Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation pour la commune d'Aix-en-Provence

1- Définitions

Article 1 – Définition du local à usage d'habitation

Au sens de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, constituent des locaux à usage d'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 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 de la partie législative du code de la construction et de l'habitation, et sauf autorisation ultérieure mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 631-7 de ce code. 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 mentionnée au même quatrième alinéa.

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 dès lors que celle-ci était concomitamment requise au titre de la police de l'usage sur le territoire de la commune concernée.

Dans la commune d'Aix-en-Provence, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation était, dans les conditions fixées par le précédent règlement adopté par l'autorité compétente, soumis à autorisation préalable depuis l'entrée en vigueur de la délibération n°2017-554 prise par son conseil municipal le 13 décembre 2017.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Article 2– Définition du changement d'usage

2.1. 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 réelle des lieux, indépendamment des mentions d'une autorisation d'urbanisme ou des stipulations contractuelles contenues dans un bail ou un acte de vente, le cas échéant.

Appliqué aux logements, le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerces, activités, services, bureaux, équipements d'intérêt collectif ou meublés de courte durée).

En application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, constitue un changement d'usage relevant du présent règlement. Est regardé comme meublé de tourisme tout local répondant aux conditions définies par ce dernier article, notamment lorsqu'il est loué à l'usage exclusif d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, pour un séjour à la journée, à la semaine ou au mois.

2.2. Ne sont pas soumis à autorisation de changement d'usage en application des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, car considérés comme des locaux à usage d'habitation :

- Les logements loués dans le cadre d'un bail mobilité,
- Ceux loués à un étudiant pour une durée d'au moins neuf mois,
- Ceux constituant la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989,
- La location de chambres chez l'habitant, dès lors que le logement constitue la résidence principale du loueur et que les pièces louées ne présentent pas d'autonomie fonctionnelle.

Article 3 – Distinction usage et destination

L'usage du bien, tel que visé par les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, qualifie l'utilisation qu'en fait l'occupant. 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. Cette distinction s'entend sans préjudice des règles de détermination de l'usage d'habitation rappelées à l'article 1.

Conformément à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, 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 de ce code.

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

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

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 le 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.

L'autorisation de changement d'usage, qui vise à assurer le maintien, dans la commune d'Aix-en-Provence, d'un nombre suffisant de logements, **et le permis de construire ou la non-opposition à déclaration préalable**, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme (L. 421-6 et L. 421-7), qui visent à contrôler le respect des règles d'urbanisme, lesquelles peuvent dépendre de la destination de la construction, **ont un objet et reposent sur l'appréciation de critères qui sont en partie différents.**

Comme rappelé à l'article 26 du présent règlement, le changement de destination d'un bâtiment existant fait l'objet d'un contrôle administratif distinct de celui relatif aux changements d'usage des locaux institué par le présent règlement.

Article 4 – Désignation du demandeur propriétaire

Dans le cadre du présent règlement, on entend par propriétaire la personne physique ou morale (en pleine propriété, en usufruit, en indivision) figurant sur l'acte de propriété.

2- Principes généraux concernant les changements d'usage

Article 5 – Autorisation préalable obligatoire

En application de l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation, le présent règlement définit un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage au bénéfice des personnes physiques et morales proposant des locations de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

En application des articles L. 631-7-1 et suivants du même code, est également institué un régime d'autorisation à caractère temporaire, permettant un changement d'usage de locaux d'habitation pour l'exercice d'une activité professionnelle, l'usage mixte (habitation et professionnel), ou l'implantation d'un équipement public ou d'intérêt collectif.

Article 6 – Autorisation temporaire

La délivrance de l'autorisation préalable au changement d'usage prévue par le présent règlement n'est pas soumise au principe de compensation prévu par l'article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Article 7 – **Conditions générales d'octroi**

Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre du bâti.

Le changement d'usage est subordonné au respect, le cas échéant, des stipulations contractuelles prévues dans le bail et le règlement de copropriété déterminant la destination des parties privatives et communes.

Article 8 – **Caractère personnel et non transmissible**

Les autorisations de changement d'usage sans compensation revêtent un caractère personnel.

Elles sont intransmissibles et cessent de produire leurs effets lorsqu'il y est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire, ou à l'expiration de l'autorisation accordée, et, en tout état de cause, lorsque son titulaire initial ne peut plus en bénéficier à titre personnel.

Une nouvelle demande d'autorisation de changement d'usage doit être adressée à l'autorité compétente à chaque changement de propriétaire.

