



COMMUNE DE CALVI

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

Propos introductifs :

Les locations de courte durée de chambres ou de logements entiers à des touristes de passage se sont multipliés 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.

La Commune de Calvi est une station balnéaire prisée par les touristes, elle bénéficie d'un attrait touristique indéniable.

En 2023, Calvi comptait plus de 1 700 meublés touristiques en activité. La commune a ainsi connu une forte croissance du nombre de meublés actifs entre 2019 et 2023 (+41 % sur la période).¹

Des meublés de tourisme sont proposés à la location sur la totalité du territoire de la commune mais leur présence est particulièrement dense dans le centre-ancien ce qui témoigne d'une désertification croissante du centre-bourg par ses habitants.

Le développement incontrôlé des locations de meublés aboutit à un bouleversement du parc immobilier dans le centre-urbain. La transformation massive et parfois non autorisée de logements en meublés de tourisme participe directement à la pénurie de logements disponibles.

Ce phénomène alimente la spéculation immobilière par l'augmentation des loyers et la raréfaction de l'offre de location à l'année, tout cela rendant de plus en plus difficile l'accès au logement pour les résidents à l'année, notamment pour les personnes fragiles ou jeunes dont le pouvoir d'achat est limité.

¹ Agence du Tourisme de la Corse – Données de cadrage & schéma de régulation pour Calvi et la Communauté de Communes Calvi-Balagne – Février 2024.

En effet, la plupart des offres proposent des locations temporaires durant l'année scolaire afin de réserver le bien à une activité de location meublée lors de la période estivale. Or, cela ne permet pas de proposer un nombre suffisant de biens et ainsi d'absorber la demande locale.

Les conséquences sont donc multiples :

- Une désertification du centre-ville
- Une pénurie de logement locatifs pour les habitants et notamment des logements de petite taille
- Une concurrence à l'hébergement touristique conventionnel
- Une dégradation des logements et des espaces communs des copropriétés en raison d'une forte rotation des occupants
- Une source de nuisances sonores perturbant la sérénité des résidents
- Une pression foncière caractérisée par l'augmentation du montant des loyers et du prix de vente au m²
- Une favorisation des logements indignes
- Une accentuation de la précarité des personnes les plus fragiles

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 ;

A ce titre, l'arrêté du 2 octobre 2023 a modifié l'arrêté du 1^{er} août 2014 classant les communes par zones géographiques dites A/B/C applicable à certaines aides au logement. Le périmètre de la commune de Calvi relève désormais d'une zone A.

- Dans le cadre de la loi pour une République Numérique du 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.

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

Conformément à l'article L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la commune de Calvi figure dans la liste du décret n°2023-822 du 25 août 2023 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du Code Général des Impôts. Elle peut ainsi, par délibération de son conseil municipal décider de la mise en place de la procédure de changement d'usage sur son territoire.

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

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

Article 1 : Objet

Par une délibération n°007/2024 du 27 mars 2024 portant application à la commune de Calvi des articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le conseil municipal de Calvi a institué sur son 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 Calvi selon les modalités définies par le présent règlement.

Article 2 : Définitions

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 tourisme de courte durée, ...).

- Article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation :

Al 2 « 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. 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. ».

Al 3 « [...] Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés. »

Al 6 « Le fait de louer 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 constitue un changement d'usage au sens du présent article. »

- Article L.324-1-1 du Code du tourisme :

Al 1 « 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. ».

Ainsi, la location saisonnière ou touristique se distingue d'un 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.

Article 3 : Champs d'application

- 1- Périmètre : le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune de Calvi.
- 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 ou morale.

Lorsque le propriétaire est une personne morale, le demandeur doit être le représentant légal de ladite société.

La demande est à formuler par le propriétaire du local à usage d'habitation ou son mandataire ; ou par le locataire sous réserve de l'autorisation écrite de son propriétaire.

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

Article 4 : Conditions d'octroi de l'autorisation de changement d'usage

L'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires.

- 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 demandeur 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.). En l'absence de règlement de copropriété, le copropriétaire ne peut voir sa demande de changement d'usage refusée pour incompatibilité avec la destination de l'immeuble. Dès lors, l'autorisation de changement d'usage peut être délivrée à un copropriétaire d'une copropriété inorganisée, c'est-à-dire, non régie par un règlement de copropriété. Dans le cas de l'adoption ultérieure d'un règlement de copropriété, celui-ci ne peut rétroactivement remettre en cause un droit d'un copropriétaire ou d'un locataire.

- 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) ;
- L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements ayant bénéficié d'une accession à prix maîtrisé, tant pour les biens construits par des promoteurs immobiliers que par la SPLM, dans un délai de 10 ans suivant l'acquisition du bien.
- 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.

Article 5 : 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.

Article 6 : 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.

II- Biens dispensés d'autorisation

Article 7 : Les résidences principales

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. La résidence principale s'entend comme le logement occupé au moins huit mois par an.

Le changement d'usage de locaux d'habitation est autorisé d'office, sans qu'il soit utile d'en faire la demande pour les locations de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile dans la limite de 120 nuitées par an.

Toutefois, au-delà de 120 nuitées de location par an, une autorisation de changement d'usage est nécessaire.

Article 8 : Les commerces, bureaux et activités artisanales

Le changement d'usage d'un logement en commerce, bureau ou activité artisanale n'est soumis à aucune autorisation au titre du présent règlement. Toutefois, il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

III- Formalités administratives

Article 9 : Télédéclaration

Dans le cadre de la procédure de déclaration des meublés de tourisme avec numéro d'enregistrement, la commune de Calvi a mis en place un système de télédéclaration des meublés de tourisme à l'adresse suivante : <https://calvi.admin-touriz.fr/>

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

Toute déclaration complète fera l'objet d'un accusé de réception électronique avec un numéro de déclaration.

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.

Ces travaux ne pourront cependant être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L.631-7.

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 1^{er} janvier 2025. À compter de cette date, toute location meublée offerte à une clientèle de passage qui n’y élit pas domicile et qui effectue un séjour catégorisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois qui n’est pas 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 Calvi et accessible sur le site internet de la commune :

<https://ville-calvi.corsica/>

Article 13 – Evolutions du présent règlement

Le déploiement de l’autorisation du changement d’usage sur le territoire calvais est un préalable à la procédure d’enregistrement qui permet d’avoir une connaissance précise du parc d’hébergement touristique disponible, de garantir aux touristes un hébergement en conformité avec la loi, de contrôler les obligations des loueurs et d’appliquer la juste fiscalité à ces meubles de tourisme.

La commune prévoit de faire évoluer le règlement pour l’adapter, en s’appuyant sur les éléments obtenus grâce à la procédure d’enregistrement.

Les futures évolutions législatives, relatives notamment à la loi de fiscalité des meublés touristiques, dite loi « Airbnb » visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, feront évoluer le présent règlement.