

EXTRAIT DES REGISTRES DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE COMMUNAUTE URBAINE MARSEILLE PROVENCE METROPOLE

Séance du 25 mars 2010

Monsieur Eugène CASELLI, Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole, a ouvert la séance à laquelle ont été présents 157 membres.

Etaient présents Mesdames et Messieurs :

Olivier AGULLO - Francis ALLOUCH - Michel AMBROSINO - Christian AMIRATY - Sylvie ANDRIEUX - Sonia ARZANO - Robert ASSANTE - Mireille BALOCCO - Jean-luc BENNAHMIA - Jean-Marc BENZI - Philippe BERGER - François-Noël BERNARDI - Sabine BERNASCONI - Jean-Pierre BERTRAND - Gérard BISMUTH - Alexandre BIZAILLON - Olivier BLANC - Roland BLUM - Jean-Louis BONAN - Sylvia BONIFAY - Patrick BORE - Miloud BOUALEM - Joëlle BOULAY - Valérie BOYER - Jean BRUNEL - Vincent BURRONI - Xavier CACHARD - Philippe CAMILLIERI - René CAMPIONI - René CANEZZI - Laure-Agnès CARADEC - Marie-Thérèse CARDONA - Eugène CASELLI - Pascal CHAIX - Gérard CHENOZ - Patricia COLIN - Jean-Marc CORTEGGIANI - Vincent COULOMB - Alain CROCE - Claude DAUMERGUE - Didier DAVITIAN - Jean-François DENIS - Nicole DESMATS - Eric DI MECO - Eric DIARD - Pierre DJIANE - Jacqueline DURANDO - Frédéric DUTOIT - Joël DUTTO - Victor Hugo ESPINOSA - André ESSAYAN - Jean-Pierre FOUQUET - Mireille FOURNERON - François FRANCESCHI - France GAMERRE - Didier GARNIER - Jean-Claude GAUDIN - Samia GHALI - Roland GIBERTI - Bruno GILLES - Pascal GILLET - Jean-Pierre GIORGI - Bernard GIRAUD - Martine GOELZER - Vincent GOMEZ - Gérard GRAUGNARD - Michelle GUEYDAN - Albert GUIGUI - Robert HABRANT - Haouaria HADJ CHICK - Paul HUBAC - Michel ILLAC - Bernard JACQUIER - Catherine JALINOT - Laurence JOUANDON - Fabrice JULLIEN-FIORI - Mourad KAHOU - Evelyne KARBOVIAC - Abdelwaab LAKHDAR - Albert LAPEYRE - Alain LAURENS - Laurent LAVIE - Eric LE DISSES - Corinne LEGAL - Eric LEOTARD - Michel LO IACONO - Christophe LOPEZ - Antoine LORENZI - Marie-Louise LOTA - Christophe MADROLLE - Patrick MAGRO - Robert MALATESTA - René MALLEVILLE - Myriam MALLIA - Jean-Paul MARIA-FABRI - Christophe MASSE - Henri MATTEI - Martine MATTEI - Jacqueline MAURIC - Christian MAYADOUX - Patrick MENNUCCI - Lucien MERLENGHI - Roger MERONI - Danielle MILON - Marie-Thérèse MINASSIAN - André MOLINO - Jean MONTAGNAC - Yves MORAIN - Bernard MOREL - Jean-Louis MOULINS - Renaud MUSELIER - Sylvie NESPOULOUS - Marie-françoise NICOLAJ-PALLOIX - Jérôme ORGEAS - Christine ORTIZ - Frédéric OUNANIAN - Gilles PAGLIUCA - Marie-Madeleine PANCHETTI - Benoît PAYAN - Pierre PENE - Gérard PEPE - Gabriel PERNIN - Claude PICCIRILLO - Marc POGGIALE - Guy PONTOUS - Roland POVINELLI - Tahar RAHMANI - Jean-Pierre REPIQUET - Jean-Louis RIVIERE - Jacques ROCCA SERRA - Georges ROSSO - Antoine ROUZAUD - Lionel ROYER PERREAUT - Henri RUGGERI - Myriam SALAH-EDDINE - Arlette SALVO - Philippe SAN MARCO - Gérard SBAGIA - Pierre SEMERIVA - Christel SIMONETTI-ACHARD - Daniel SIMONPIERI - Paul SORGE - Maurice TALAZAC - René TAVERA - Guy TEISSIER - Jean-Louis TIXIER - Maxime TOMMASINI - Claude TORNOR - Jean-Paul ULIVIERI - Claude VALLETTE - André VARESE - Martine VASSAL - Jean VIARD - Charles VIGNY - Clément YANA - Jocelyn ZEITOUN - Karim ZERIBI.

Monsieur Le Président a proposé au Conseil d'accepter les conclusions exposées ci-après et de les convertir en délibération.

Cette proposition mise aux voix est adoptée à l'unanimité.

AEC 004-2015/10/CC

■ Ville de Marseille - Changement d'usage des locaux d'habitation - Critères d'autorisation DUFH 10/4433/CC

Monsieur le Président de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole sur proposition du Commissaire Rapporteur soumet au Conseil de Communauté 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, chambre de services, 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 en 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 a proposé 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 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) 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.

Monsieur le Président propose au Conseil de Communauté d'approuver la délibération ci-après :

Le Conseil de Communauté,

Vu

- Le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- L'arrêté préfectoral du 7 juillet 2000 portant création de la Communauté Urbaine Marseille Provence Métropole ;
- Le Code de la Construction et de l'Habitation,
- La Loi 2008-776 du 4 août 2008 et la Loi 2009-179 du 17 février 2009 relatives à la modernisation de l'économie ;
- La délibération du Conseil Municipal de Marseille du 25 mai 2009 sollicitant la Communauté urbaine Marseille Provence Métropole pour préciser les critères de changement d'usage des locaux ;

Sur le rapport du Président,

Entendues les conclusions du Commissaire Rapporteur,

Considérant

- Qu'il convient, en application des dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, modifié par la Loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, de définir les modalités de changement d'usage des locaux d'habitation, en complément des règles de droit commun ;

Après en avoir délibéré :

Décide

Article Unique :

Les modalités de délivrance des arrêtés de la Ville de Marseille autorisant les changements d'usage dans les cas prévus au Code de la Construction et de l'Habitation sont fixées ainsi qu'il soit :

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

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

Cette autorisation sera 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.

Pour Visa,
Le Vice-Président Délégué à
L'Aménagement de l'espace Communautaire

Patrick MAGRO

Pour Présentation,
Le Président Délégué de la Commission
Aménagement de l'espace communautaire

Claude VALETTE

Certifié Conforme,
Le Président de la Communauté Urbaine
Marseille Provence Métropole

Eugène CASELLI