



Bastia

CITÀ DI CULTURA

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Bastia du jeudi 1^{er} juin 2023

Objet : Approbation de la mise en œuvre des procédures de changement d'usage des meublés de tourisme

Date de la convocation : 25 mai 2023

Date d'affichage de la convocation : 25 mai 2023

L'an deux mille vingt-trois, le premier du mois de juin à 17h30, le CONSEIL MUNICIPAL de BASTIA s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Bastia, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Pierre SAVELLI.

Nombre de membres composant l'assemblée : 42

Nombre de membres en exercice : 42

Quorum : 22

Nombre de membres présents : 31

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer

Etaient présents: Monsieur SAVELLI Pierre ; Madame de GENTILI Emmanuelle ; Madame LACAVE Mattea ; Monsieur TIERI Paul ; Madame PIPERI Linda ; Monsieur MASSONI Jean-Joseph ; Madame VIVARELLI-MARI Jérôme ; Monsieur De ZERBI Lisandru ; Madame POLISINI Ivana ; Monsieur PERETTI Philippe ; Monsieur LUCCIONI Don Petru ; Madame ORSINI-SAULI Laura ; Monsieur DALCOLETTI François ; Monsieur FABIANI François ; Monsieur DEL MORO Alain ; Madame FILIPPI Françoise ; Monsieur GRASSI Didier ; Monsieur GRAZIANI Antoine ; Monsieur LINALE Serge ; Madame LUCIANI Emmanuelle ; Madame MANGANO Angelina ; Madame MATTEI Mathilde ; Madame PELLEGRINI Leslie ; Monsieur PIERI Pierre ; Monsieur ROMITI Gérard ; Madame TIMSIT Christelle ; Monsieur MONDOLONI Jean-Martin ; Madame SALGE Hélène ; Monsieur ZUCCARELLI Jean ; Madame ALBERTELLI Viviane ; Monsieur MORGANTI Julien.

Etaient absents: Madame COLOMBANI Carulina ; Madame BELGODERE Danièle ; Monsieur TATTI François ; Madame GRAZIANI-SANCIU Livia ; Madame VESPERINI Françoise.

Ont donné pouvoir :

Monsieur SIMEONI Gilles à Madame LACAVE Mattea ;
Monsieur MILANI Jean-Louis à Monsieur LINALE Serge ;
Madame CARRIER Marie-Dominique à Monsieur ROMITI Gérard ;
Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre à Monsieur MASSONI Jean-Joseph ;
Madame GUIDICELLI-SBRAGGIA Lauda à Monsieur TIERI Paul ;
Monsieur PAOLI Jean-François à Madame SALGE Hélène.

Monsieur Pierre Savelli ouvre la séance et invite le Conseil à désigner son secrétaire :
Monsieur Paul TIERI élu secrétaire prend place au bureau

La Ville de Bastia connaît indéniablement une très forte tension sur le marché du logement où de nombreux ménages sont confrontés à des difficultés d'accès à des logements adaptés à leurs ressources financières.

Aussi, pour encadrer ce phénomène, la Loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) donne aux collectivités territoriales la possibilité de mettre en place un dispositif d'autorisation permettant de réguler la mise en location de meublés touristiques.

Concrètement, il s'agit d'imposer aux particuliers, propriétaires de logements meublés qu'ils louent à une clientèle de passage, d'obtenir une autorisation préalable de changement d'usage de leur bien.

Conformément à la proposition de la CAB et aux termes de l'article L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation il est donc nécessaire que la Ville adopte la mise en place de la procédure de changement d'usage afin de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Ainsi, et au regard de la situation créée par le développement des locations de meublés de tourisme, il est proposé de soumettre la location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, à l'octroi préalable d'une autorisation de changement d'usage :

- **dès la première nuitée pour les résidences secondaires.**
- **A partir du 121^{ème} jour de location annuelle pour les résidences principales**

Appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et étant compétent en matière d'urbanisme, il appartient au Conseil municipal de la Ville de Bastia de mettre en place la procédure de changement d'usage et d'en fixer les modalités d'application.

