



REPUBLIQUE FRANÇAISE
DEPARTEMENT DE LA CORSE DU SUD
VILLE D'AJACCIO

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL DE LA VILLE D'AJACCIO

Le 26 avril 2021 à 18h00 le conseil municipal de la Ville d'AJACCIO, légalement convoqué le 20 avril 2021 conformément à l'article L2121-17 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni en séance à huis clos conformément à l'article L2121-18 du code général des collectivités territoriales par visioconférence, sous la présidence de Monsieur Laurent MARCANGELI, Le Maire.

Etaient présents :

Laurent Marcangeli, Stéphane Sbraggia, Caroline Corticchiato, Stéphane Vannucci, Simone Guerrini, Pierre Pugliesi, Rose-Marie Ottavy-Sarrola, Nicole Ottavy, Charles Voglimacci, Annie Costa-Nivaggioli, Annie Sichi, Christophe Mondoloni, Aurélia Massei, Camille Bernard, Jean-Pierre Sollacaro, Marie-Noëlle Nadal, Jean-François Luccioni, David Frau, Isabelle Falchi, Christelle Combette, Christian Bacci, Laetitia Maroccu, Muriel Piera, Alain Nicolai, Marie-Françoise Gaffory Fau, Pierre-Laurent Audisio, Alexandre Farina, Marine Ponzevera, Marine Schinto, Danielle Antonini, Jean-André Miniconi, Jean-Michel Simon, Jean-François Casalta, Vanina Angelini-Buresi, Julia Tiberi

Avaient donné pouvoir de voter respectivement en leur nom :

Jacques Billard à Stéphane Sbraggia, Jean-Pierre Aresu à Laurent Marcangeli, Dominique Carlotti à Aurélia Massei, Danielle Flamencourt à Rose-Marie Ottavy-Sarrola, Isabelle Jeanne à Annie Sichi, Philippe Kervella à Stéphane Vannucci, Emmanuelle Villanova à Marine Schinto, Basiliu Moretti à Alexandre Farina, Sébastien Deliperi à Simone Guerrini

Etaient absents :

Marie-Antoinette Santoni-Brunelli, Paul Mancini, Jean-Paul Carrolaggi, Isabelle Feliciaggi, Etienne Bastelica

Nombre de membres composant l'Assemblée :	49
Nombre de membres en exercice :	49
Nombre de membres présents :	35
Quorum :	25

Le quorum étant atteint, Monsieur Laurent Marcangeli, est désigné(e) en qualité de secrétaire de séance.

Visa Contrôle de légalité

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

02A-212000046-20210426-2021_083-DE

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 06/05/2021

Affichage : 06/05/2021

Pour l'autorité compétente par délégation



Séance du lundi 26 avril 2021

Délibération N° 2021/083

**Encadrement du développement des meublés de tourisme à
Ajaccio : Engagement d'un processus de régulation**

Monsieur le Maire expose à l'assemblée :

Le marché de l'hébergement touristique subit une profonde mutation depuis près d'une décennie. Les locations de courte durée de chambres ou logements se sont multipliées très rapidement ces dernières années, en raison, notamment, du développement des plateformes numériques d'intermédiation de location de tourisme et de l'essor de l'économie collaborative.

Ce développement continu et croissant a des effets multiples à l'échelle des villes et des territoires :

- Risque de raréfaction des logements dédiés à la population permanente, avec ses conséquences induites sur l'inflation des loyers et sur la transformation de la dynamique des quartiers ;
- Concurrence déloyale envers l'hébergement professionnel conventionnel ;
- Distorsion potentielle dans l'application d'une juste fiscalité ;
- Iniquité de contribution de la population touristique à l'entretien et à la mise en attractivité du territoire.

Ajaccio n'échappe pas à la règle et, bien que cette offre puisse être complémentaire à l'offre hôtelière classique, le développement de meublés destinés à une clientèle touristique constitue un point de vigilance important dans le contexte tendu en matière de logement que connaît le territoire. La Ville a d'ailleurs été interpellée par le Préfet à ce propos, ce dernier l'invitant à mettre en œuvre les procédures prévues par le législateur.

