

VILLE D'AVIGNON

REGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS D'AUTORISATION TEMPORAIRE DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION POUR LA LOCATION DE COURTE DUREE SUR LE TERRITOIRE D'AVIGNON

Article 1 :

Dans le cadre des dispositions de la section 2 du chapitre 1^{er} du titre III du livre VI du Code de la Construction et de l'Habitation, le changement d'usage de locaux d'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire d'Avignon sur l'ensemble du territoire de la commune d'Avignon, selon les conditions définies par le présent règlement.

Article 2 :

Le présent règlement définit un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage au bénéfice de personnes physiques ou de personnes morales proposant des locations de courte durée de locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, en application de l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation.

N'y sont donc pas soumis les autres changements d'usage de locaux d'habitation en commerce, bureau ou activité artisanale.

Article 3 :

Conformément aux dispositions de l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989, l'autorisation de changement d'usage prévue par le présent règlement n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Conformément à l'article L. 324-1-1 du Code du Tourisme, il est décidé pour l'application du présent règlement que la résidence principale est entendue, comme le logement occupé au moins neuf mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du Code de la Construction et de l'Habitation.

En revanche, à partir du 91^{ème} jour par an de location d'un local d'habitation, l'autorisation de changement d'usage est donc obligatoire dans la mesure où le logement n'est plus considéré comme une résidence principale au sens des dispositions susvisées.

Pour rappel : Toute location d'un meublé de tourisme doit faire l'objet d'une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune d'Avignon. Cette obligation s'applique y compris quand cette location porte sur un local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur.

Cette déclaration préalable doit être faite par toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme. Elle doit mentionner les informations nécessaires à l'enregistrement par la Commune du local meublé concerné, notamment si celui-ci constitue ou non la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Elle doit être effectuée par téléservice et donne lieu à la délivrance du numéro d'enregistrement sur le site Internet de la Mairie d'Avignon, lequel doit être mentionné dans toutes les annonces offrant le local à la location en meublé de tourisme.

Elle ne constitue en aucun cas une autorisation de changement d'usage.

Article 3 :

La mise en location soumise au présent règlement doit faire l'objet d'une autorisation dès que le nombre de nuitées excède les 70 jours par année civile.

Article 4 :

L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre habitat et emploi, tels que notamment précisés par le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'urbanisme en vigueur, et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de l'offre de logements sur la Commune ou le cas échéant de ne pas aggraver le prix élevé des loyers sur le territoire communal.

Article 5 :

L'autorisation est délivrée par local d'habitation. Celui-ci doit répondre aux caractéristiques d'un logement meublé décent au sens de l'article 25-4 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989.

Le nombre d'autorisations est limité à 2 par personne physique ou personne morale bénéficiaire.

Dans une construction d'habitation, en cas de création de plusieurs logements meublés autonomes permettant l'usage exclusif d'un locataire, une autorisation de changement d'usage est à solliciter pour chaque local ainsi créé et ne peut être délivrée que dans la limite du nombre maximal fixé à l'alinéa précédent du présent article.

Article 6 :

L'autorisation de changement d'usage délivrée revêt un caractère temporaire. Elle est délivrée pour une durée de trois ans.

Elle n'est pas renouvelable tacitement. Ainsi, à l'issue de sa période de validité, la personne intéressée doit effectuer une nouvelle demande d'autorisation.

Elle cesse de produire ses effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire dans ce local.

Elle revêt également un caractère strictement personnel. Elle n'est pas transmissible.

Elle n'est pas subordonnée à une compensation.

Elle est accordée sous réserve des droits des tiers, et notamment des stipulations du bail ou des dispositions du règlement de copropriété applicables au local concerné. Elle ne fait pas préjudice également de l'application des législations et réglementations distinctes.

L'activité autorisée par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doit engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du troisième alinéa de l'article L. 151-9 du Code de l'Urbanisme, qui demeure soumis à un régime d'autorisation ou de déclaration préalable au titre de ce dernier code.

Article 7 :

La demande d'autorisation est présentée par la personne ayant qualité à disposer du local d'habitation pour le mettre en location, ou son mandataire. Lorsque le demandeur est une personne morale, la demande est présentée par son représentant légal, dûment habilité.

