

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 25 Mai 2009

PRESIDENCE DE MONSIEUR Jean-Claude GAUDIN, Maire de Marseille, Sénateur des Bouches-du-Rhône.

L'Assemblée formée, Monsieur le Maire a ouvert la séance à laquelle ont été présents 88 membres.

09/0457/SOSP

DIRECTION GENERALE DE L'URBANISME ET DE L'HABITAT - Changement d'usage des locaux d'habitation - Critères d'autorisation pour la Ville de Marseille.

09-18073-DGUH

- 0 -

Monsieur le Maire sur la proposition de Madame l'Adjointe déléguée à l'Engagement Municipal pour le Logement, à l'Habitat et au Logement et aux Relations avec les Organismes HLM, soumet au Conseil Municipal le rapport suivant :

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit, en son article L.631-7, que dans les communes de plus de 200 000 habitants, le changement d'usage et usage mixte des locaux d'habitation est soumis à autorisation préalable.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial et locaux meublés donnés en location à titre de résidence principale, sous réserve de respecter le régime juridique des locations meublées.

L'autorisation de changement d'usage n'est nécessaire que si le projet de transformation concerne ces catégories de locaux.

Il convient de préciser qu'un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1^{er} 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 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

La Loi de Modernisation de l'Economie n°2008-776 du 4 août 2008 a modifié les articles L.631-7 et suivants en transférant la police du contrôle de l'usage au Maire. La Loi n°2009-179 du 17 février 2009 fixe, en son article 6, la date d'entrée en vigueur au 1^{er} avril 2009.

Désormais, les modalités d'application sont les suivantes :

L'autorisation, délivrée auparavant par le Préfet, est délivrée par le Maire de la commune après avis, à Marseille, du Maire d'arrondissements concerné.

Elle est attachée à la personne qui l'a demandée (droit 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.

Elle peut être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation, de locaux ayant un autre usage ; dans ce cas, elle est attachée au local et publiée au fichier immobilier ou au livre foncier, et devient un droit réel.

Le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit les cas où le changement d'usage est autorisé par le Maire. Ainsi et sous réserve qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage, ni désordre pour le bâti, le Maire peut autoriser l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie de la résidence principale du demandeur.

Cette autorisation peut être accordée dans les mêmes conditions dans le parc public, sauf pour l'exercice d'une activité commerciale, après avis sous un mois du bailleur (au-delà, l'avis est réputé favorable)

Toutefois le Code de la Construction et de l'Habitation prévoit également des cas où le changement d'usage n'est pas soumis à autorisation préalable.

En effet :

- l'autorisation n'est pas requise lorsque l'activité professionnelle, y compris commerciale, est exercée dans une partie de la résidence principale du demandeur et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises,

- l'autorisation n'est pas requise lorsque l'activité professionnelle, y compris commerciale, est exercée dans une partie de la résidence principale du demandeur, située au rez-de-chaussée, pourvu que l'activité n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage, ni désordre pour le bâti sauf pour le parc public où l'autorisation du Maire est requise après avis sous un mois du bailleur (au-delà, l'avis est réputé favorable),

- l'autorisation n'est pas requise dans les zones franches urbaines.

En application de l'article L.631-7-1 du même Code, une délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations et détermine les compensations.

Aussi, en complément de ces règles de droit commun, la Ville de Marseille propose-t-elle à la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole que les autorisations soient accordées aux demandeurs en fonction :

1) de la nature des activités et de l'importance du projet concerné par la demande :

- installation en rez-de-chaussée ou au 1er étage d'activités (commerciale ou libérale) liées aux besoins de la population résidente,

- extension ou modernisation d'activités existantes,

- création d'un équipement d'intérêt collectif.

2) de l'habitabilité du local (y compris en étage), des transformations déjà autorisées sur un même local pour un précédent demandeur.

Par ailleurs, il est également proposé que cette autorisation soit attachée au local chaque fois qu'une compensation sera justifiée et suivant les critères ci-après :

- surface équivalente du local de compensation (par rapport au logement supprimé) pour lequel un permis de construire a été accordé, et situé sur le territoire de la Ville de Marseille ;

- s'il s'agit, en compensation, d'un programme de construction de plus de 10 logements, le demandeur devra inclure dans son programme, 20% de logements à coûts maîtrisés ou sociaux.

Telles sont les raisons qui nous incitent à proposer au Conseil Municipal de prendre la délibération ci-après :

**LE CONSEIL MUNICIPAL DE MARSEILLE
VU LE CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES
OÙ LE RAPPORT CI-DESSUS**

DELIBERE

ARTICLE 1

La Ville de Marseille sollicite la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole afin qu'elle délibère sur les modalités de délivrance des arrêtés municipaux autorisant les changements d'usage dans les cas prévus au Code de la Construction et de l'Habitation et selon les conditions fixées à l'article 2.

ARTICLE 2

Les autorisations pourront être accordées aux demandeurs de changement d'usage selon les critères suivants :

- 1) nature des activités et de l'importance du projet concerné par la demande :
 - installation en rez-de-chaussée ou au 1^{er} étage d'activités (commerciale ou libérale) liées aux besoins de la population résidente ;
 - extension ou modernisation d'activités existantes ;
 - création d'un équipement d'intérêt collectif.

2) habitabilité du local (y compris en étage), transformations déjà autorisées sur un même local pour un précédent demandeur.

ARTICLE 3

Il est proposé que cette autorisation soit attachée au local chaque fois qu'une compensation sera justifiée et suivant les critères ci-après :

- surface équivalente du local de compensation (par rapport au logement supprimé) pour lequel un permis de construire a été accordé, et situé sur le territoire de la Ville de Marseille ;
- s'il s'agit, en compensation, d'un programme de construction de plus de 10 logements, le demandeur devra inclure dans son programme, 20% de logements à coûts maîtrisés ou sociaux.

Vu et présenté pour son enrôlement
à une séance du Conseil Municipal
MADAME L'ADJOINTE DÉLÉGUÉE À
L'ENGAGEMENT MUNICIPAL POUR LE
LOGEMENT, À L'HABITAT ET AU LOGEMENT
ET AUX RELATIONS AVEC LES ORGANISMES
HLM

Signé : Arlette FRUCTUS

Le Conseiller rapporteur de la Commission SOLIDARITÉ ET SERVICES À LA POPULATION demande au Conseil Municipal d'accepter les conclusions sus-exposées et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée.

Certifié conforme
LE MAIRE DE MARSEILLE
SENATEUR DES BOUCHES-DU-RHÔNE

Jean-Claude GAUDIN

