



Cità di L'Isula

Règlement municipal de la Commune de l'Île-Rousse fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée

1/ 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...) ainsi que le développement de l'économie collaborative.

Ce développement a des effets multiples tels que :

- Forte augmentation de la mise en location sur ces plates-formes des biens anciennement à usage de logement
- 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 24/03/2014, 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 07/10/2016, 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.

Etant l'une des deux villes balnéaires les plus importantes de la microrégion Balagne, l'Île-Rousse fait partie du « Groupement de communes touristiques » (arrêté n° C012/2015 de la Collectivité de Corse).

Son attractivité touristique n'est plus à démontrer, son patrimoine architectural, son patrimoine naturel, sa plage, son port de commerce, son port de plaisance, ses services publics (mairie, écoles, collège, lycée, Maison France Services, etc...) ses équipements et commerces de proximité, font de l'Île-Rousse une ville attrayante où il fait « bon vivre ».

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 ces locaux à usage d'habitation au détriment de l'offre de logements sur le marché locatif.

Conformément à la volonté du législateur, il a été décidé de réguler l'activité des meublés de tourisme sur le territoire communal afin de maîtriser l'équilibre entre le logement pour les



Cità di L'Isula

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.

L'article L.631-7-1 A 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, c'est une délibération du Conseil municipal qui est nécessaire.

La procédure de changement d'usage a été instituée pour la Commune de l'Île-Rousse par une délibération du conseil municipal n°073/2026 en date du 5 juin 2026.

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.

2/ Principes généraux

Article 1 : Objet

Par une délibération n°073/2026 en date du 5 juin 2026, portant application à la Commune de l'Île-Rousse des articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, le conseil municipal de l'Île-Rousse 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 A 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 l'Île-Rousse selon les modalités définies par le présent règlement approuvé par le Conseil Municipal de l'Île-Rousse par délibération n°073/2026 en date du 5 juin 2026.

Article 2 : Champ d'application

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublés 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 concerne toutes les catégories de logements et leurs annexes, y compris des 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.

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



Cità di L'Isula

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 exemples les résidences secondaires) ;
- A partir du 121^{ème} jour de location pour tout ou partie des résidences principales (*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*).

La demande de changement d'usage devra être adressée à Madame le Maire de l'Île-Rousse, via le formulaire en ligne de demande de changement d'usage accessible depuis le site internet de la Commune à l'adresse : <https://www.mairie-ilerousse.fr>

Article 3 : Régime juridique applicable

L'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, 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 Code de la Construction et de l'Habitation 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 L.631-7-1A du Code de la Construction et de l'Habitation 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 l'Île-Rousse.

4-2 Qualité du demandeur

Le règlement s'applique aux propriétaires, personnes physiques ou morales, souhaitant pratiquer la location meublée touristique.

La demande de changement d'usage doit être formulée par le propriétaire du logement, à savoir la personne physique ou morale, figurant sur l'acte de propriété.

4-3 Délai d'instruction

Dès réception du dossier de demande, un accusé de réception est adressé au demandeur. Cet accusé de réception pourra mentionner les éventuelles pièces manquantes qui devront être transmises à la Mairie dans le mois qui suit la réception de ce courrier.

A défaut, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.

La commune se réserve le droit d'instruire la demande dans un délai maximal de 2 mois à compter de la réception du dossier complet en Mairie.



Cità di L'Isola

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, l'emploi et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ou le niveau élevé du prix des loyers.

Elle est accordée sous réserve du droit des tiers, 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 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 interdiction les habitations à loyer modéré.

Elle 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. Le demandeur devra néanmoins compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage afin que la Commune dispose de toutes les informations nécessaires.

L'autorisation est accordée par arrêté du Maire sous réserve de l'instruction du dossier complet remis par le pétitionnaire.

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 (deux) 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 ou en cas de cession du bien objet du changement d'usage.



Cità di L'Isula

Le transfert d'une autorisation à d'autres biens détenus par un même propriétaire est strictement interdit.

Article 7 : Nature du titre délivré

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

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.

3/ 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 afin que la Commune dispose de toutes les informations nécessaires.

Article 9 : Procédure instaurant un numéro d'enregistrement

Par délibération n°0792020 en date du 30 Novembre 2020, la Commune de l'Ile-Rousse a instauré une procédure d'enregistrement de toute location d'un meublé de tourisme sur l'intégralité de son territoire. De ce fait, une fois l'autorisation temporaire de changement d'usage obtenue, il sera **obligatoire** de solliciter la délivrance d'un numéro d'enregistrement, soit par téléservice soit par courrier adressé à Madame le Maire. Les conditions de cette démarche sont spécifiées dans la délibération citée supra et sur le site de la Mairie.

4/ Sanctions

Article 10 : Sanctions encourues en cas de transformation d'un logement, en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d'usage

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 et suivant du Code de la Construction et de l'Habitation, 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 Code de la Construction et de l'Habitation.

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.



Cità di L'Isula

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. »

5/ Modalités d'exécution du présent règlement

Article 11 : Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1^{er} janvier 2027.

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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

028 212001341 20260605 0732026 DEL

Accusé certifié exécutoire

Préfecture de l'Isère, 09/06/2026

Publication : 09/06/2026

de location de meublés (IDM) – tels qu’Airbnb, Abritel ou Booking – et les collectivités.
Pour l'autorité compétente par délégation



Toute modification du présent règlement par voie d'avenant fera l'objet d'une nouvelle délibération du conseil municipal.

Article 12 : Modalités d'exécution du présent règlement

Le maire de l'Île-Rousse est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié et accessible sur le site internet de la commune : <https://mairie-ilerousse.fr/>