Pour chaque demande d'autorisation, le pétitionnaire devra déposer ou envoyer un formulaire de demande d'autorisation, tel que figurant en annexe du présent règlement, dûment complété et signé avec l'ensemble des informations et pièces demandées dans ce formulaire.

Les informations et pièces demandées dans ce cadre comprennent :

- L'identité du demandeur, la qualité du demandeur, les caractéristiques du local, sa localisation,
- L'attestation sur l'honneur du demandeur que le logement est décent et répond aux exigences réglementaires en vigueur à ce titre,
- Le diagnostic attestant de la conformité réglementaire aux objectifs de performance énergétique,
- L'attestation sur l'honneur que le changement d'usage demandé est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété.

Le formulaire de demande d'autorisation est accessible sur le site internet de la Mairie d'Avignon et disponible sur support papier dans les locaux de la Direction des Permis et Contrôles de la Mairie d'Avignon aux jours et heures ouvrables habituels de ce service.

Un téléservice, au sens de l'article R. 112-9-2 du code des relations entre le public et l'administration, est mis en œuvre pour effectuer cette demande d'autorisation. Les modalités pratiques d'utilisation en sont exposées sur le site internet de la Mairie d'Avignon.

Article 8 :

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est de 2 mois. Il ne commence à courir qu'à compter de la réception d'un dossier de demande complet.

Le dossier est réputé complet à sa réception, si l'autorité compétente n'a pas fait part au demandeur dans le délai de 1 mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier, de pièces ou d'informations manquantes.

Lorsque la demande d'autorisation adressée est incomplète, une demande de pièces complémentaires est adressée au demandeur en lui indiquant de manière exhaustive, les pièces et informations manquantes et lui indique le délai pour produire celles-ci qui est de 1 mois à compter de la réception de la demande qui lui en est ainsi faite.

A défaut de production de l'ensemble des pièces et informations manquantes sollicitées dans ce dernier délai, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande. Il ne sera donc pas fait suite à sa demande d'autorisation qui sera de ce fait tacitement rejetée.

Article 9 :

L'autorité compétente pour statuer sur les demandes d'autorisation temporaire de changement d'usage est le Maire de la commune d'Avignon.

La décision est notifiée au demandeur par voie dématérialisée ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal, en fonction du média utilisé pour la demande d'autorisation effectuée.

A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction déterminé à l'article précédent du présent règlement, le demandeur peut se prévaloir d'une autorisation tacite, en application des dispositions de l'article L. 231-1 du code des relations entre le public et l'administration.

L'autorisation de changement d'usage est délivrée pour une durée de trois ans, à compter de sa notification ou de la date d'obtention de l'autorisation tacite.

Article 10 :

Pour l'application du présent règlement, il y a lieu de tenir compte des définitions figurant dans le lexique en annexe du présent règlement.

Article 11 :

Les sanctions civiles ou pénales notamment applicables au titre de la présente réglementation sont rappelées en annexe du présent règlement.

Article 12 :

Le présent règlement entre en vigueur à la date du 1^{er} janvier 2026.

Les personnes concernées par les dispositions nouvellement instituées par le présent règlement devront s'y conformer à sa date d'entrée en vigueur.

ANNEXE 1 :

Formulaire de demande d'autorisation temporaire de changement d'usage de locaux d'habitation

Demande d'autorisation temporaire de changement d'usage pour la mise en location d'un local d'habitation en meublé de tourisme

Article L.631-7-1 A du code de la Construction et de l'Habitation Délibération du conseil municipal en date du 22 février 2025

La présente demande est formulée conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 22 février 2025 qui prévoit la mise en place d'un dispositif d'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation en tant que meublé de tourisme sur l'ensemble du territoire de la commune d'Avignon, avec le règlement correspondant, en application des dispositions des article L.631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation (CCH).

Cette demande d'autorisation temporaire de changement d'usage doit être déposée ou envoyée en lettre recommandée avec accusé de réception à la Mairie d'Avignon à l'attention de la Direction des Permis et Contrôles, ou envoyée par voie dématérialisée sur le portail accessible depuis le site internet de la Mairie d'Avignon.

