



Règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée

Approuvé par délibération du Conseil Municipal n° 2023-12-38 en date du 7 décembre 2023 et annexé à cette dernière ;

Modification par délibération du Conseil Municipal n°2025-03-23 en date du 6 mars 2025 et annexé à cette dernière ;

Modification par délibération du Conseil Municipal n° 2025-10-16 en date du 2 octobre 2025

Terminologie

- Local d'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, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (bail étudiant) 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 (article L 631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation-CCH) s'il était affecté à cet usage soit à une date comprise entre le 1er 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 du CCH, et sauf autorisation ultérieure.

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 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés, sauf autorisation ultérieure.

Lorsqu'une autorisation administrative a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local, le local dont le changement d'usage a été autorisé et, dans le cas où cette autorisation a été accordée contre compensation, le local ayant servi à compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

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.

L'usage d'habitation 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 – lutte contre l'habitat indigne

Meublé de tourisme : 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. Il peut s'agir d'une résidence secondaire à usage touristique temporaire ou d'un gîte exclusivement dédié à cet usage. (art. L 324-1-1 du code du tourisme)

Chambre d'hôte : Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant (occupant d'une résidence principale) en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations (petite déjeuner ...). Il s'agit d'une catégorie distincte de celle des meublés de tourisme. (Art. L324-3 du code du tourisme)

Résidence principale : logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le propriétaire ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. (art L324-1-1 code du tourisme et art. 2 de la loi du 06 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs).

- Usage et Changement d'usage : l'usage correspond à l'utilisation effective du bien. Le code de la construction et de l'habitation distingue deux usages : l'habitation (1) et tout autre usage (2).

Le changement d'usage consistant à utiliser un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage est réglementé. Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation comme meublé de tourisme, c'est-à-dire de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage (usage habitation vers usage commercial).

- Autorisation de changement d'usage temporaire : autorisation délivrée à titre personnel pour une durée limitée d'utiliser le bien à un usage autre que l'habitation, ici comme meublé de tourisme. Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination. Au terme de cette durée, le bien doit retrouver son usage initial d'habitation.
- Autorisation liée à l'activité du bénéficiaire : autorisation accordée à titre personnel d'utiliser un local d'habitation à un autre usage, ici comme meublé de tourisme pour les besoins de l'activité du bénéficiaire. Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination. L'autorisation cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.
- Bail meublé étudiant : contrat de location limité dans le temps à 9 mois pour un étudiant, en lien avec la durée d'une année universitaire. Le meublé constitue la résidence principale du locataire étudiant. Il ne se renouvelle pas automatiquement à l'échéance. Les textes précisent le mobilier minimal à intégrer dans le logement afin de garantir un confort de base. Il est régi par les dispositions du titre Ier bis articles 25-3 à 25-11 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.

- Bail mobilité : contrat de location de courte durée d'un logement meublé à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle. Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et une durée maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible. Il est régi par les dispositions du titre Ier ter articles 25-12 à 25-18 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.

Titre I - Dispositions générales

Ces dispositions fixent des règles et principes communs ; elles sont applicables à l'ensemble des demandeurs.

Article 1er : Champ d'application et objet du règlement

1.1. La mise en location d'un local d'habitation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile caractérise un changement d'usage soumis à autorisation préalable du maire dans les conditions prévues par le présent règlement.

Les autres changements d'usage ne sont pas soumis à autorisation.

1.2. Le présent règlement détermine les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations de changement d'usage et leurs caractéristiques.

Elles sont de trois types :

- Les autorisations de changement d'usage temporaire délivrées à titre temporaire aux propriétaires individuels personnes physiques conformément à l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation (Titre II – articles 6, 7, 7-1 à 7-3) ;
- les autorisations de changement d'usage temporaire dérogatoires délivrées à titre temporaire aux propriétaires personnes physiques pratiquant un régime de location mixte sur une même période (meublés de tourisme / bail meublé étudiant et (ou) bail mobilité) (article 7-4)
- Les autorisations de changement d'usage liées à l'activité du bénéficiaire, délivrées aux personnes morales pour la durée de leur activité professionnelle conformément à l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation. (Titre III – article 8)

Article 2 : Dispenses

2.1. Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du propriétaire, de son conjoint ou d'une personne à charge, celui-ci n'est pas tenu de solliciter une autorisation préalable de changement d'usage pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, dans la limite de 120 nuitées de location par an.