Ainsi, la veille relative au développement de ce type d'hébergement et son encadrement peuvent se traduire par la mise en place d'une **procédure d'autorisation de changement d'usage** des locaux d'habitation et une **procédure d'enregistrement des meublés de tourisme** telles que prévues par le Code du Tourisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

La Ville d'Ajaccio appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants et étant compétente en matière d'urbanisme, le Conseil Municipal peut décider la mise en place de la **procédure de changement d'usage** et doit, alors, en fixer les conditions.

Le changement d'usage est défini par la loi ALUR comme « *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* ». Il donne lieu à la délivrance, par le Maire, d'une autorisation.

A noter que si le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour le louer sur de courtes durées (dans la limite de 120 jours) à une clientèle de passage.

La **procédure d'enregistrement**, permet, quant à elle, après délibération du Conseil Municipal, de soumettre à déclaration préalable toute mise en location d'un meublé de tourisme qu'il s'agisse de la résidence principale du loueur ou de tout autre local. Cette procédure nécessite, notamment, la mise en place d'un téléservice permettant d'effectuer ladite déclaration.

Au regard de ces éléments, afin de répondre aux grands enjeux retranscrits dans le PLU, et, ce, notamment en matière de logement, et à ses ambitions en matière de mise en œuvre d'un développement urbain durable, compatible avec l'essor d'une économie touristique annualisée et respectueuse du bien-être de ses populations, la Ville d'Ajaccio souhaite ainsi s'inscrire dans une l'encadrement et une régulation des meublés de tourisme sur son territoire.

IL EST DEMANDE AU CONSEIL MUNICIPAL

D'approuver l'engagement des démarches d'encadrement et de la régulation des meublés de tourisme sur le territoire communal.

D'autoriser Monsieur le maire à engager les actions nécessaires à cette réflexion et signer tout acte et document se rapportant à ce projet.

LE CONSEIL MUNICIPAL

Où l'exposé de Madame Christelle COMBETTE, conseillère municipale déléguée

Et après en avoir délibéré

Vu le code général des collectivités territoriales et notamment l'article L.2121-29 ;

Vu la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, et notamment son article 16 ;

Vu la Loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique dite loi Lemaire et notamment son article 51 ;

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

Vu le Code général des collectivités territoriales,

Vu le Code du Tourisme et notamment ses articles L.324-1-1, L.324-2-1, D.324-1 et D.324-1-1 ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.631-7-A et L.631-9 ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

Vu le Code général des impôts et notamment son article 232 ;

Vu le courrier du Préfet au Maire en date du 12 mars 2021 relatif aux enjeux d'encadrement des meublés de tourisme sur le territoire ;

Vu l'avis favorable de la commission municipale compétente en date du 26 avril 2021,

Considérant qu'Ajaccio n'échappe pas à la dynamique de développement des meublés de tourisme sur son territoire ;

Considérant les possibles répercussions de ce phénomène sur le logement, la fiscalité et l'économie locale,

Considérant qu'Ajaccio est classée en zone tendue en matière de logement,

Considérant que le législateur a doté les communes d'outils pour connaître, encadrer et réguler l'offre de meublés de tourisme ;

Considérant les enjeux pour Ajaccio d'appréhender ce phénomène et d'agir sur ce dernier,

APPROUVE

L'engagement d'un processus d'encadrement et régulation des meublés de tourisme sur le territoire communal.

AUTORISE

Monsieur le Maire à engager les actions nécessaires à sa mise en œuvre effective et signer tout acte et document se rapportant à ce projet.

VOTE

Par 43 voix pour, 1 voix contre

Vote(s) contre : Jean-Michel Simon

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'un affichage en Mairie.

FAIT ET DELIBERE A AJACCIO, les jour, mois et an que dessus.

(Suivent les signatures)



POUR EXTRAIT CONFORME

LE MAIRE

Laurent MARCANGELI