TOUS LES CHAMPS SONT A RENSEIGNER OBLIGATOIREMENT

LES FORMULAIRES INCOMPLETS NE POURRONT FAIRE L'OBJET D'UNE INSTRUCTION

1. Identité, qualité et coordonnées du demandeur

1.1. Identité du demandeur

- Vous êtes un particulier

Nom, Prénom :

Date et lieu de naissance :

Commune :

Département :

Pays :

- Vous êtes une personne morale

Dénomination Raison sociale :

N° SIRET Type de société (SA, SCI...) :

Représentant de la personne morale :

Nom, Prénom :

1.2 Coordonnées du demandeur

Adresse :

Numéro, Voie :

Lieu-dit :

Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Téléphone :

Indicatif pour le pays étranger :

Si le demandeur habite à l'étranger :

Pays :

Division territoriale :

Adresse électronique :

1.3. Qualité du demandeur :

La demande peut être présentée par le propriétaire ou son mandataire (cocher la case correspondante et compléter comme suit :

En qualité de propriétaire, j'atteste sur l'honneur être propriétaire du bien désigné au point 2. ci-après :

En qualité de mandataire, j'atteste sur l'honneur avoir été mandaté par le propriétaire désigné au point 1.1 pour solliciter l'autorisation temporaire de changement d'usage du local visé au point 2. Je dispose de l'attestation sur l'honneur du propriétaire mandant concernant le respect de l'ensemble des conditions requises au titre de la présente demande d'autorisation.

Dans le cas d'une demande présentée par le mandataire, compléter les informations suivantes :

Dénomination du mandataire :

Adresse :

Nom : Prénom :

Téléphone :

Adresse électronique :

1.4. Désignation de la personne bénéficiaire effective :

Désigner ci-après, l'identité et les coordonnées de la personne bénéficiaire effective, dans le cas où la demande n'est pas présentée par pétitionnaire en qualité de personne physique, mais pour le compte d'une société ou d'une autre forme de groupement ou d'entité juridique.

NB : La personne bénéficiaire effective s'entend de la personne qui sera bénéficiaire de l'autorisation temporaire.

En cas de demande par une société ou une autre forme d'entité juridique, il s'agit de la ou des personne (s) physique (s) ou morale (s), disposant d'un pouvoir de contrôle sur celle-ci.

Dans le cas des sociétés, la personne bénéficiaire effective s'entend de la personne qui détient, directement ou indirectement, plus de 25 % des droits de vote ou du capital de ladite société.

- **Personne(s) bénéficiaire(s) effective(s) physique(s)**

Nom Prénom :

Adresse :

Téléphone :

Adresse électronique :

- **Personne (s) bénéficiaire (s) effective (s) physique (s)**

Type de société (SCI, ...) :

Dénomination Raison sociale :

N° SIRET :

Représentant de la personne morale (nom, prénom) :

Adresse :

Téléphone :

Adresse électronique :

2. Local d'habitation objet de demande d'autorisation de changement d'usage

2.1. Localisation du local

Adresse :

Code postal :

Bâtiment : Escalier : :

Etage : Porte :

N° Lot¹ : Référence cadastrale : Préfixe : __ __ Section : __ __ Parcelle : __ __ __

2.2. Descriptif du local

Surface totale habitable :

Nombre de pièces principales :

Capacité d'accueil (nombre de personnes susceptibles d'être accueillies dans le logement) :

.....

Informations complémentaires sur le local

Le local est-il en copropriété ?

oui non

Si oui, j'atteste sur l'honneur que le règlement de copropriété du local ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.

oui non

Le logement mis en location doit être décent :

J'atteste sur l'honneur que le logement proposé à la location répond aux normes de décence (décret 202-120 du 30 janvier 2002) et que les locaux respectent les dispositions réglementaires en vigueur règles sanitaires d'hygiène et de salubrité (Décret n° 2023-695 du 29 juillet 2023)

oui non

Le logement mis en location en tant que meublé de tourisme doit répondre au niveau de performance énergétique requis :

Conformément à l'article L. 631-10 du code de la construction et de l'habitation, pour l'obtention de l'autorisation préalable prévue au titre du présent règlement, en vue d'une mise en location de meublés de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les propriétaires des locaux concernés présentent un diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-26 du Code de la Construction et de l'Habitation, dont le niveau, au sens de l'article L. 173-1-1 de ce dernier code, doit être compris entre les classes A et E ou, à compter du 1er janvier 2034, entre les classes A et D.

