

#Article - Locations Airbnb : les communes du Cap Corse s'attaquent au problème

Résumé

Sous l'égide de l'intercommunalité, les élus de la microrégion s'apprêtent à mettre en place un système de "changement d'utilisation et d'enregistrement" destiné à limiter le développement des locations saisonnières et à réduire leurs effets négatifs. Le 15 janvier 2023, dans huit communes du territoire, la location de logements de tourisme sera soumise à deux contraintes. D'abord, le propriétaire devra obtenir une autorisation de la mairie pour changer l'utilisation de son bien en location saisonnière. Ensuite, il devra enregistrer le logement en tant que logement touristique via une plateforme numérique gérée par l'intercommunalité. L'intercommunalité a également conclu des conventions avec les dix principaux sites Internet de locations saisonnières pour n'autoriser les offres de location en ligne que lorsque le propriétaire aura obtenu un numéro d'enregistrement. Chaque commune ayant mis en place ce système doit élaborer un règlement intérieur qui définit les conditions dans lesquelles un propriétaire peut transformer son bien en logement touristique, permettant ainsi de limiter le nombre de locations saisonnières dans la commune.

Article

Sous l'égide de l'intercommunalité, les élus de la microrégion s'apprêtent à mettre en place un dispositif de "changement d'usage et d'enregistrement" qui devrait permettre de poser des limites au développement de locations saisonnières et de réduire ses effets néfastes

"Il y en a qui en parlent, nous, on l'a fait." Patrick Sanguinetti a du mal à cacher sa satisfaction. À quelques jours de l'entrée en vigueur d'un tout nouveau dispositif d'encadrement des locations saisonnières, le président de la communauté de communes du Cap Corse tient à le souligner : en la matière, l'intercommunalité qu'il dirige est **pionnière en Corse**.

Le 15 janvier 2023, dans huit communes du territoire (Brando, Canari, Luri, Morsiglia, Olmeta di Capocorso, Pietracorbara, Pino et Sisco), la **location des meublés de tourisme sera soumise à une double contrainte**.

Le propriétaire devra d'abord obtenir de la mairie une autorisation de changement d'usage lui permettant de transformer son bien en **location saisonnière**. Il devra ensuite procéder à l'enregistrement dudit bien en tant que **meublé de tourisme**. En pratique, la procédure se fera de manière **dématérialisée**, via une **plateforme numérique** unique, acquise et gérée par l'intercommunalité.

LIRE AUSSI. Bruxelles s'immisce dans les locations saisonnières

Celle-ci a par ailleurs passé des conventions avec dix des principaux sites Internet spécialisés dans les locations saisonnières (Airbnb, Leboncoin, Abritel etc.) qui ne pourront mettre en ligne des offres de location que lorsque le propriétaire du bien pourra produire un numéro d'enregistrement.

Un meublé par personne

Au départ, la communauté de communes entendait surtout se servir de ce mécanisme, prévu par la loi, pour rendre plus efficace la collecte de la taxe de séjour. *"Nous cherchions un moyen d'accroître les ressources de notre office intercommunal de tourisme qui fonctionne essentiellement grâce aux recettes de cette taxe, confie Patrick Sanguinetti. Aujourd'hui, il y a officiellement 434 meublés de tourisme sur le ressort de l'intercommunalité mais on sait qu'en réalité, leur nombre est bien plus important. Grâce au système du numéro d'enregistrement, nous pensons limiter les cas de fraude et augmenter le montant des taxes perçues. On sait que sur le Continent, les collectivités qui ont mis en place le changement d'usage et l'enregistrement ont vu leurs recettes grimper de 30 à 40 %."*

Mais chemin faisant, les élus ont découvert que le mécanisme de changement d'usage est bien plus qu'un simple instrument d'optimisation fiscale et qu'il peut aussi servir d'outil de régulation.

LIRE AUSSI. Locations estivales, le cercle vertueux de la taxe de séjour en Corse

Chaque commune mettant en place la procédure de changement d'usage doit en effet élaborer un règlement intérieur qui fixe les conditions dans lesquelles un propriétaire est autorisé à transformer son bien en meublé de tourisme. Les municipalités peuvent, par ce biais, limiter le nombre de locations saisonnières présentes sur le territoire communal. À Luri, le règlement intérieur prévoit ainsi que chaque administré ne pourra pas mettre en location plus d'un meublé de tourisme.

Le cas des "magazini"

"Aujourd'hui, nous naviguons à vue, confie le maire, Anne-Laure Santucci. Nous n'avons pas la moindre idée de ce que représente le phénomène des locations saisonnières sur la commune. On sait simplement que nombre de biens déclarés à ce jour est sans commune mesure avec la réalité. Pour cette raison, nous avons fait un choix très restrictif en limitant les autorisations à un logement par administré mais nous avons également prévu une clause de revoyure à deux ans. À ce moment-là, on connaîtra l'ampleur du phénomène et, s'il s'avère qu'il y a un besoin économique, on pourra éventuellement ouvrir à deux biens ou plus par personne."

À Canari, où le maire est impliqué de longue date sur ce dossier, on a également choisi de limiter le nombre de meublés de tourisme à un par administré - avec un total maximum de 50 sur l'ensemble de la commune - mais on a également inclus au règlement intérieur des conditions qualitatives touchant à l'assainissement. Aucune location saisonnière ne sera autorisée à un propriétaire ne respectant pas les règles communales régissant le service public d'assainissement non collectif (SPANC). *"Une location par personne, cela permet aux habitants de la commune d'avoir un complément de revenus tout en faisant obstacle à certaines opérations spéculatives, explique Jean-Michel Simonetti, le maire. Mais il faut aussi en finir avec ces "magazini" du bord de mer qui rejettent leurs eaux sales dans la mer. Ces biens que l'on retape à peu de frais pour les louer ou les revendre en faisant une plus-value. Je ne veux plus qu'on vienne à Canari, qu'on pollue et qu'on s'en aille."*

Question d'équilibre

Car c'est bien aux effets néfastes d'une forme d'économie touristique en croissance exponentielle que les élus du Cap entendent s'attaquer. *"Notre objectif c'est de faire du changement d'usage un instrument de justice économique et sociale, ajoute Patrick*

Sanguinetti. *Réguler le nombre de meublés de tourisme permettra d'éviter que l'on construise des lotissements intégralement voués à la location saisonnière. Cela permettra de rétablir un équilibre entre les locations saisonnières et les locations à l'année et de réduire ainsi les problèmes de logement rencontrés par les Corses dans les zones touristiques. Cela permettra également de rétablir un équilibre entre les loueurs de biens et les professionnels du tourisme soumis par le phénomène Airbnb à lourde une concurrence.*"

Reste désormais à mettre en place le mécanisme du changement d'usage sur l'ensemble de l'intercommunalité. À Ersa, son entrée en vigueur est prévue au 1er février.

LIRE AUSSI. Le président de la communauté de communes de l'Oriente évoque le déficit du budget lié aux déchets

Dans les autres communes, toutes formellement engagées dans en faveur du dispositif, elle devrait intervenir dans le courant de l'année 2023. Seule la commune de Meria reste pour l'heure en retrait. Pour quelle raison ? La mairesse, Laurence Piazza est plutôt évasive. *"Cela ne répond pas à une motivation particulière, assure-t-elle. Je me donne simplement le temps de la réflexion."* Une réflexion qui sera sans doute nourrie par le retour d'expérience sur les autres communes.