

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

Propos introductif :

Les locations de courte durée de chambres ou de logements entiers à des touristes de passage se sont multipliées avec l'avènement des sites de mise en relation et de location de ces locaux sur internet (exemple Airbnb, Abritel,...) et le développement de l'économie collaborative.

Ce développement a des effets multiples :

- Forte augmentation des biens mis en location sur ces plates-formes.
- Concurrence à l'hébergement touristique conventionnel.
- Dégradation des logements, notamment des espaces communs des copropriétés en raison d'une forte rotation des occupants.
- Risque de transformation de résidences principales en meublés de tourisme.
- Pénurie de logement « locatif » pour les habitants.
- Pression foncière accrue.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de ce type d'activités et d'en corriger les effets pervers, le législateur a instauré deux dispositifs :

- dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, une autorisation de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues ;
- dans le cadre de la loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016 l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises à changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement.

Conformément à la volonté du législateur, il a été décidé sur le territoire de la ville de Bastia, de réguler l'activité des meublés de tourisme afin de maîtriser l'équilibre entre le logement pour les habitants et l'hébergement touristique et de fixer des règles identiques pour l'ensemble des hébergeurs touristiques.

Concernant la procédure d'autorisation du changement d'usage, et conformément à l'article L631-9 du code de la construction et de l'habitation, la commune de Bastia figurant à l'annexe du Décret du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants, peut, par délibération de son conseil municipal décider de la mise en place de la procédure de changement d'usage sur son territoire.

La procédure de changement d'usage a été instituée par délibération du Conseil municipal n°[...], en date du 1^{er} juin 2023.



Le présent règlement comporte la réglementation applicable au changement d'usage.

I- Principes généraux de la procédure de changement d'usage

Article 1 : Définitions

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

Constituent des locaux destinés à l'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. 631-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre 1er 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.

L'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation définit le meublé touristique comme « la mise en location d'un local meublé de manière répétée pour de courtes durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ».

L'article L631-7-1 A du CCH, permet d'instituer un régime particulier d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées de courtes durées.

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1er janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant la destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas été utilisés à titre de compensation.

Article 2 : Dispositions générales :

Conformément aux dispositions des articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est Soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire de la commune concernée.

Le présent règlement prévoit plusieurs régimes d'autorisations de changement d'usage :

- **L'autorisation peut être subordonnée à une compensation.** Dans ce cas, il s'agit d'une demande de changement d'usage définitif, à caractère réel. Le titre est attaché au local et non à la personne.

Ce changement d'usage d'un logement, car définitif, s'accompagne d'un changement de destination au sens du Code de l'urbanisme. A ce titre, il devra faire l'objet des autorisations et déclarations imposées par le Code de l'urbanisme.

Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est, elle-même, publiée au fichier immobilier sous la responsabilité du pétitionnaire.



Bastia

CITÀ DI CULTURA

- Par ailleurs, l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation permet d'instituer un régime particulier **d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées de courtes durées par des personnes physiques.**

Cette autorisation est incessible, et elle cesse de produire effet à l'expiration de sa durée de validité.

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

- L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ou le niveau élevé du prix des loyers ;
- Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. 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 pour le bâti ;
- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, le pétitionnaire doit fournir un document écrit attestant que le changement d'usage est admis par le règlement en vigueur (règlement de copropriété, procès-verbal d'assemblée générale, etc.) ;
- Concernant la sous-location à vocation touristique, le loueur doit fournir l'accord écrit du propriétaire du logement ;
- La sous-location à titre saisonnier est interdite dans les locaux d'habitation faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.831.1 du CCH, relatif notamment aux locataires bénéficiant d'allocations logement. Sont également concernées par cette interdiction les Habitations à Loyer Modéré ;
- L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 (aide personnalisée au logement accordée au titre de la résidence principale) et R.321-23 du Code de la construction et de l'habitation (convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat applicable au secteur locatif intermédiaire ne bénéficiant pas de subvention pour travaux) ;
- Le logement doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la construction et de l'habitation ;
- 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 ;
- L'autorisation est accordée par arrêté du Maire sous réserve de l'instruction du dossier complet remis par le pétitionnaire.

II – Logements dispensés d’autorisation

Article 4 : Les changements d’usage de locaux d’habitation énumérés ci-après sont autorisés d’office, sans qu’il soit utile d’en faire la demande, dès lors qu’il s’agit de la résidence principale du demandeur :

- Les locations de courtes durées à l’usage exclusif du voyageur, offertes à une clientèle de passage (L. 631-7-1 A du CCH). La durée de la location ne doit pas excéder 120 jours par an.