J'atteste sur l'honneur que le logement proposé à la location répond au niveau de performance énergétique requis

oui non

Je joins à la présente demande le diagnostic de performance énergétique susvisé tel qu'imposé par le règlement

oui non

3. Engagement du demandeur

Je déclare exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.

Fait à le

SIGNATURE

ATTESTATION DU PROPRIETAIRE

Je soussigné(e) :

Nom : Prénom :

Domicilié(e) :

Code postal : Ville :

Agissant en qualité de propriétaire

Agissant en qualité de mandataire du propriétaire :

Mme M.

Nom : Prénom :

Du local situé :

Adresse :

Bâtiment : Escalier :

Etage : Porte : N°Lot :

Surface totale habitable : Nombre de pièces principales :

- 1) Atteste sur l'honneur que le règlement de copropriété du local visé ci-dessus ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité.
- 2) Atteste sur l'honneur que le logement mis en location répond aux critères de logement décent qui lui sont applicables
- 3) Atteste sur l'honneur que le logement proposé à la location répond au niveau de performance énergétique requis

Fait à..... le

SIGNATURE

Rappel :

Les personnes enfreignant les dispositions de l'article L.631-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation et du présent règlement s'exposent, conformément aux articles L.651-2 et L.651-3 du même code, aux sanctions suivantes :

- Une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulier transformé avec possibilité pour la commune de demander au président du tribunal de grande instance d'ordonner le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation dans un délai qu'il fixe.
Au terme de ce délai, il peut être prononcé une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile.
- Une peine d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 80 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement.

ANNEXE 2

Lexique

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 en tenant compte uniquement de l'affectation matérielle et réelle des lieux, indépendamment des mentions éventuelles d'un permis de construire ou des stipulations contractuelles contenues le cas échéant dans un bail.

Locaux d'habitation :

Au sens de l'article L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), constituent des locaux destinés à l'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.

Aux termes de l'article L. 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, un local est réputé à usage d'habitation au sens de ce texte 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.

Logement décent :

Un logement meublé est un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante.

La liste des éléments que doit comporter ce mobilier est fixée par décret (v. article 25-4 de la loi 89-462 du 6 juillet 1989 et décret n°2002-120 du 30 janvier 2002).

Résidence principale :

La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins neuf mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation (v. article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 ; article L. 324-1-1, IV du Code du Tourisme).

Usage du bien :

L'usage du bien, tel que visé par les articles L. 631-7 et suivants du CCH, qualifie l'utilisation qu'en fait l'occupant (habitation, activité commerciale ou professionnelle). Il doit être distingué de la notion de « destination » qui désigne ce pour quoi le local a été conçu techniquement et relève des règles d'urbanisme.

La notion de destination sert à caractériser la fonction d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment.

Le changement de destination relève du Code de l'Urbanisme. Il concerne le local lui-même, au sens physique et technique, et est donc définitif.

Le changement de destination d'un immeuble ne peut en aucun cas être réalisé librement, la soumission de cette opération à déclaration (C. urb., art. R. 421-17, b), voire à permis de construire selon les cas (C. urb., art. R. 421-14, c) étant de nature à permettre à l'administration de vérifier si le projet respecte les règles d'urbanisme.

Les changements de destination d'un bâtiment existant font l'objet d'un contrôle administratif distinct de celui relatif aux changements d'usage des locaux institué par le présent règlement.

ANNEXE 3

Sanctions

Pour rappel :

Article L651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

Article 441-7 du code pénal

Indépendamment des cas prévus au présent chapitre, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende le fait :

1. D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts,
2. De falsifier une attestation ou un certificat originairement sincère,
3. De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié.

Les peines sont portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende lorsque l'infraction est commise soit en vue de porter préjudice au Trésor public ou au patrimoine d'autrui, soit en vue d'obtenir un titre de séjour ou le bénéfice d'une protection contre l'éloignement.

Article L. 324-1-1 du code du tourisme

Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du III de cet article, c'est à l'obligation de déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune instaurée pour toute location d'un meublé de tourisme, est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 5 000 €.

Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du IV de cet article, c'est-à-dire en cas de location sans autorisation de la totalité de sa résidence principale plus de 120 jours par an, est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 €.