Article 9 – Locaux inéligibles

Le changement d'usage des locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement en application des articles L. 321-4 et D. 321-23 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que des logements ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre d'un programme d'amélioration de l'habitat de l'ANAH, est interdit pendant la durée des obligations résultant du conventionnement ou de l'aide.

3- Déclaration préalable soumise à enregistrement des meublés de tourisme (Code du tourisme)

Article 10 – Définition générale des meublés de tourisme

La location de meublés touristiques consiste à offrir à la location un local meublé (villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire) destiné pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, le plus souvent à la nuitée, à la semaine ou au mois.

Article 11 - Cas de la résidence principale

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, sa mise en location en tant que meublé de tourisme est dispensée d'autorisation préalable de changement d'usage.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

La durée cumulée des locations ne peut excéder cent vingt (120) jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, dans les conditions prévues à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme[1].

Dans cette limite, une même location ne peut excéder quatre-vingt-dix (90) jours consécutifs pour un même locataire. Une fois cette durée maximale atteinte, le logement peut encore être loué à d'autres locataires au cours de la même année civile, dans la limite du reliquat disponible du plafond annuel de cent vingt (120) jours, soit trente (30) jours au plus si aucune autre location n'est intervenue au cours de cette année.

La résidence principale s'entend comme le logement occupé au moins huit (8) 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[2].

Article 12 : Déclaration obligatoire et enregistrement

Sur le territoire communal, en application de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les meublés de tourisme doivent être déclarés.

La déclaration préalable est ainsi obligatoire dès la première nuitée de location du meublé de tourisme.

Cette déclaration préalable mentionne les informations nécessaires à l'enregistrement 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.

La déclaration est effectuée par téléservice, conformément à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, et donne lieu à l'attribution d'un numéro d'enregistrement.

Les modalités pratiques de cette déclaration sont précisées sur le site internet de la commune d'Aix-en-Provence.

La déclaration soumise à enregistrement ne constitue en aucun cas une autorisation de changement d'usage. Lorsque cette autorisation est requise, les deux démarches doivent être accomplies.

[1] Code du tourisme, article L. 324-1-1, IV.
[2] Article 2, 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.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

4- Conditions et modalités de délivrance des autorisations de changement d'usage

4.1.- Conditions générales

Article 13 – Dépôt, contenu et instruction des demandes

Pour effectuer correctement son contrôle, l'administration doit être en mesure de prendre parti sur l'ensemble de la demande de changement d'usage au regard des règles qui lui sont opposables.

La demande doit être adressée à la Direction de l'Aménagement et de l'Habitat.

Le pétitionnaire devra déposer ou envoyer un formulaire de demande de changement d'usage ainsi que l'ensemble des pièces justificatives demandées dans ce document de la manière suivante :

- Par voie dématérialisée : les modalités de dépôt sont précisées sur le site internet de la ville.

- Dépôt physique : à l'accueil de la Direction de l'Urbanisme réglementaire, 3 rue Loubet, 13100 Aix-en-Provence.

- Par courrier : à l'adresse suivante

Ville d'Aix-en-Provence – Hôtel de Ville – Direction de l'Aménagement et de l'Habitat – CS30715 – 13616 AIX-EN-PROVENCE CEDEX 1

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 la demande dont les modalités d'utilisation seront exposées le cas échéant sur le site internet de la Mairie.

Le formulaire de demande de changement d'usage et ses annexes, accompagnés d'une notice explicative, seront accessibles sur le site internet de la Mairie.

Un accusé de réception de la demande ou un récépissé est délivré par l'administration compétente, conformément aux articles L. 112-3, R. 112-5 et L. 112-6 du code des relations entre le public et l'administration.

Article 14 - Délais d'instruction de la demande

Le silence gardé pendant deux mois par l'administration compétente, à compter de la réception du dossier complet de la demande, vaut décision d'acceptation.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Lorsque la demande adressée au service compétent est incomplète, celui-ci indique au demandeur les pièces et informations manquantes et lui fixe un délai pour la réception de celles-ci.

À défaut de production, dans le délai imparti, des pièces ou informations requises, l'autorité compétente peut refuser la demande par une décision expresse, l'incomplétude du dossier ne lui permettant pas de vérifier le respect des conditions de délivrance de l'autorisation.

Le délai de deux mois mentionné au premier alinéa du présent article au terme duquel, à défaut de décision expresse, la demande est réputée acceptée ne court qu'à compter de la réception des pièces et informations requises.

