



Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation

Approuvé par la délibération n°24-XXX du 21 mai 2024

Préambule

La Commune de L'Isle-sur-la-Sorgue a été inscrite par le décret n°2023-822 du 25 août 2023 sur la liste des communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de cinquante mille habitants où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

L'attractivité de la Commune de L'Isle-sur-la Sorgue ne cesse de s'affirmer depuis plusieurs années, ce qui a notamment conduit à son classement en station touristique depuis le 8 septembre 2023. Eu égard à cette attractivité grandissante, la Commune fait face à un développement exponentiel des meublés de tourisme et des résidences secondaires.

En conséquence, les habitants de la Commune rencontrent de sérieuses difficultés d'accès au marché locatif de longue durée compte-tenu de la forte diminution de l'offre et de l'augmentation des prix des loyers (figurant parmi les plus élevés du département de Vaucluse). Sur le marché immobilier, le renchérissement des prix de vente des biens rend difficile l'accession à la propriété des résidents permanents ainsi que le développement de projets immobiliers des bailleurs sociaux, et les tensions à caractère spéculatif augmentent sur les biens désormais de plus en plus rares.

Dans ce contexte, le sujet du maintien des habitants et de l'offre de logements de qualité est devenu un des enjeux majeurs de la stratégie habitat de la Ville, notamment en centre ancien où ces problématiques sont les plus prégnantes. La Ville s'est déjà engagée dans la mobilisation de plusieurs outils pour adresser ces difficultés d'accès au logement pour les habitants (leviers fiscaux, mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat, ...) et souhaite ainsi poursuivre son engagement avec la mise en place de l'encadrement du changement d'usage des meublés de tourisme.

Aussi est-il désormais décidé par le conseil municipal, en application des articles L. 631-7 et L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, de soumettre le changement d'usage des locaux à usage d'habitation à autorisation préalable.



Article 1 : Définitions

- Local à usage d'habitation

En application de l'article L. 637-1 du code de la construction et de l'habitation, constitue un local destiné à l'habitation tout logement et ses annexes, quelle que soit sa catégorie, y compris un logement-foyer, un logement de gardien, une chambre de service, un logement de fonction, un logement inclus dans un bail commercial, un local meublé donné en location dans les conditions de l'article L. 632-1 du même code ou dans le cadre d'un bail mobilité.

Pour l'application du présent règlement, et conformément à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, 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.

- Changement d'usage

Le changement d'usage d'un local consiste à lui donner une utilisation différente de celle qui en était faite par l'occupant jusqu'alors. Il s'apprécie au regard de l'affectation réelle et matérielle des lieux.

Conformément au dernier alinéa de l'article L. 637-1 du code de la construction et de l'habitation, le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées (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.

- Résidence principale

En application de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, la résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, par le propriétaire ou le locataire, son conjoint, ou une personne à charge.

- Meublé de tourisme

En vertu de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, le meublé de tourisme est une villa, un appartement ou un studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert 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.



Article 2 : Champ d'application

Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, au sens de l'article 1^{er} du présent règlement, situés sur le territoire de la Commune, en meublés de tourisme est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire, et ce, que leurs propriétaires soient des personnes physiques ou morales.

L'autorisation est obligatoire dès la première nuitée de location du local d'habitation. En outre, lorsque des travaux sont réalisés pour créer plusieurs meublés de tourisme autonomes au sein d'un local d'habitation existant, une autorisation de changement d'usage doit être sollicitée pour chaque local créé.

Par exception, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, aucune autorisation n'est requise pour le louer en qualité de meublé de tourisme. La résidence principale étant occupée au moins 8 mois par an par le propriétaire ou le locataire, son conjoint, ou une personne à charge, elle ne peut, dans ce cas, être louée sans autorisation préalable plus de 120 nuits par an.

Le changement d'usage ne sera pas autorisé pour les locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement ou d'une aide publique, dans le cadre notamment de programmes d'amélioration de l'habitat de l'ANAH en application des articles L. 831-1 et D. 321-23 du code de la construction et de l'habitation.

Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation en vue de l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, autre que celle consistant à louer des meublés de tourisme pour des courtes durées à une clientèle de passage, n'est pas soumis à autorisation au titre du présent règlement.

L'application du présent règlement ne préjuge pas de l'application des règles d'urbanisme régissant la destination des immeubles et son changement. Contrairement à l'usage, qui renvoie à l'utilisation matérielle et réelle du local à un moment donné, la destination vise la fonction pour laquelle un immeuble est définitivement conçu et construit d'un point de vue technique.

Article 3 : Conditions de délivrance de l'autorisation de changement d'usage

3.1 Conditions générales

Le local à usage d'habitation faisant l'objet de la demande d'autorisation de changement d'usage doit répondre aux normes de décence fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, aux exigences du règlement sanitaire départemental ainsi qu'à toute règle applicable relative à la sécurité et la salubrité.