Au-delà, dès le 121^{ème} jour, le local ne répond plus à la définition de résidence principale et le propriétaire devra solliciter une autorisation avant toute nouvelle mise en location

2.2. Le propriétaire est également dispensé de solliciter une autorisation préalable lorsque le changement d'usage porte uniquement sur une partie du local d'habitation constituant sa résidence principale (chambres chez l'habitant, chambres d'hôte).

Article 3 : Changements d'usage prohibés

Le changement d'usage de locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé n'est pas autorisé s'il entre en contradiction avec les engagements pris quant à l'utilisation du bien, et, notamment :

- les locaux conventionnés en application de l'article L 831-1 et D.321-23 du code de la construction et de l'habitation ;
- les locaux ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre de programmes d'amélioration de l'habitat sauf engagement du propriétaire de rembourser les subventions perçues.

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas non plus accordée pour des logements qui entrent en contradiction avec les conditions de maintien d'un prêt immobilier conventionné, notamment en application des articles L 31-10-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Article 4 : Respect du droit des tiers

L'autorisation est accordée sous réserve du droit des tiers.

Si le local est situé dans un immeuble en copropriété, le demandeur doit attester sur l'honneur de la compatibilité de la demande de changement d'usage avec le règlement de la copropriété.

Le changement d'usage ne doit engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

Article 5 : Respect des normes de décence, salubrité et sécurité

Le local faisant l'objet de la demande d'autorisation de changement d'usage doit être conforme :

- aux règles d'hygiène et de salubrité des habitations en vigueur au moment de la demande et définies conformément aux articles L1311-1 et L1311-2 du code de la santé publique (articles R1331-14 et suivants du code de la santé publique)
- aux normes de décence déterminées par le décret n°2002-120 du 30 janvier relatif aux caractéristiques du logement décent.

Le demandeur justifie du respect de ces conditions directement sur le site de saisine dématérialisé « DECLALOC » (case à cocher) ou par tout moyen notamment par la production d'une attestation sur l'honneur selon le modèle annexé au présent règlement.

Titre II – Dispositions applicables aux personnes physiques

Ces dispositions réglementent les conditions de délivrance et caractéristiques des autorisations de changement d'usage temporaires conformément à l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation. Ces dispositions concernent uniquement les demandeurs individuels (personnes physique).

Article 6 : Nombre d'autorisations par personne

Si le demandeur est une personne physique, le changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme peut être accordé dans la limite de deux autorisations par propriétaire pour les biens qu'il détient dans la commune, sauf dérogation prévue à l'article 7-4 du présent règlement.

Sont prises en compte les autorisations portant sur des biens détenus en pleine propriété ou sur lesquels ledit propriétaire dispose de droits d'usufruit ou de droit indivis.

Pour les propriétaires individuels, le nombre maximal d'autorisations se calcule par foyer fiscal.

Article 7 : Autorisation de changement d'usage temporaire

7.1. Conditions

Le changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme est accordé sous réserve du respect des conditions prévues au titre Ier.

7.2. Caractéristiques

L'autorisation est accordée pour une durée de 3 ans décomptée à partir de la date de l'arrêté municipal portant autorisation, sauf autorisation temporaire dérogatoire prévue à l'article 7-4 du présent règlement.

L'autorisation est délivrée à titre personnel et est incessible.

7.3. Échéance et renouvellement

A l'échéance de l'autorisation, le titulaire ne pourra plus louer son bien comme meublé de tourisme tant qu'il ne disposera pas d'une nouvelle autorisation

La demande de renouvellement devra être formulée au moins 2 mois avant l'échéance de la précédente autorisation. Elle sera instruite et délivrée en application du règlement en vigueur au moment de la date de délivrance du renouvellement.

7.4 Autorisation de changement d'usage temporaire dérogatoire dite « mixte »

Cette autorisation est délivrée au propriétaire (personne physique) détenant sur la commune un bien meublé qu'il propose, sur une durée minimale de 9 mois, en location par bail meublé étudiant et(ou) par bail mobilité.

