaire peut également ordonner la restitution des locaux à leur usage d'habitation dans un délai qu'il fixe. Si ce délai n'est pas respecté, il peut prononcer une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 € par jour et par mètre carré de surface utile du local irrégulièrement transformé.

En outre, toute personne qui participe ou prête son concours, à titre gratuit ou onéreux, à la commission d'une infraction prévue à l'article L. 651-2, notamment par une activité d'entremise, de négociation ou de mise à disposition de services (à l'exception des plateformes numériques), peut être condamnée à une amende civile de 100 000 € par local irrégulièrement transformé, conformément à l'article L. 651-2-1 du CCH.

Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond

En cas de fausse déclaration ou de manœuvre frauduleuse visant à dissimuler ou à tenter de dissimuler un local soumis à autorisation, l'article L. 651-3 du CCH prévoit des poursuites devant le Tribunal correctionnel, pouvant entraîner des peines d'emprisonnement d'un an et/ou une amende de 80 000 €.

VIII - Articulation entre changement d'usage et changement de destination :

Article 17 :

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 : 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 prévues 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 autorisation 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 prévues à l'article 13 du présent règlement.

Pour rappel et information :

Par application de l'article L. 631-8 du CCH⁴, 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, excepté les cas visés au II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016.

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. Par suite, 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.

La circonstance qu'une autorisation de changement d'usage de locaux à usage d'habitation a été délivrée sur le fondement de l'article L. 631-7-1 du CCH ne dispense pas, selon le cas, de solliciter un permis de construire ou de déposer une déclaration préalable au titre de la législation d'urbanisme.

La disparition de l'autorisation de changement d'usage à titre personnel oblige implicitement mais nécessairement le propriétaire ou l'usager à mettre en cohérence l'usage et la destination du local concerné soit par l'obtention d'une nouvelle autorisation de changement d'usage, soit par l'obtention d'une autorisation d'urbanisme sanctionnant une destination de logement du local concerné.

IX- Conditions relatives aux autorisations temporaires déjà délivrées

Article 18:

Le présent règlement n'a pas d'effet rétroactif.

Sont concernées les autorisations temporaires initiales délivrées aux personnes physiques et morales au titre de la délibération du conseil de la métropole Aix-Marseille-Provence du 4 juin 2021 numéro 001-10176/21.

Les autorisations déjà délivrées cessent de produire leurs effets lorsqu'il y est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice du bénéficiaire, ou à l'expiration de l'autorisation accordée, et, en tout état de cause, lorsque son titulaire initial ne peut plus en bénéficier à titre personnel.

Les personnes ayant bénéficié d'une autorisation temporaire de changement d'usage avant l'entrée en vigueur du présent règlement devront, lorsque cette autorisation délivrée à titre personnel prend fin, en obtenir une nouvelle si le local en cause n'est pas à usage exclusif de résidence principale.

Le nouveau régime s'appliquera pour lesdits propriétaires au moment du renouvellement de la précédente autorisation.

⁴ Et L. 425-9 du code de l'urbanisme.

A défaut d'obtenir une nouvelle autorisation de changement d'usage, le local doit être rendu à l'habitation.

X- Modalités d'exécution du présent règlement

Article 19 : Entrée en vigueur du présent règlement et dispositions transitoires

Le présent règlement entrera en vigueur dans un délai de deux mois à compter de la publication de la délibération du conseil de la métropole Aix-Marseille-Provence instituant ce régime d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

Article 20 :

Le maire de Marseille est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au Bulletin municipal officiel et accessible sur le site internet de la Ville de Marseille : www.marseille.fr

La commune transmettra avant le 31 janvier de chaque année à la Direction Habitat et Politique de la Ville de la métropole Aix-Marseille-Provence, un bilan du nombre d'autorisations délivrées ou refusées ainsi que les éléments afférents.