

## ■ Défi 1: Mobiliser et rénover le parc de logements

*Comment réactiver les locaux vacants ou sous utilisés ? Comment rénover l'habitat ?*

Intervenants :

*Julien PAOLINI - Conseiller Exécutif, Président de l'AUE*

*Frédéric SOUSTRE – Maire de Castellu di Rustinu*

*Christian CARDI – Maire de Partinellu*

*Nicole ETXAMENDI – 1<sup>re</sup> adjointe à la mairie d'ITXASSOU*

*Isabelle AUBERT & Stéphane RIU– Ville de Bastia*

*Eric BOISTARD– Ville de CORTI*

*Antonia ORSONI-BUFANO -AUE*

*Fabienne ABECASSIS – ERILIA*

*Christine ESTE – Action Logement*

*Marina GIACALONE – CAUE*

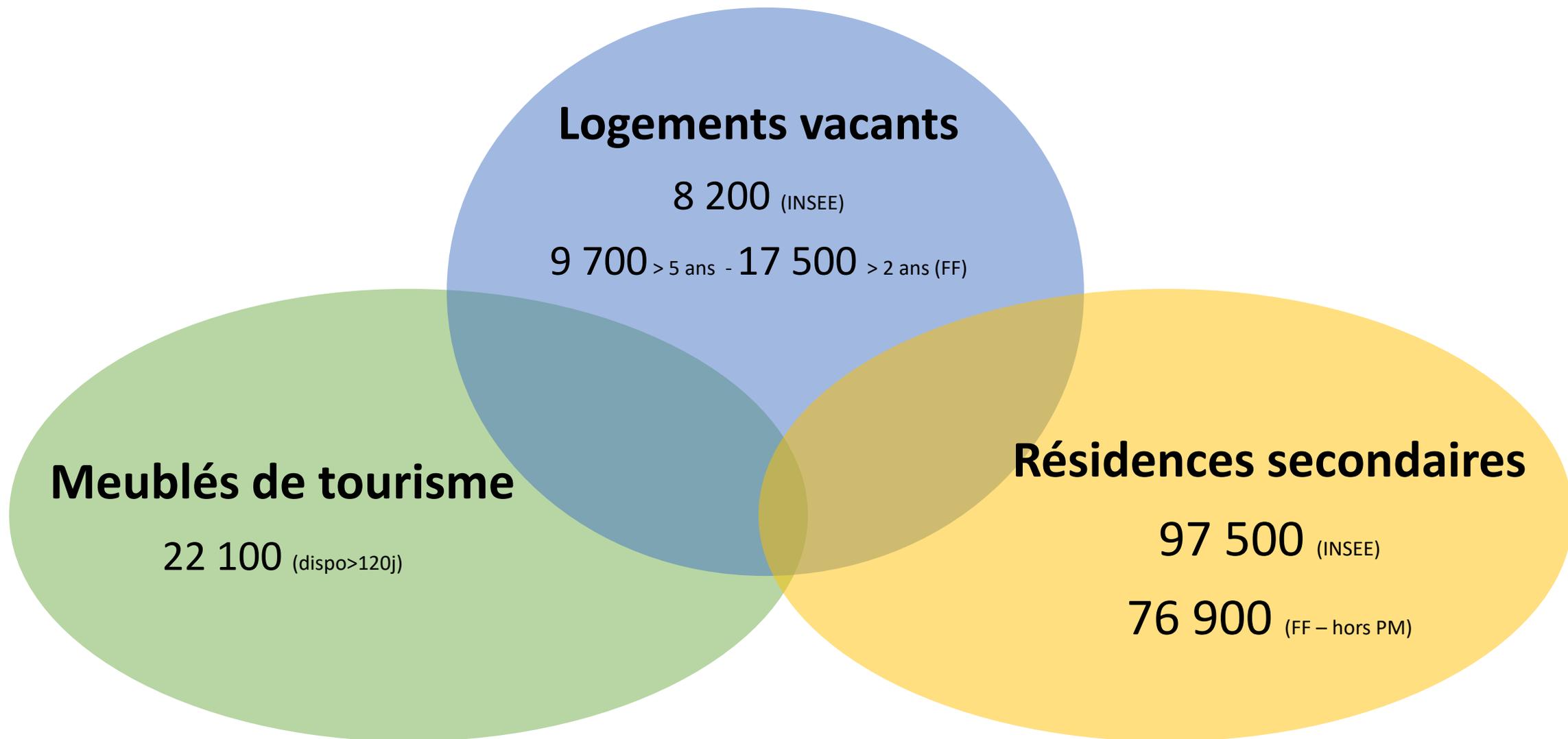
*Angélique PAOLETTI – ADIL*

*Marlène MARY – GIRTEC*

*Isabelle COQUELLE- DREAL*