Les modalités de ce régime d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation dans la commune sont exposées dans le règlement produit en annexe

Le conseil municipal,

Vu le Code du Tourisme et notamment son article L.324-1-1 prévoyant des mesures d'encadrement de la location touristique meublée, offrant aux communes la possibilité de mettre en œuvre une procédure d'enregistrement des meublés de tourisme sous réserve que ces communes, ou l'établissement public de coopération intercommunale auquel elles appartiennent, aient mis en place, au préalable, la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation, au sens des articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

Vu le Code de la construction et de l'urbanisme (CCH) et notamment ses articles L.631-7 et suivants ; L 631-9 et R.156-1 ;

Vu la Loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové fixant la liste des agglomérations situées dans une zone dite "tendue" ;

Vu la Loi n°2018-1021 en date du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

Vu la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains ;

Vu le Décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts ;

Vu le Décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;

Vu le Décret n°2013-392 du 10 mai 2013 relatif à la loi ALUR ;

Vu la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération de Bastia en date du 25 juillet 2022 ;

Vu la délibération de notre collectivité n° 2022/SEP/01/28 en date du 15 septembre 2022 approuvant le principe de régulation des meublés de tourisme ;

Vu la délibération de notre collectivité n° 2023/JUIN/01/02 en date du 1er juin 2023 approuvant la mise en place de la procédure de numéro d'enregistrement sur la commune ;

Vu l'avis favorable de la commission unique en date du 30 mai 2023 ;

Considérant la faculté offerte aux communes situées en zone tendue de subordonner le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation ;

Considérant que la Ville est compétente en matière d'urbanisme et notamment d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme ;

Considérant qu'il appartient à la Ville de fixer les conditions d'encadrement des procédures de changement d'usage des meublés de tourisme et de numéro d'enregistrement ;

Considérant que dans les communes autres que celles mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-7, les dispositions dudit article peuvent être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du Code général des impôts, par une délibération du conseil municipal ;

Considérant que ces dispositions peuvent également, dans les mêmes conditions, être rendues applicables sur une partie seulement de la commune ;

Considérant l'existence d'une tension locale sur le marché du logement, confrontant les ménages logés ou souhaitant se loger sur la commune, à une difficulté d'accès à des logements adaptés à leurs ressources financières, situation aggravée par la recrudescence de l'offre de meublés de tourisme contribuant à amplifier le phénomène de pénurie de logements, l'intérêt général justifie la mise en place de cette procédure de changement d'usage ;

Considérant qu'en collaboration avec la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) et dans une logique de maîtrise de la pénurie de logements à l'année, il apparaît essentiel que la Ville encadre et régule l'offre de locations saisonnières sur son territoire ;

Considérant qu'il y a lieu de trouver le juste équilibre entre l'essor touristique de la Ville de Bastia et l'offre de logements destinée aux habitants permanents en mettant en place une régulation équilibrée, adaptée au territoire communal et séquencée par paliers ;

Considérant qu'il ressort des états déclaratifs des plateformes intermédiaires de paiement liées à Airbnb, Booking et Abritel, relevés de 2019 à 2022 transmises par la CAB que 706 meublés de tourisme sont situés en 2019 sur le territoire de la CAB dont 512 situés à Bastia ; qu'en 2022, le phénomène s'amplifie puisque 973 meublés de tourisme sont décomptés dont 586 situés sur le territoire bastiais ;

Considérant qu'afin d'évaluer le phénomène sur son périmètre de compétences, la CAB a également mandaté en 2022 l'Agence du Tourisme de la Corse (ATC) afin d'affiner les données relatives au parc locatif de meublés de tourisme ;

Considérant qu'il en émane une étude mettant en évidence le fossé existant entre la réalité des locations et les données dont les collectivités disposent ;

Considérant que les jurisprudences françaises et européennes ont confirmé que la procédure de changement d'usage répondait bien au motif impérieux d'intérêt général ci-dessus développé qu'est la protection du logement à destination de la population permanente ;

Considérant que cet état de fait impose le développement d'outils dédiés à l'observation et au suivi du phénomène sur le territoire pour en mesurer davantage encore les impacts et la nécessité de régulation de l'activité ;

Considérant la proposition de mise en œuvre de 2 procédures, décorréées l'une de l'autre :

- L'attribution d'un numéro d'enregistrement (résidences principales et secondaires),
- Le changement d'usage (résidences secondaires ou principales au-delà de 120 jours par an).