Cette condition est vérifiée grâce à la production par le demandeur d'une attestation sur l'honneur ainsi que le dossier de diagnostics techniques (diagnostic de performance énergétique, constat de risque d'exposition au plomb, états des installations intérieures d'électricité et de gaz, diagnostic amiante). En cas de doute, la Commune se réserve la



possibilité de visiter le local concerné afin de s'assurer que cette condition est remplie. S'il s'y oppose, le demandeur est alors réputé avoir renoncé à sa demande d'autorisation.

Lorsque le local est situé dans un immeuble en copropriété, l'autorisation de changement d'usage ne peut être délivrée que lorsque le règlement de copropriété, fixant notamment la destination de l'immeuble, n'y fait pas obstacle.

Cette condition est vérifiée grâce à la production par le demandeur d'une attestation sur l'honneur.

L'autorisation de changement d'usage ne peut être accordée si les activités envisagées dans le local engendrent des nuisances, présentent un danger pour le voisinage ou conduisent à des désordres du bâti.

L'autorisation de changement d'usage ne peut être accordée que dans la limite de trois (3) autorisations par personne.

3.2 Conditions supplémentaires applicables aux locaux situés dans la zone intra Sorgue

Eu égard aux particularités du centre ancien, dans lequel les difficultés d'accès aux logements sont encore plus marquées que sur le reste du territoire communal, aucune autorisation de changement d'usage ne peut être accordée pour des locaux situés en zone intra Sorgue lorsque le nombre d'autorisations de changement d'usage accordées en cours de validité dans cette zone excède 235, soit environ 15% des logements existants dans ce secteur.

La zone intra Sorgue est délimitée sur la carte annexée au présent règlement.

Lorsque le nombre d'autorisations susmentionné est atteint, aucune autorisation de changement d'usage ne peut être délivrée tant qu'un propriétaire n'a pas décidé de cesser définitivement son activité (rendant ainsi caduque son autorisation) ou qu'une autorisation en cours de validité n'a pas expiré.

Si le nombre maximum de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage est atteint dans le secteur concerné, une décision de refus est notifiée au demandeur. Néanmoins, sa demande d'autorisation est conservée et classée par ordre chronologique d'enregistrement des demandes complètes d'autorisation.

Lorsque le nombre maximum de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation de changement d'usage n'est plus atteint (en raison de l'expiration ou de la caducité des autorisations), la Commune demande par écrit (courrier ou courriel) au propriétaire inscrit en première position sur la liste des demandes complètes enregistrées par ordre chronologique s'il maintient sa demande. Celui-ci dispose alors d'un délai de 15 jours, à compter de la réception de la demande de la Commune, pour maintenir ou non sa demande par écrit. A défaut de retour de sa part avant l'expiration de ce délai, il est réputé avoir renoncé à sa demande et celle-ci est retirée de la liste des demandes complètes en attente. S'il maintient sa demande par



écrit et que les autres conditions sont réunies, une autorisation de changement d'usage lui est délivrée.

Article 4 : Caractéristiques de l'autorisation de changement d'usage

L'autorisation de changement d'usage est délivrée à titre personnel au propriétaire du local. Elle est intransmissible. 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 ou à son expiration ou lorsque le propriétaire du local change (à la suite d'une vente par exemple).

L'autorisation de changement d'usage délivrée au propriétaire personne physique est valable pendant une durée de deux (2) ans à compter de sa notification ou de la naissance de l'autorisation tacite dans les conditions fixées à l'article 5. Son renouvellement doit faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation dans les conditions prévues par le présent règlement applicables à la demande initiale. Cette demande de renouvellement peut être effectuée au plus tôt trois (3) mois précédant la date d'expiration de l'autorisation.

L'autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve des droits des tiers et, notamment, des stipulations d'un bail ou d'un règlement de copropriété.

Article 5 : Demande d'autorisation de changement d'usage

La demande d'autorisation de changement d'usage doit être formulée par le propriétaire du local à usage d'habitation ou son mandataire dûment habilité. Si ce local est en indivision, un seul des propriétaires indivis peut présenter la demande. Dans ce cas toutefois, doit être joint au dossier de demande l'accord écrit de tous les autres propriétaires indivis.

En application de l'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation, 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. Le dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable indique alors cette précision et comprend l'ensemble des pièces requises au titre de la demande d'autorisation de changement d'usage.

Dans les autres cas, le propriétaire du local doit formuler sa demande d'autorisation de changement d'usage sur le téléservice dédié à cet effet, accessible notamment via le site internet de la Commune, et y joindre les pièces justificatives requises :

- un titre de propriété, une attestation de propriété notariée ou le dernier avis d'imposition de la taxe foncière ;
- lorsque le propriétaire est une personne morale, copie des statuts ou extrait Kbis ;
- lorsque le propriétaire est représenté par un mandataire : le mandat signé par le propriétaire ;
- le cas échéant, l'accord écrit de tous les propriétaires indivis ;
- lorsque le local est situé dans un immeuble en copropriété, une attestation sur l'honneur certifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage ;



- attestation sur l'honneur du caractère décent du logement ;
- le dossier de diagnostics techniques (diagnostic de performance énergétique, constat de risque d'exposition au plomb, états des installations intérieures d'électricité et de gaz, diagnostic amiante) ;
- une photo de chacune de ses façades.