# ■ Gisement ?

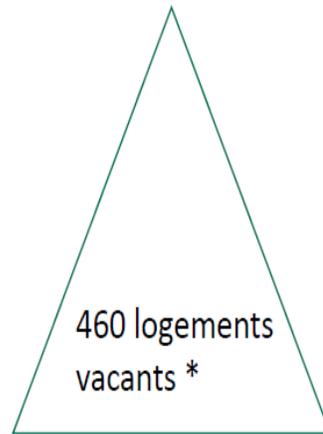




# LUTTE CONTRE LA VACANCE

## Retour d'expérience de la ville de Bastia: quel bilan?

### Prise de contact et analyse des données



\*460 Logements soit 436 ZLV + 7 BVSM hors ZLV+ 17 logements ( issues de la fiscalité locale)

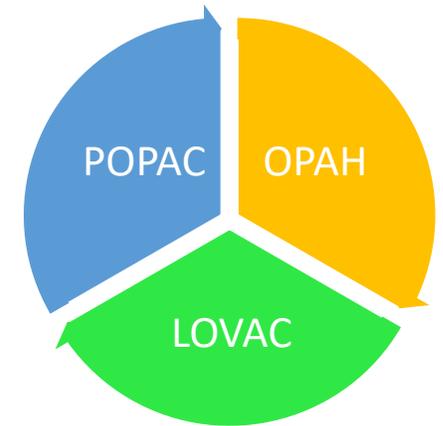
dont

292 logements enquêtés dont :

- **84 logements confirmés vacants**
- 152 logements non vacants
- 38 logements vendus
- 18 logements biens vacants sans maitre BVSM

( 13 logements ZLV et 5 non ZLV)

Pour 26 logements confirmés vacants : 19 propriétaires accompagnés  
Pas de remise sur le marché



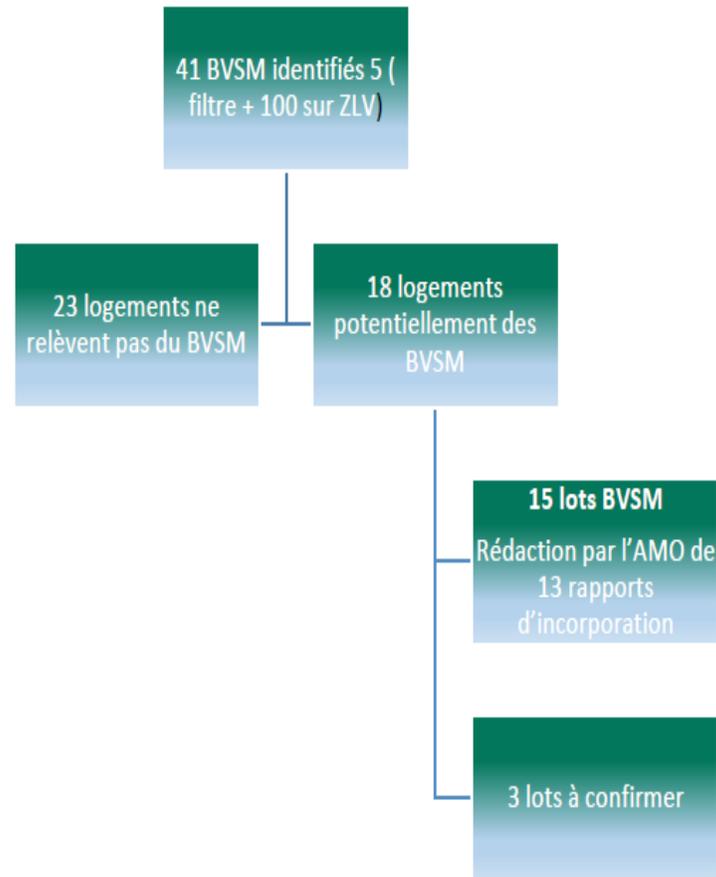
168 logements restants en cours de traitement ( sans retour ou NPAI)

