



MAIRIE DE BONIFACIO
PALAZZU PUBLICU

bonifacio.mairie.fr



REPUBLIQUE FRANCAISE
LIBERTE · EGALITE · FRATERNITE

**EXTRAIT DU REGISTRE N°06.08
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA COMMUNE DE BONIFACIO**

SEANCE DU 17 décembre 2024

Date de la Convocation : 9 décembre 2024

**Objet : INSTAURATION D'UN REGIME D'AUTORISATION TEMPORAIRE
DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION ET
CONDITIONS DE DELIVRANCE**

Nombre de conseillers en exercice : 23

Nombre de Conseillers ayant pris part à la délibération : 23

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE le 17 décembre à 17 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune de BONIFACIO régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la Présidence de Monsieur ORSUCCI Jean Charles, Maire.

Etaient Présents :

BEAUMONT Francis – CATOIRE Jonathan CULIOLI VICHERA Marie-Josée - DEGOTT-SERAFINO Claude - DI MEGLIO Alain - FABY Marie Antoinette – GAZANO Pierre - LE ROLLAND Jean-François - LOPEZ Denis - MERMET Véronique - MORACCHINI Odile – ORSUCCI Jean-Charles - PIRIOTTU Roxane –SERRA Jeanne - TAFANI Patrick -

Le quorum fixé à 12 membres est donc atteint

Excusés avec pouvoir donné conformément aux dispositions de l'article L.2121-20 du Code Général des Collectivités Territoriales :

ARCADU Chantal : pouvoir à MORACCHINI Odile
BOHN Joseph : pouvoir à BEAUMONT Francis
CULIOLI Marie Noelle : pouvoir à ORSUCCI Jean Charles
DEGOTT- SERAFINO Claude : pouvoir à DI MEGLIO Alain
DRIDI Jamel : pouvoir à CULIOLI VICHERA Marie-Josée
QUINTERNET Thierry : pouvoir à PIRIOTTU Roxane
ROCCHI-SERENI Frédéric : pouvoir à TAFANI Patrick
ZURIA Carine : pouvoir à GAZANO Pierre

Etaient Absents : néant

CATOIRE Jonathan est élu secrétaire de séance.

Monsieur le Maire expose au Conseil :**1- Contexte législatif et réglementaire :**

Pour rappel la régulation des meublés de tourisme s'inscrit dans une volonté politique déjà ancienne matérialisée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) qui avait introduit la possibilité, pour les collectivités territoriales, de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler les locations de meublés touristiques et ainsi de lutter notamment contre la pénurie de logements dont sont susceptibles de faire face leurs habitants.

La loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016 avait introduit l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises au changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement indispensable pour commercialiser son bien sur les plateformes numériques.

Enfin, tout récemment la loi n° 2024-1039 dite « LE MEUR/ ECHANIZ » du 19 novembre 2024 prévoit toute une série de mesures renforcées notamment :

1. Une nouvelle obligation généralisée de déclaration et d'enregistrement unique et nationale, et ce dès le mois de mai 2026 (décret à paraître)
2. Une procédure locale qui peut être votée dès à présent par le conseil municipal (numéro d'enregistrement obligatoire pour les plates formes, dont l'attribution est subordonnée au changement d'usage du bien)
3. Une obligation de décence énergétique.
4. La possibilité de réguler au niveau local : réduction du nombre de jours de location et instauration de zonages destinés à la résidence principale (après modification simplifiée du PLU)
5. Des mesures de régulation pour les copropriétés
6. Le retour à une fiscalité de droit commun pour les meublés non classés

2- Contexte local Bonifacien justifiant la mise en place rapide d'une procédure d'enregistrement :

- Depuis plusieurs années, nous faisons le constat renouvelé d'un nombre croissant de création de meublés de tourisme sur notre territoire. Cette tendance peut être directement rattachée au développement d'un nouveau marché d'offres d'hébergements via les plateformes de locations touristiques saisonnières (type Airbnb, Abritel, ...) et l'essor de l'économie collaborative.
- En effet, notre Commune recense officiellement 579 meublés de tourisme officiellement déclarés auprès de la mairie (nombre de meublés déclarés CERFA).

Dans les faits, il est fort probable que ce chiffre soit très en deçà de la réalité, de nombreux meublés n'étant pas déclarés en Mairie, nonobstant l'obligation en la matière ; pour preuve la consultation du site « Air DNA » fait état de la commercialisation possible de 904 meublés de tourisme sur notre territoire.

Cette expansion significative du nombre de meublés au fil des ans s'avère désormais fortement pénalisante pour notre commune en présentant un double effet négatif.