Le nombre d'autorisations temporaires dérogatoires répondant aux conditions fixées au présent article est de 4 (non comptées les 2 autorisations de changement d'usage temporaire prévues à l'article 6).

La durée de l'autorisation de changement d'usage temporaire dérogatoire est d'un an renouvelable.

Pour bénéficier d'une autorisation annuelle de changement d'usage temporaire dérogatoire, le demandeur devra fournir copie du bail ou des baux meublés étudiants et/ou copie du bail ou des baux « mobilité » pour la période sollicitée. La durée cumulée de(s) location(s) inscrite(s) dans ce bail ou ces baux ne pourra être inférieure à 9 mois.

Pour bénéficier du renouvellement de l'autorisation de changement d'usage temporaire dérogatoire, le demandeur devra fournir, en plus des pièces exigées pour la première demande de renouvellement, un relevé du nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué en meublé de tourisme, que celui-ci constitue ou non sa résidence principale. Le relevé doit couvrir la période de l'autorisation à renouveler.

Le renouvellement de cette autorisation doit être sollicité au minimum deux mois avant son échéance et si possible avant le 1^{er} mars, en amont de la saison estivale.

Titre III –Dispositions applicables aux personnes morales

Ces dispositions réglementent les conditions de délivrance et caractéristiques des autorisations de changement de destination de droit commun prévues à l'article L 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation. Elles sont applicables aux personnes morales (SCI, SARL).

Article 8 : Autorisation de changement d'usage personnelle liée à l'activité professionnelle du demandeur (personne morale)

Si le demandeur est une personne morale, l'autorisation préalable au changement d'usage peut être accordée pour les besoins de son activité professionnelle dans la limite de deux autorisations, sous réserve du respect des conditions prévues au titre Ier.

L'autorisation de changement d'usage est personnelle et accordée pour la durée de l'activité professionnelle du bénéficiaire.

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.

Titre IV – Modalités de dépôt de la demande et instruction

Article 9 : Instruction de la demande

La demande doit être formalisée par le propriétaire ou la personne qu'il a mandatée, par voie dématérialisée sur le site DECLALOC (accessible par le site internet de la commune ou le site dédié de l'Agglomération GMVA).

Le demandeur doit compléter le formulaire dématérialisé de demande accompagné a minima des pièces justificatives suivantes :

- Formulaire renseigné (sur le site declaloc)
- Titre de propriété ou attestation de propriété
- Mandat du demandeur (s'il ne s'agit pas du propriétaire)
- Diagnostic de Performance Énergétique – niveau entre A à E (à compter du 1^{er} janvier 2034-niveau entre A à D)
- Dans le cas d'un local situé dans une copropriété, attestation sur l'honneur de la compatibilité de la demande de changement d'usage avec le règlement de la copropriété,

Rappel à l'attention des copropriétaires ou locataires autorisés proposant des lots de copropriété à la location en meublés de tourisme, de leur obligation d'informer le syndic que le lot loué fait l'objet d'une déclaration ou d'un enregistrement en tant que meublé de tourisme '(loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale – dite loi LE MEUR)

- Attestation sur l'honneur que le local respecte les normes de décence et de salubrité (cf. article 5.1 du présent règlement)
- Dans le cas d'une demande d'autorisation de changement d'usage temporaire dérogatoire dite « mixte » (article 7-4 du présent règlement), copie du bail ou des baux meublés étudiants et/ou copie du bail ou des baux mobilités pour la période sollicitée. La durée cumulée de location(s) inscrite(s) dans ce bail ou ces baux ne pourra être inférieure à 9 mois,
- Dans le cas d'une demande de renouvellement d'autorisation temporaire dérogatoire dite mixte (article 7-4 du présent règlement), un relevé du nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué en meublé de tourisme sur l'année couverte par l'autorisation précédente.

Dans le mois suivant la réception de la demande, si elle est incomplète, le service instructeur adressera une demande de pièces complémentaires et/ou manquantes dans le mois suivant la notification. Le délai d'instruction qui est de deux mois ne commencera à courir qu'à réception des pièces demandées.

