

**PIETRACORBARA**

Mairie de Pietracorbara

REGLEMENT MUNICIPAL

FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLES TOURISTIQUES DE COURTE DUREE

I – Exposé des motifs :

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, etc...) et le développement de l'économie collaborative.

Ce développement a des effets multiples :

- Forte augmentation de la mise en location sur ces plateformes des biens anciennement à usage de logement ;
- Concurrence à l'hébergement touristique conventionnel ;
- 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 de 7 octobre 2016, l'obligation pour tout loueur occasionnel, quelle 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.

La commune de PIETRACORBARA bénéficie d'une activité touristique incontestable , en raison de son attrait propre et de sa localisation privilégiée au Cap Corse.

Cette attractivité a généré une expansion significative de l'activité de locations saisonnières de logements pour des séjours répétés de courte durée, transformant la destination de ses locaux à usage d'habitation au détriment de l'offre de logements sur le marché locatif.

Mairie de Pietracorbara

Hameau Oreta 20233 Pietracorbara

Tel : 04 95 35 20 59 E-mail : mairie.pietracorbara@orange.fr

La commune de Pietracorbara, dont la population n'excède pas plus de 665 habitants au 1^{er} janvier 2022, soit 333 foyers qui y résident à l'année (recensement 2019), recense officiellement 50 meublés de tourisme, déjà soumis à une inflation des valeurs locatives notable.

Conformément à la volonté du législateur, il a été décidé de réguler l'activité des meublés de tourisme sur le territoire de PIETRACORBARA 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, pour les communes de moins de 200 000 habitants, appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants définis à l'article 232 du Code Général des Impôts, c'est-à-dire les communes situées en zone dite tendue, cette procédure peut être instituée par délibération du conseil municipal.

Le Préfet de la Haute-Corse a pris le 09 mai 2022, un arrêté portant institution de la procédure de changement d'usage préalable sur le territoire de la Commune.

L'article L631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation impose qu'une délibération soit prise pour fixer les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations. Pour les communes membres d'un EPCI qui n'est pas compétent en matière de PLU, c'est une délibération du conseil municipal qui est nécessaire.

La procédure de changement d'usage a été instituée par la commune de PIETRACORBARA par une délibération du conseil municipal du 24 NOVEMBRE 2022.

Le présent règlement municipal a pour objet de fixer les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage sur le territoire communal, en tenant compte de nos spécificités.

II Principes généraux :

Article 1 - OBJET :

Par une délibération du 24 novembre 2022, portant application à la commune de PIETRACORBARA des articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le conseil municipal de PIETRACORBARA, a institué sur ce territoire le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

En application de l'article L.631-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'autorisation préalable de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est délivrée par le Maire de PIETRACORBARA selon les modalités définies par le présent règlement et délibérées par le conseil municipal de PIETRACORBARA, par délibération du 24 novembre 2022.

Article 2 - CHAMPS D'APPLICATION :

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage des locaux à destination d'habitation en meublé de tourisme. Le changement d'usage d'un logement en commerce, bureau ou activité artisanale n'est soumis à aucune autorisation au titre du présent règlement ; en revanche, il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation en meublés de tourisme concerne toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambre de service, logement de fonction, logement inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en 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.

La location saisonnière ou touristique se distingue au bail d'habitation selon 2 critères :

* le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ou à l'occasion de déplacements professionnels ;

* la location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours à la même personne.

Il est précisé que la procédure de changement d'usage ne s'applique pas à la location occasionnelle de la résidence principale, comme le prévoit l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ainsi, l'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire :

- Dès la première nuitée pour les locaux d'habitation autre que les résidences principales (par exemple les résidences secondaires) ;
- A partir du 121ème jour de location pour tout ou partie des résidences principales.

La demande de changement d'usage devra être adressée à Monsieur le Maire de PIETRACORBARA.

Article 3 - RÉGIME JURIDIQUE APPLICABLE :

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

L'article L.631-7-1 A du CCH, permet d'instituer un régime particulier d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées de courtes durées.

Le régime adopté dans le présent règlement se fonde donc sur l'article L631-7-1 A du CCH pour les autorisations temporaires dites personnelles.

Article 4 - CHAMPS D'APPLICATION DU PRÉSENT REGLEMENT :

1 – Périmètre : le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de PIETRACORBARA.

2 – Qualité du demandeur : L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme sera accordée au demandeur personne physique. Lorsque le propriétaire est une personne morale, le demandeur sera le représentant légal de ladite société.

Article 5 - 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 ;

- La limitation du nombre de meublé accordé par administré concerne les personnes physiques et/ou morales (sous forme de société) ;

- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, le pétitionnaire devra attester sur l'honneur 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 atteste sur l'honneur qu'il a obtenu l'accord du propriétaire du logement sur la possibilité de sous-louer ;

- 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 Code de la Construction et de l'Habitation, relatif notamment aux locataires bénéficiant d'allocations logement. Sont également concernées par cette interdiction les Habitation à Loyer Modéré ;

- L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordé 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 demande 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.
- Il n'y a pas de limitation du nombre de demande de changement d'usage.

Article 6 - DURÉE DE L'AUTORISATION TEMPORAIRE DE CHANGEMENT D'USAGE :

- L'autorisation temporaire de changement d'usage est délivrée pour une durée de 10 ans. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande ;
- Aucun changement d'usage ne sera refusé aux loueurs actuels.
- Elle cessera de manière anticipée lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire ou en cas de cession du bien, objet du changement d'usage.

Article 7 - NATURE DU TITRE DÉLIVRÉ :

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

III - Formalités administratives :

Article 8 - 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. Le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à une demande de PC ou d'une DP.

IV - Sanctions :

Article 9 - SANCTIONS ENCOURUES EN CAS DE TRANSFORMATION D'UN LOGEMENT, EN MEUBLÉ DE TOURISME, SANS AUTORISATION PREALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE :

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), des poursuites auprès du tribunal judiciaire de Bastia, pourront être engagées par la commune pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L 651-2 et L 651-3 du CCH reproduit 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 manoeuvres 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.

V - Modalités d'exécution du présent règlement :

Article 10 – ENTRÉ EN VIGUEUR DU PRÉSENT REGLEMENT :

Le présent règlement est exécutoire à compter du 24 janvier 2023.

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

Article 11 – MODALITÉS D'EXÉCUTION DU PRÉSENT ARRÊTÉ :

Le Maire de PIETRACORBARA est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la commune de PIETRACORBARA et le site internet de la Commune.

Pietracorbara, le 24 novembre 2022

Le Maire



BURRONI (Alain)