Article 15 – Pièces constitutives du dossier

La demande d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique ou à une personne morale de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, est à formuler par le propriétaire du logement (cf. définition ci-dessus) ou son mandataire.

Pour les autres demandes de changement d'usage prévues par le présent règlement, la demande peut être présentée par le propriétaire du local ou par toute personne disposant d'un droit d'occupation l'y autorisant, sous réserve de l'accord exprès du propriétaire lorsque le demandeur n'est pas titulaire du droit de propriété.

Le dossier joint à la demande comprend notamment les pièces suivantes, **nécessaires à la vérification du respect des dispositions du présent règlement**. Certaines pièces peuvent varier en fonction de la situation du demandeur et de l'usage projeté :

- Le formulaire de demande dûment complété, daté et signé ;
- Une attestation sur l'honneur certifiant que le projet respecte les règles d'urbanisme en vigueur, notamment celles relatives à la destination du local au regard de l'usage projeté, ainsi que les prescriptions du présent règlement ;
- Une attestation sur l'honneur certifiant que le logement satisfait aux critères de décence prévus par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 ;
- Le diagnostic de performance énergétique (DPE) en cours de validité, établi conformément à l'article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation ;
- Un document établissant la qualité du demandeur, lequel doit être titulaire de droits sur le local lui permettant d'en changer l'usage (par exemple un acte notarié ou une attestation notariale) ;
- Pour les demandes mentionnées au premier alinéa du présent article, lorsqu'elles sont présentées par une personne morale, une déclaration sur l'honneur identifiant, à la date du dépôt de la demande, son ou ses bénéficiaires effectifs ;
- Le règlement de copropriété le cas échéant, ainsi qu'une déclaration sur l'honneur attestant que le changement d'usage envisagé est conforme aux stipulations contractuelles qu'il contient ;
- Le contrat de bail, le cas échéant, ainsi que tout document attestant de l'accord du propriétaire si celui-ci n'est pas le demandeur ;

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

- Une description de l'activité projetée, accompagnée, s'il y a lieu, de tout justificatif de son exercice effectif. Pour les demandes relevant de l'article 21, cette description précise également le lien de l'activité avec les besoins de la population résidente ;
- Les plans intérieurs du local objet de la demande, précisant son étage, la surface, le nombre de pièces, la répartition des volumes et les caractéristiques des pièces humides ou techniques ;
- Dans le cadre du renouvellement de l'autorisation de changement d'usage sur la base du présent règlement, la copie de l'autorisation précédemment délivrée.

En cas de demande de renouvellement, l'ensemble des pièces exigées pour une première demande devra être à nouveau fourni dans leur version actualisée.

Le dossier peut être complété, selon les cas, par toute pièce ou information nécessaire à la vérification du respect des critères définis par le présent règlement.

Le formulaire dédié au changement d'usage, disponible sur le site internet de la commune, précise, selon la nature de la demande, les pièces à fournir en application du présent article.

4.2.- Conditions particulières au changement d'usage pour les meublés de tourisme

Article 16 - Cas particulier du bien en copropriété

Lorsque le règlement de copropriété comporte une stipulation faisant obstacle à la mise en location du local en tant que meublé de tourisme, l'autorisation de changement d'usage est refusée.

En cas d'omission ou de dissimulation d'un élément de nature à induire l'administration en erreur sur la compatibilité du projet avec le règlement de copropriété, l'autorisation ne peut être accordée.

Article 17 - Critères d'exclusion du dispositif de changement d'usage

L'autorisation de changement d'usage en vue de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme ne sera pas accordée pour :

1. Les locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement en application des articles L. 321-4 et D. 321-23 du code de la construction et de l'habitation ainsi que les logements ayant bénéficié d'une aide publique dans le cadre d'un programme d'amélioration de l'habitat de l'Agence nationale de l'habitat ou d'un Programme d'Intérêt Général (dans la limite de la durée des obligations fixées dans ce cadre) ;

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

2. Les demandes concernant les logements ne respectant pas les règles générales d'habitabilité définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002, lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité des occupants et à la salubrité publique (exemple : les caves), ainsi que les locaux visés par une procédure de mise en sécurité ou de traitement de l'insalubrité prise en application des articles L. 511-11 ou L. 511-19 du code de la construction et de l'habitation ;

3. Les meublés de tourisme ne présentant pas ou plus un diagnostic de performance énergétique tel qu'exigé par l'article L. 631-10 du code de la construction et de l'habitation, dont le niveau, au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation, doit être compris entre les classes A et E ou, à compter du 1 er janvier 2034, entre les classes A et D ;

4. Les logements sociaux (parc HLM ou parc privé conventionné) ;

5. Un local, lorsque celui-ci ou l'immeuble dans lequel il est situé fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité, de mise en sécurité ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation, ou d'une procédure engagée au titre de la police générale du maire.