La Commune se réserve en outre la possibilité de demander communication de toute pièce complémentaire nécessaire à l'instruction d'une demande d'autorisation de changement d'usage.

La Commune enregistre toute demande et délivre un récépissé de dépôt.

Le dossier de demande d'autorisation est réputé complet à la date de son dépôt si la Commune n'a pas, dans un délai de six semaines à compter de la date du dépôt, sollicité par écrit du demandeur la communication des pièces ou éléments manquants.

Si le dossier de demande est incomplet, le demandeur dispose d'un délai d'un mois, à compter de la demande écrite de la Commune, pour fournir les pièces ou éléments manquants. Passé ce délai, il est réputé avoir renoncé à sa demande.

Le délai d'instruction par la Commune d'une demande d'autorisation de changement est de deux mois à compter de la date de dépôt d'un dossier complet. En l'absence de réponse à l'expiration de ce délai, le demandeur bénéficie d'une autorisation de changement d'usage tacite, répondant aux caractéristiques définies par l'article 4 du présent règlement.

Article 7 : Déclaration préalable des meublés de tourisme

En complément des dispositions encadrant le changement d'usage, et en application du III de l'article L. 324-1-1 du code de tourisme, il a été décidé de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement par la Commune toute location d'un meublé de tourisme situé sur le territoire communal.

Toute personne souhaitant louer un meublé de tourisme est tenu d'en faire la déclaration au préalable, qui lui adresse un numéro d'enregistrement. Celui-ci doit figurer sur toute annonce de location du meublé concerné sur les sites de réservations en ligne.

Cette obligation s'applique tant aux résidences secondaires qu'aux résidences principales.

La déclaration préalable doit être faite par téléservice, la Commune adresse ensuite automatiquement à tout déclarant un numéro d'enregistrement.

Article 8 : Entrée en vigueur et dispositions transitoires

8.1 En zone intra Sorgue



S'agissant des locaux situés dans la zone intra sorgue, le présent règlement entre en vigueur à compter du 27 mai 2024.

Les propriétaires de locaux à usage d'habitation loués en qualité de meublés de tourisme disposent d'un délai de six mois, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, pour s'y conformer, en adressant à la Commune une demande d'autorisation de changement d'usage. Passé ce délai, le présent règlement leur sera pleinement applicable.

8.2 Hors zone intra Sorgue

S'agissant des locaux situés hors de la zone intra sorgue, le présent règlement entre en vigueur six mois après la date de son entrée en vigueur en zone intra Sorgue, soit le 27 novembre 2024.

Les propriétaires de locaux à usage d'habitation loués en qualité de meublés de tourisme disposent d'un délai de six mois, à compter de la date d'entrée en vigueur du présent règlement, pour s'y conformer, en adressant à la Commune une demande d'autorisation de changement d'usage. Passé ce délai, le présent règlement leur sera pleinement applicable.

Article 9 : Sanctions

En application de l'article L. 637-1 du code de la construction et de l'habitation, sont nuls de plein droit tous accords ou conventions conclus en méconnaissance des dispositions du présent règlement.

En outre, une telle méconnaissance expose son auteur à la condamnation à une amende civile au profit de la Commune dont le montant peut aller jusqu'à 50 000 euros par local dont l'usage a été irrégulièrement changé, dans les conditions prévues par l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation.


Toutes les fausses déclarations, les manœuvres frauduleuses et autres dissimulations des locaux exposent leurs auteurs à une peine d'emprisonnement d'un an et/ou une amende de 80 000 euros, en application de l'article L. 651-3 du code de la construction et de l'habitation.

Article 10 : Données personnelles

La collecte des informations nécessaires à l'instruction et la délivrance des autorisations de changement d'usage et à l'enregistrement préalable des déclarations de mise en location (telles que le nom, prénom, adresse, etc.) constitue un traitement de données à caractère personnel.

Conformément à l'article 56 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 et l'article 23 du règlement (UE) 2016/679 du Parlement européen et du Conseil du 27 avril 2016 relatif à la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel et à la libre circulation de ces données (dit « RGPD »), l'application du droit d'opposition est expressément écartée.



Envoyé en préfecture le 24/05/2024
Reçu en préfecture le 24/05/2024
Publié le 
ID : 084-218400547-20240521-DEL202457-DE

En effet, la collecte des données personnelles, en vue de l'instruction des demandes d'autorisations de changement d'usage et de l'enregistrement des déclarations préalables, est indispensable pour vérifier que les conditions requises par le présent règlement sont réunies.