

**REGLEMENT MUNICIPAL DE LA COMMUNE DE CANARI 20217
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,...) 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.

La Commune de CANARI bénéficie d'une activité touristique incontestable, en raison de son attrait propre et de sa localisation privilégiée sur le Cap Corse, mais également en tant qu'elle est située dans l'aire d'attraction de Bastia.

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

La Commune de CANARI, dont la population n'excède pas plus de 307 habitants, soit environ 150 foyers qui y résident à l'année, recense officiellement au moins 50 meublés de tourisme. Et, nous savons que ce chiffre est en deçà de la réalité.

Conformément à la volonté du législateur, il a été décidé sur le territoire de CANARI, 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, pour les communes de moins de 200.000 habitants, n'appartenant pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50.000 habitants définie 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 arrêté de l'autorité préfectorale.

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 L.631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation impose également 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, une délibération du conseil municipal est alors nécessaire.

La procédure de changement d'usage a été instituée pour la Commune de CANARI par délibération du Conseil municipal n°33/2022, en date du 29/10/2022.
Le présent règlement comporte la réglementation désormais applicable au changement d'usage.

II. Principes généraux

Article 1 - Objet

Par arrêté préfectoral du 09 mai 2022, portant application à la Commune de CANARI, des articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, Monsieur le Préfet de la Haute-Corse, 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 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 CANARI, selon les modalités définies par le présent règlement et délibérées par le Conseil municipal, par délibération n°34/2022, en date du 29/10/2022.

Article 2 - Champ d'application

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de 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 ; par contre, il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L.324-1-1 du Code du 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.

La location saisonnière ou touristique se distingue du 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'habitat.

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

- Dès la première nuitée pour les résidences secondaires ;
- À partir du 121^{ème} jour de location pour tout ou partie des résidences principales¹ (habitation principale ou dépendances).

¹ La résidence principale est entendue comme logement occupé au moins huit mois par an par son propriétaire ou son locataire, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

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 durée 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 à la fois sur l'article L.631-7-1 A du CCH pour les autorisations temporaires dites personnelles.

Article 4 - Champ d'application du présent règlement

4-1 - Périmètre

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la Commune de CANARI.

4-2 – 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.

4-3 – Sont exclus de ce dispositif les gîtes communaux.

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.
- 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.
- En raison de l'augmentation exponentielle du nombre de meublés de tourisme sur le territoire communal, qui est passé de 30 en 2018 à 50 en 2022, le nombre d'autorisation de changement d'usage temporaire pouvant être accordé est limité à 1 (un) logement par propriétaire.
- Le logement proposé à la location doit répondre aux normes de décence.

A ce titre, lorsque le logement objet de la demande de changement d'usage, fait l'objet d'un assainissement non collectif, il doit respecter le règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) de la commune ;

Ainsi, l'autorisation préalable de changement d'usage ne pourra être accordée si les contrôles régulièrement effectués classent ce logement en catégorie A, c'est-à-dire :

- Danger pour la santé des personnes,
- Risque environnemental élevé.

- En vue d'éviter une surconcentration des meublés de tourisme sur le territoire communal, qui aurait pour conséquence d'obérer nos ressources naturelles, et principalement notre ressource en eau, le nombre d'autorisations délivrées sera limité à 50 (cinquante) sur l'ensemble du territoire communal.

Lorsque le seuil ci-dessus est atteint, plus aucune autorisation ne peut être accordée tant que les autorisations en cours ne seront pas échues ou que les propriétaires déjà autorisés n'auront pas fait connaître qu'ils cessent leur activité. Il est rappelé que l'autorisation conférée est personnelle et incessible ; en cas de cession, sous quelque forme que ce soit, du local du bénéficiaire de l'autorisation, l'autorisation devient caduque.

Article 6 - Durée de l'autorisation temporaire de changement d'usage

L'autorisation temporaire de changement d'usage est délivrée pour une durée de 2 ans. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande.

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.

Article 8 – Nature du titre délivré

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.

III. Formalités administratives

Article 9 - Télédéclaration

Dans le cadre de la procédure de déclaration de meublés de tourisme avec numéro d'enregistrement, la commune de CANARI a mis en place un système de télédéclaration des meublés de tourisme à l'adresse suivante : **Declaloc**

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit se connecter au même service de télédéclaration. Un numéro d'enregistrement sera généré, une fois le dossier complet et l'autorisation accordée.

Article 10 – 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 11 – 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. ».

V. Modalités d'exécution du présent règlement

Article 12 – Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement est exécutoire à compter du 15 janvier 2023. À 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.

Le Maire est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Commune de CANARI et accessible sur le site internet de la commune : www.canarivillage.com