L'autorisation préalable de changement d'usage peut être refusée lorsque l'exploitation d'un meublé de tourisme, eu égard à la nature de l'activité, aux caractéristiques du local et à la configuration des lieux, est susceptible d'affecter de manière anormale la tranquillité ou la salubrité du voisinage immédiat.

Article 18 - Autorisation requise pour la création de logements meublés autonomes

Lorsqu'il est procédé, dans un bâtiment existant à usage d'habitation ou dans une annexe y afférente, à des travaux conduisant à la création de plusieurs logements meublés autonomes - entendus comme des unités disposant d'une autonomie fonctionnelle (coin cuisine, sanitaires, etc.) et destinées à un usage exclusif -, une demande d'autorisation de changement d'usage doit être présentée pour chaque logement ainsi créé destiné à être loué en tant que meublé de tourisme, sous réserve des dispositions de l'article 20 ci-après.

Article 19 – Durée des contrats de location

La durée de location d'un meublé de tourisme ne peut excéder quatre-vingt-dix (90) jours consécutifs pour un même locataire.

Article 20 - Durée, renouvellement et limitation du nombre d'autorisations

Une seule autorisation peut être accordée par propriétaire, personne physique ou morale, sur le territoire communal.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Pour l'application de cette règle, lorsque le local est détenu en indivision, l'indivision est regardée comme un même propriétaire, sans que chacun des indivisaires puisse se prévaloir séparément de sa qualité de propriétaire pour solliciter une autorisation distincte. La demande est présentée par l'ensemble des indivisaires ou par l'un d'eux justifiant d'un mandat exprès des autres indivisaires.

En cas de démembrement du droit de propriété, la demande est présentée par la personne justifiant de droits lui permettant de donner au local l'usage sollicité, ou avec l'accord exprès des titulaires de droits concernés.

L'autorisation de changement d'usage est délivrée pour une durée de trois ans (3 ans), à compter de sa notification ou de la date d'obtention de l'autorisation tacite.

La poursuite de l'activité au-delà de cette durée est subordonnée au renouvellement de l'autorisation, dans les conditions prévues ci-après.

Cette demande est déposée auprès du service compétent deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité de l'autorisation en cours.

L'autorisation de changement d'usage, délivrée pour une durée de trois ans (3 ans), est expressément renouvelable deux fois, soit pour une durée maximale de neuf ans (9 ans).

Lorsqu'il est mis fin à l'autorisation de changement d'usage, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, notamment à l'expiration de l'autorisation accordée ou si le titulaire initial ne peut plus en bénéficier à titre personnel, le local devra reprendre son usage initial d'habitation.

4.3.- Conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en activités autres que les meublés de tourisme

Le présent chapitre (4.3) ne concerne pas les meublés de tourisme, soumis à un régime spécifique.

Article 21 - Conditions d'octroi d'une autorisation temporaire de changement d'usage à l'occupant pour activité professionnelle

Une autorisation de changement d'usage peut être accordée à titre personnel et temporaire p**our l'exercice d'une activité professionnelle**[3] (y compris commerciale) dans un local à usage d'habitation ne constituant pas la résidence principale du demandeur, sous réserve du respect cumulatif des conditions suivantes :

[3] Les notions d'activité professionnelle, commerciale ou mixte mentionnées dans le présent règlement s'apprécient au regard de l'usage effectif des locaux au sens du code de la construction et de l'habitation. Elles ne valent pas qualification de la destination des constructions au sens du code de l'urbanisme.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

- l'activité projetée est liée aux besoins de la population résidente ;
- elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage, ni désordre pour le bâti ;
- la surface affectée à l'activité est inférieure à **250** m² ;
- aucune stipulation contractuelle (règlement de copropriété ou bail) ne s'y oppose.

Concernant les professions libérales, l'autorisation est ainsi conférée à chaque professionnel et non à la structure sociétale constituée entre eux. De plus, une nouvelle autorisation devra être sollicitée, dès lors qu'un professionnel libéral remplacera ou reprendra l'activité d'un confrère ou d'une consœur.