- Les locations de chambre(s) pour de courtes durées à une clientèle de passage (L.631-7-1 A du CCH).

- L’exercice d’une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d’un local d’habitation, dès lors que l’activité considérée n’est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à recevoir ni clientèle ni marchandises, dès lors qu’aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s’y oppose. (L.631-7-3 du CCH).

- L’exercice d’une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d’un local d’habitation situé en rez-de-chaussée, pourvu que l’activité ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu’elle n’engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu’elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti, dès lors qu’aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s’y oppose. (L. 631-7-4 du CCH).

En application de l’article L.631-7-5 du Code de la Construction et de l’Habitation, cette disposition ne s’applique pas aux locataires d’un logement social.

III – Conditions particulières de délivrance applicables aux autorisations de changement d’usage de locaux d’habitation en meublés touristes de courte durée.

A - Conditions générales :

Article 5:

Les meublés de tourisme sont des 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. (L.324-1-1 du Code du tourisme).

Le fait de louer un local meublé à usage d’habitation en meublé touristique de courte durée constitue un changement d’usage, nécessitant l’obtention d’une autorisation soumise à compensation et donnée à titre réel, ou en application de l’article L.631-7-1 A d’une autorisation temporaire non soumise à compensation.

Dans ces cas, la demande est à formuler par le propriétaire du local à usage d’habitation ou son mandataire.

En cas de division d’un même logement, une autorisation est à solliciter pour chaque local issu de la division.

Conformément à l'article 4, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour louer dans la limite de 120 jours par an à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

B - Autorisation temporaire non soumise à compensation et donnée à titre personnel :

Article 6 : Champ d'application

- Périmètre de droit commun :

Les autorisations temporaires non soumise à compensation et donnée à titre personnel sont délivrées, aux personnes physiques, sur l'ensemble du territoire de la commune.

- Périmètre renforcé :

Au regard de la classification de Bastia en zone tendue, afin de remédier à la pénurie de logements caractérisée et à la progression évidente du nombre d'offre de locations de courte durée dans le centre-ancien de Bastia un périmètre adapté au sein duquel un régime d'autorisation spécifique et restrictif a été défini. Il s'agit du périmètre couvert par les dispositifs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) dont le plan figure en annexe 1.

Article 7 : Conditions de délivrance

- Conditions générales :

Dans le cadre de ce dispositif, on entend par propriétaire, la personne physique en pleine propriété, ou disposant de l'usufruit, ou en indivision. Toutefois, en cas de démembrement ou d'indivision, une partie de la propriété ou des droits attachés à la propriété ne doivent pas être détenus par une personne morale.

L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée à titre personnel et est incessible et temporaire. 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.

La demande de reconduction doit être formulée deux mois avant l'expiration de l'autorisation temporaire non soumise à compensation et donnée à titre personnel, la date de réception du dossier de reconduction faisant foi.

Toute demande formulée hors délai, sera rejetée.

Si le propriétaire se sépare à titre gratuit ou onéreux du local objet de l'autorisation dans la durée de validité de celle-ci, le propriétaire « personne physique » ne pourra pas bénéficier d'une nouvelle autorisation temporaire non soumise à compensation. Toutefois, il a la possibilité de conserver le bénéfice de son autorisation accordée à titre personnel pour la durée restante pour un autre local, sous réserve du dépôt d'une nouvelle demande.



- **Périmètre de droit commun :**

Le changement d'usage d'un local d'habitation pour un meublé de tourisme peut être accordé sans compensation, au profit du propriétaire « personne physique », à titre personnel :

- ✓ pour une durée d'1 an reconductible sur demande expresse du propriétaire.

- **Périmètre renforcé :**

Au sein de ce périmètre le changement d'usage d'un local d'habitation pour un meublé de tourisme peut être accordé sans compensation, au profit du propriétaire «personne physique», à titre personnel :

- ✓ pour une durée d'1 an reconductible sur demande expresse du propriétaire.
- ✓ dans la limite d'une autorisation (pour 1 seul logement) par foyer fiscal.

Au-delà de la durée de l'autorisation et d'une autorisation par foyer fiscal, le régime de compensation défini à l'article 9 s'appliquera.

C- Autorisation soumise à compensation et donnée à titre réel :

Article 8 : Champ d'application

Les autorisations soumises à compensation et données à titre réel sont délivrées sur le seul secteur renforcé défini en annexe 1.