À défaut de transmission, le demandeur sera réputé avoir renoncé à sa demande.

Le défaut de réponse de l'autorité délivrant l'autorisation à l'issue du délai d'instruction de deux mois vaut autorisation tacite de changement d'usage.

Durant la période d'instruction, le meublé pour lequel l'autorisation est sollicitée, ne peut pas être loué.

Article 10 : Changement d'usage assorti de travaux

Lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application d'une autorisation d'urbanisme, la demande de permis de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

En raison de l'indépendance des législations applicables, à savoir les dispositions du code de la construction et de l'habitation pour le changement d'usage et celles du code de l'urbanisme pour les autorisations d'urbanisme, le demandeur devra compléter et joindre le formulaire de demande de changement d'usage à sa demande de permis de construire ou à sa déclaration préalable.

Les travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation de changement d'usage (article L631-8 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Titre V – contrôle, Retrait et sanction

Article 11 : contrôle

Conformément à l'article L 324-1-1 - IV du code du tourisme, la commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué, que celui-ci constitue ou non sa résidence principale. Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro d'enregistrement.

Article 12 : Retrait

L'autorisation de changement d'usage peut être retirée s'il est établi que les données sur lesquelles la demande a été instruite étaient erronées et que les conditions de délivrance ne sont pas réunies, après avoir mis le propriétaire en mesure de présenter préalablement ses observations.

L'autorisation de changement d'usage, qui est accordée sous réserve du droit des tiers, peut également être retirée en cas de nuisances répétées constatées dans le local concerné en méconnaissance de l'article 4 du présent règlement après avoir mis le propriétaire en mesure de présenter ses observations.

Article 13 : Sanctions

En cas d'infraction aux dispositions du présent règlement, les contrevenants sont passibles des sanctions prévues aux articles L 651-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation en vigueur.

Titre IV – Entrée en vigueur et dispositions transitoires

Article 14 : Entrée en vigueur du règlement et fournitures de pièces complémentaires

Le présent règlement modifié entrera en vigueur immédiatement.

Pour 2026, Les demandes d'autorisations mixtes prévues à l'article 7-4 du présent règlement doivent être formulées avant le 1^{er} mars 2026. Pour la première demande, les baux (meublés étudiants et/ou mobilité) en cours de validité sont pris en compte et une copie du ou des baux doit être fournie avec la demande.

Pour les meublés de tourisme bénéficiant déjà d'une autorisation à la date d'adoption du présent règlement (le 2 octobre 2025), les propriétaires (personnes morales ou personnes physiques) disposent d'un délai de 6 mois (soit jusqu'au 2 avril 2026) pour fournir le Diagnostic de Performance Énergétique du meublé autorisé.

Article 15 : Application du règlement

En application de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les meublés de tourisme doivent être déclarés à la mairie du territoire sur lequel ils se situent.

L'application des nouvelles dispositions s'appliquent selon les règles imposées dans les articles précédents.

ANNEXE

Modèle d'attestation sur l'honneur pour un logement décent

Voici un exemple de modèle d'attestation sur l'honneur pour certifier qu'un logement répond aux caractéristiques de décence, à utiliser pour la CAF ou d'autres démarches administratives :

Je, soussigné(e),

Nom : [Nom du propriétaire]

Adresse : [Adresse du propriétaire]

Coordonnées : [Téléphone, email]

Certifie sur l'honneur que le logement situé à l'adresse suivante :

Adresse du logement : [Adresse complète du logement]

Est occupé par le locataire depuis le : [Date d'occupation]

Répond aux caractéristiques de décence, notamment :

- Eau courante
- Électricité
- WC
- Chauffage

Je déclare que ce logement est conforme aux critères de décence définis par la loi.

Fait à : [Ville]

Le : [Date du jour]

Signature du propriétaire :

[Signature]

Ce modèle peut être copié-collé dans un traitement de texte (Microsoft Word, OpenOffice Writer) et adapté selon vos informations. Vous pouvez également télécharger un modèle au format PDF via les ressources en ligne proposées par la CAF ou autres sites spécialisés