L'autorisation ne peut être délivrée lorsque le local ou l'immeuble dans lequel il est situé fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité, de mise en sécurité ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Article 22 - Cas d'un équipement public ou d'intérêt collectif

Pour l'implantation d'un équipement public ou d'intérêt collectif[4], l'autorisation de changement d'usage peut être accordée sans condition de surface ou de localisation, et sans exigence de compensation.

Elle cesse de produire effet de plein droit lorsque l'équipement cesse d'être exploité dans les lieux, pour quelque cause que ce soit.

Article 23 - Activités professionnelles exercées dans la résidence principale (activité mixte): régime d'autorisation ou de dispense

Le présent article s'applique à l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local à usage d'habitation constituant la résidence principale de la personne qui l'exerce, dans les conditions prévues aux articles L. 631-7-2 à L. 631-7-5 du code de la construction et de l'habitation.

Il ne s'applique pas aux activités de location de meublés de tourisme, soumises à un régime spécifique.

Aucune autorisation de changement d'usage n'est requise dans les cas suivants :

– lorsque l'activité est exercée uniquement par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans le local, dans une partie de celui-ci, et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises ;

– lorsque l'activité est exercée uniquement par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans le local, dans une partie de celui-ci située au rez-de-chaussée, et qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage, ni désordre pour le bâti.

[4] Les équipements publics ou d'intérêt collectif sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité. Il peut s'agir d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Dans les autres situations ne relevant pas des cas de dispense mentionnés ci-dessus, l'exercice d'une activité professionnelle dans une partie d'un local constituant la résidence principale du demandeur est soumis à autorisation de changement d'usage mixte, conformément à l'article L. 631-7-2 du code de la construction et de l'habitation.

Cette autorisation est délivrée à titre personnel.

Pour la délivrance des autorisations prévues au présent article, la surface affectée à l'activité s'entend de la somme :

- de la surface exclusivement affectée à l'activité ;
- et de la moitié de toute surface partagée entre l'usage d'habitation et l'activité.

La surface affectée à l'activité ainsi calculée ne peut excéder la surface exclusivement réservée à l'habitation.

Pour les logements appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, les régimes d'autorisation et de dispense ainsi que la consultation du propriétaire sont régis par l'article L. 631-7-5 du même code. Les exigences prévues aux articles 15 et 24 s'appliquent sous réserve de ces dispositions particulières.

Les autorisations de changement d'usage mixte ne sont pas soumises à compensation.

L'autorisation préalable de changement d'usage ne peut en aucun cas être délivrée lorsque le local en cause ou l'immeuble dans lequel il est situé fait l'objet d'un arrêté de traitement de l'insalubrité, de mise en sécurité ou relatif aux équipements communs des immeubles collectifs à usage principal d'habitation.

Article 24 - Durée et renouvellement des autorisations temporaires de changement d'usage hors meublés touristiques

La demande d'autorisation peut être présentée par le propriétaire du local ou par toute personne disposant d'un droit d'occupation l'y autorisant. Lorsque le demandeur n'est pas propriétaire, l'accord exprès de celui-ci doit être produit à l'appui de la demande.

L'autorisation est délivrée à titre personnel au demandeur.

Les autorisations de changement d'usage délivrées au titre du présent chapitre sont accordées à titre temporaire pour une durée de cinq (5) ans.

Les autorisations peuvent être renouvelées, sous réserve du respect des conditions prévues par le présent règlement.

Toute demande de renouvellement donne lieu au réexamen complet du dossier ; l'ensemble des pièces et informations exigées pour une première demande doit être à nouveau produit.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Cette demande est déposée auprès du service compétent deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité de l'autorisation en cours.

Les autorisations cessent de produire effet de plein droit, selon les cas :

- lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire, s'agissant des autorisations personnelles ;
- ou lorsque l'équipement public ou d'intérêt collectif cesse d'être exploité dans les lieux, pour quelque cause que ce soit.

5- Sanctions et poursuites

Article 25 - Sanctions civiles et pénales en cas de non-respect des dispositions relatives au changement d'usage : Amendes, restitution et astreintes

En application des articles L. 651-2, L. 651-2-1, L. 631-7 et L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation, toute personne qui porte atteinte aux dispositions relatives au changement d'usage des locaux à usage d'habitation, ou qui ne respecte pas les conditions et obligations fixées par ces articles, s'expose à des amendes civiles prononcées par le Tribunal judiciaire. Le montant de ces amendes peut atteindre jusqu'à 100 000 € par local irrégulièrement transformé.