Le changement d'usage d'un local d'habitation pour un meublé de tourisme peut être accordé avec compensation et cela dès le 1er mètre carré (m²) :

- ✓ Pour le changement d'usage des locaux d'habitation par le propriétaire «personne physique » ne remplissant pas les conditions précitées de l'article 7,
- ✓ Pour le changement d'usage des locaux d'habitation appartenant à des propriétaires «personnes morales ». Sont notamment concernées par cette disposition les sociétés civiles immobilières (SCI) et SARL de famille.

La compensation se fait alors dans les conditions de l'article 9.

IV- Principes de compensation :

Article 9 : Conditions de compensation

Les locaux proposés en compensation doivent être de surface ou de typologie et de qualité équivalentes ou supérieures à ceux faisant l'objet du changement d'usage.

Les locaux proposés en compensation doivent être situés au sein du périmètre renforcé défini en annexe 1 où se situent les locaux objets de la demande de changement d'usage.



Bastia

CITÀ DI CULTURA

Les locaux situés en rez-de-chaussée ne pourront pas servir de compensation à l'exception de ceux situés dans des immeubles sur cour.

Par dérogation aux présentes dispositions et afin d'en faciliter la mise en œuvre, les logements dédiés aux locations de meublés de tourisme seront considérés comme des biens pouvant faire l'objet de cette compensation.

Les propositions de compensation seront examinées en fonction de la qualité d'habitabilité de ces locaux. Les biens en compensation doivent répondre à l'issue de leur transformation aux normes de décence, aux différentes règles applicables en matière d'hygiène et de sécurité incendie en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de changement d'usage.

Les logements objets du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés de façon concomitante. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est, elle-même, publiée au fichier immobilier sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le bien proposé en compensation doit faire l'objet de la transmission d'une autorisation d'urbanisme et d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux incontestée (DAACT) ou d'un procès-verbal de réception des travaux, justifiant que les travaux effectués correspondent à ceux autorisés dans le cadre du permis de construire ou d'une déclaration préalable ou de tout autre justificatif sollicité par le service instructeur attestant de la transformation du local.

La règle est de proposer un logement en compensation pour un logement transformé. Toutefois, à titre dérogatoire et sans préjuger de l'avis du service instructeur, il pourra être proposé plusieurs logements dont la superficie cumulée est équivalente ou supérieure à celle du logement objet de la demande. L'ensemble des logements proposés devant alors répondre au critère géographique de la compensation. Ces demandes feront l'objet d'une instruction au cas par cas.

La compensation peut être réalisée par le pétitionnaire ou par un tiers, propriétaire de locaux affectés à un autre usage que l'habitation qu'il transforme en logements. Une attestation du tiers produisant le local de compensation est nécessaire. Ces droits peuvent notamment être achetés à des sociétés spécialisées.

V- Formalités administratives

Article 10 : Télédéclaration

Dans le cadre de la procédure de déclaration de meublés de tourisme avec numéro d'enregistrement, la commune de Bastia a mis en place un système de télédéclaration à l'adresse suivante : <https://www.declaloc.fr/>

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit se connecter au même service de télédéclaration pour formuler sa demande.



Bastia

CITÀ DI CULTURA

Article 11 – Permis de construire et changement d'usage

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 (PC) ou la déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage. Ces travaux ne pourront cependant être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L. 631-7.

VI – Sanctions

Article 12 : Sanctions encourues en cas de transformation d'un logement en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d'usage.

Le fait pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

- Article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation :

« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé. Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

- Article L. 651-3 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. »



Bastia

CITÀ DI CULTURA

VII- Modalités d'exécution du présent règlement

Article 13 – Entrée en vigueur

Le présent règlement prendra effet aux dates suivantes :

- A compter du **1^{er} octobre 2023** en ce qui concerne les autorisations temporaires non soumise à compensation et donnée à titre personnel.
- A compter du **1^{er} mars 2024** en ce qui concerne les autorisations soumises à compensation et donnée à titre réel.

À compter de cette date, toute location meublée offerte 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 qui n'est ni exemptée d'autorisation, ni autorisée, sera interdite en vertu du présent règlement.

Le Maire est chargée de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Commune de Bastia et accessible sur le site internet de la commune : www.bastia.corsica



Bastia

CITÀ DI CULTURA

Annexe 1: périmètre couvert par les dispositifs de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH)