Considérant que Bastia a été désignée ville pilote du dispositif avant une extension à l'ensemble du territoire communautaire ;

Considérant qu'afin de disposer de données fiables et de maîtriser le phénomène ci-avant exposé il y a lieu d'instaurer la procédure de changement d'usage sur tout le territoire de la commune ; qu'à l'issue d'une période d'évaluation, une mise en place de quotas de logements disponibles par secteurs pourra être décidée par le Conseil Municipal pour mise en œuvre le 1^{er} mars 2024 ;

Considérant qu'il y a changement d'usage lorsqu'il est question de transformer un logement à usage d'habitation en un local professionnel ou commercial. Le changement d'usage est fait pour protéger le logement et concerne exclusivement des locaux d'habitation transformés pour un autre usage tel que notamment la location touristique de courte durée ;

Considérant la volonté de mesurer plus finement l'impact des locations de courte durée sur le parc locatif résidentiel et d'affiner le dispositif durant cette période, les autorisations de changement d'usage données à titre temporaire seront accordées pour une période d'un an, renouvelable de façon expresse ;

Considérant que le phénomène de progression de l'offre de location de courte durée est particulièrement sensible sur le périmètre couvert par le dispositif de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH), un dispositif spécifique et restrictif d'autorisation sera mis en place sur ce secteur ;

Considérant que dans ce périmètre une seule autorisation temporaire par foyer fiscal sera délivrée ;

Considérant la volonté de mettre fin à la pénurie de logement au sein de ce secteur renforcé, une mesure de compensation sera mise en place au regard des modalités et critères détaillés dans le règlement joint en annexe ;

Considérant qu'afin d'élargir les possibilités offertes aux loueurs concernés et en vertu du principe de proportionnalité, la compensation pourra intervenir via l'achat de droits de commercialité ;

Considérant qu'afin de permettre aux propriétaires concernés de se mettre en conformité avec ce nouveau dispositif des délais d'application différée ont été fixés :

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

Considérant que la demande de changement d'usage interviendra par le biais du téléservice Déclaloc acquis et géré par la Communauté d'Agglomération ;

Considérant que les besoins quantifiés en ressources humaines dédiés à cette mission sur la Ville de Bastia, en partenariat avec la CAB, correspondent à la création d'un nouveau poste dédié à l'instruction, le contrôle et le suivi du contentieux généré par la mise en œuvre de cette nouvelle procédure.

Après avoir entendu le rapport de Monsieur Pierre SAVELLI,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

*A la majorité des votants, Monsieur Julien MORGANTI et Madame Viviane ALBERTELLI
ayant voté contre,*

Article 1 :

- **Prend acte** du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation tel que figurant en annexe.

Article 2 :

- **Valide** la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation telle que définie par le règlement figurant en annexe

Article 3 :

- **Approuve** les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations préalables au changement d'usage des locaux d'habitation par Monsieur le Maire de Bastia dans les conditions définies aux articles L. 631-7 et suivants du CCH s'agissant de la location d'un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Article 4 :

- **Autorise** Monsieur le Maire à signer les autorisations préalables au changement d'usage des locaux d'habitation.

Article 5 :

- **Prend acte** de la définition d'un périmètre renforcé tel que figurant en annexe.

Article 6 :

- **Valide** l'adhésion au logiciel Déclaloc pour l'accomplissement des démarches liées au changement d'usage.

Article 7 :

- **Décide** de la prise d'effet dudit règlement :
 - à compter du **1^{er} octobre 2023** en ce qui concerne les autorisations temporaires non soumises à compensation,
 - à compter du **1^{er} mars 2024** en ce qui concerne les autorisations soumises à compensation et données à titre réel.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Le Maire,

Signé électroniquement le 24/06/2023

Pierre SAVELLI

Conformément à l'article R 421-1 du Code de justice administrative, il est rappelé que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Bastia dans un délai de 2 mois à compter de sa mesure de publicité. Le Tribunal Administratif de Bastia peut être saisi via l'application « Télérecours citoyens », accessible depuis l'adresse ci-après : www.telerecours.fr. La présente délibération fera l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs de la commune et d'une publication sur le site de la Mairie.