Le Tribunal judiciaire peut également ordonner la restitution des locaux à leur usage d'habitation dans un délai qu'il fixe. Si ce délai n'est pas respecté, il peut prononcer une astreinte pouvant aller jusqu'à 1 000 € par jour et par mètre carré de surface utile du local irrégulièrement transformé.

En outre, toute personne qui participe ou prête son concours, à titre gratuit ou onéreux, à la commission d'une infraction prévue à l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation, notamment par une activité d'entremise, de négociation ou de mise à disposition de services (à l'exception de la mise à disposition d'une plateforme numérique), peut être condamnée à une amende civile dont le montant peut atteindre 100 000 € par local irrégulièrement transformé, conformément à l'article L. 651-2-1 du code de la construction et de l'habitation.

Ces amendes sont prononcées par le président du tribunal judiciaire, statuant selon la procédure accélérée au fond.

En cas de fausse déclaration ou de manœuvre frauduleuse visant à dissimuler ou à tenter de dissimuler un local soumis à autorisation, l'article L. 651-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit des poursuites devant le Tribunal correctionnel, pouvant entraîner des peines d'emprisonnement d'un an et/ou une amende de 80 000 €.

Les pétitionnaires, en signant les formulaires de demande d'autorisation de changement d'usage, s'engagent à laisser l'accès de leurs locaux aux agents habilités en charge des

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

contrôles, dans le respect des lois et règlements en vigueur (code de la construction et de l'habitation).

6- Articulation entre changement d'usage et changement de destination

Article 26 - Obligations et procédures

Sous réserve des dispositions de l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation selon lesquelles le local bénéficiant de l'autorisation temporaire conserve sa destination, si les nouvelles modalités d'occupation du local, consécutives à l'autorisation de changement d'usage, ne relèvent plus de la destination d'habitation définie au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, elles doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

Par application de l'article L. 631-8 du code de la construction et de l'habitation[5], même s'ils ont été autorisés par une décision d'urbanisme, les travaux ou activités emportant changement d'usage ne peuvent être réalisés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, excepté les cas visés au II de l'article 88 de la loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016. Au regard du principe de l'indépendance des législations, le pétitionnaire devra donc compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage en parallèle de sa demande de permis de construire ou de la déclaration préalable.

La disparition de l'autorisation de changement d'usage à titre personnel oblige implicitement mais nécessairement le propriétaire ou l'usager à mettre en cohérence l'usage antérieur ainsi retrouvé et la destination du local concerné.

7- Conditions relatives aux autorisations temporaires déjà délivrées

Article 27 - Dispositions transitoires pour les autorisations temporaires antérieures : fin des effets et renouvellement

Le présent règlement n'a pas d'effet rétroactif. Sont concernées les autorisations temporaires initiales délivrées aux personnes physiques et morales au titre de la délibération n°2017-554 du conseil municipal du 13 décembre 2017.

Les autorisations déjà délivrées cessent de produire leurs effets lorsqu'il y est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice du bénéficiaire, ou à l'expiration de l'autorisation accordée, et, en tout état de cause, lorsque son titulaire initial ne peut plus en bénéficier à titre personnel.

[5] Et l'article L. 425-9 du code de l'urbanisme.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026

Les personnes ayant bénéficié d'une autorisation temporaire de changement d'usage avant l'entrée en vigueur du présent règlement devront, lorsque cette autorisation délivrée à titre personnel prend fin, en obtenir une nouvelle au titre du présent règlement si celui-ci le prévoit.

A défaut d'obtenir une nouvelle autorisation de changement d'usage, le local doit être rendu à l'habitation.

8- Modalités d'exécution et de suivi du présent règlement

Article 28 - Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement entrera en vigueur à l'expiration d'un délai de trois mois à compter de la publication de la délibération du conseil de la métropole Aix-Marseille-Provence instituant ce régime d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

Article 29 - Responsabilité d'exécution et transmission du bilan annuel des autorisations

Le maire d'Aix-en-Provence est chargé de l'exécution du présent règlement.

La commune transmettra avant le 31 janvier de chaque année à la Direction Habitat et Politique de la Ville de la métropole Aix-Marseille-Provence, un bilan du nombre d'autorisations délivrées ou refusées ainsi que les éléments afférents.

Reçu au Contrôle de légalité le 20 octobre 2026
Publié le 20 octobre 2026