- En effet, en induisant une transformation de l'usage de ces locaux au détriment de l'offre de logements sur le marché locatif traditionnel, elle engendre mécaniquement un assèchement de l'offre de logements à usage d'habitation.
- Parallèlement et corrélativement, elle génère une spéculation sur le prix du foncier, pour les logements encore disponibles.

La Commune compte à ce jour environ 3 358 habitants, répartis dans 1 559 foyers qui y résident à l'année. On dénombre également 1 907 résidences secondaires, qui constituent de ce fait 55% de l'habitat Bonifacien.

Or, la Commune a besoin de pouvoir compter sur un nombre suffisant de logements à usage d'habitation pour accueillir des familles et des travailleurs, qui font la richesse du territoire.

Cette tension du marché immobilier est en outre corrélée par un taux de vacance des logements faible sur le territoire (seuls 98 logements sont touchés par la vacance de longue durée)

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît nécessaire, de réguler les changements d'usages de locaux d'habitation en meublés de tourisme afin de contrôler de manière harmonieuse le développement des locations meublées touristiques, en instaurant une procédure d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme.

- Au-delà de la conciliation de son activité touristique d'une part et de l'accès au logement d'autre part et de la préservation du parc de logements permanents pour les habitants, cette démarche répondra également aux objectifs suivants :
 - Disposer d'une lisibilité accrue de l'ensemble de l'offre d'hébergement globale,
 - Répondre à la nécessité de contrôler à minima les flux touristiques dans le cadre du pilotage et du développement de la politique de tourisme,
 - Prévenir un risque pour l'équilibre économique et social de la ville.

3- Projet de règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme de courte durée :

- Ce règlement a pour objet de définir les critères et conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.
- Selon l'article L.631-7 du CCH, constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyer, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location constituant la résidence principale du preneur au sens de l'article L.632-1 du même code.
- L'obtention d'une autorisation de changement d'usage est rendue obligatoire s'il s'agit :
 - D'un local à usage d'habitation qui ne constitue pas la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;
 - D'un local à usage d'habitation qui constitue la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, plus de 120 jours par an ;
- Sont dispensés d'autorisation :
 - Les locaux à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, loués pour de courtes durées à une clientèle qui n'y élit pas domicile (moins de 120 jours par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).
- Enfin il faut savoir qu'en cas de manquement aux obligations de changement d'usage, l'article L651-2 du code de la construction de l'habitation prévoit « une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000 € par local irrégulièrement transformé. »
- Le projet de règlement figurant en annexe de la présente délibération détaille les principes et conditions proposées. Synthétiquement, l'autorisation de changement d'usage pourrait être octroyée selon les critères et dans les conditions suivantes :
 - Formulée par le propriétaire personne physique (nu-propriétaire, usufruitier, indivision) ou la personne morale pour une durée de deux ans ;
 - Le logement faisant l'objet de la demande doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;

- Le respect du droit des tiers, le changement d'usage ne doit pas être interdit par la copropriété dans laquelle se trouve l'immeuble pour pouvoir faire l'objet d'une autorisation ;
- 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 et R.321-23 du CCH.

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et notamment son article 16 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU le Code de la construction et de l'habitation et notamment ses articles L.631-7 et suivants ;

VU le Code du tourisme et notamment son article L.321-1-1 ;

VU le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 portant application de l'article 232 du code général des impôts ;

VU la loi n° 2024-1039 dite « LE MEUR/ ECHANIZ » du 19 novembre 2024.

CONSIDERANT qu'en application de l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'Habitation, dès lors qu'une commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale n'est pas compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération fixant les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations de changement d'usage est prise par l'organe délibérant de la Commune ;

CONSIDERANT qu'il appartient dès lors au Conseil municipal de fixer les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation sur notre territoire ;

APRES avoir pris connaissance du projet de règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques ;

Le Conseil municipal,

Après avoir délibéré et à l'unanimité, décide :

POUR	23
CONTRE	
ABSTENTION	

- **INSTAURE** la procédure de déclaration préalable de changement d'usage sur le territoire de la commune de BONIFACIO à compter du 31 mars 2025,
- **APPROUVE** le règlement municipal en annexe 1, fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage

des locaux d'habitation en meublés touristiques tel que figurant en annexe de la présente délibération ;

- **AUTORISE Monsieur le Maire à prendre toute mesure et à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération et à la concrétisation du présent dispositif, dont la mise en œuvre relèvera de l'autorité communale.**

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de BASTIA dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le représentant de l'Etat.

Acte rendu exécutoire après dépôt en Sous-Préfecture et affichage aux lieux habituels de la Mairie de BONIFACIO

Fait et délibéré les jour mois et an que dessus
Suivent les signatures
Pour copie certifiée conforme
Le Maire