- **6 campagnes** de courriers
- **167 appels** effectués
- **519 propriétaires** contactés au total sur un objectif de 300
- **268 logements mis à jour** sur la plateforme Zéro logements vacants ZLV

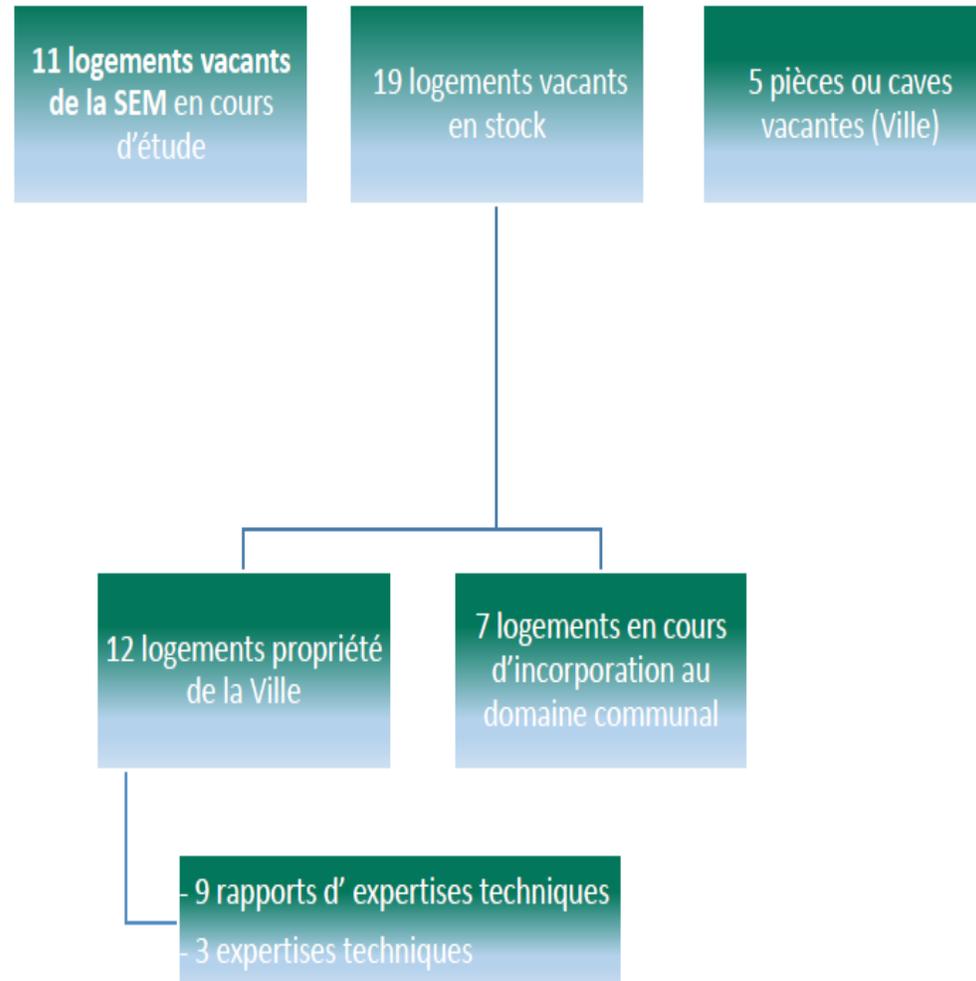
# LUTTE CONTRE LA VACANCE

## Retour d'expérience de la ville de Bastia

### Les biens vacants sans maitre BVSM :



### Les biens vacants publics :



# ACQUISITION/RÉCUPÉRATION DE BÂTIS POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS COMMUNAUX

Récupération et réhabilitation d'une ruine  
par la commune de Castellu di Rustinu

- Ruine affectant la salubrité des immeubles mitoyens
- Procédure de bien vacant et sans maître
- Réhabilitation en logement communal pour une résidence principale

## Coût

Prévisionnel= 231 563€ HT | Réel = 249 600€ HT

- **Subventionné à 80%**
  - CdC = 124 800€ (50%) → bonus BSM
  - Etat-DETR = 74 880 € (30%)
- Part communale : 49 920€ (20%)



# ACQUISITION/RÉCUPÉRATION ET RÉNOVATION DE BÂTIMENTS BÂTIS POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS COMMUNAUX

## Réhabilitation de deux ruines par la commune de Castellu di Rustinu

- Lot de parcelles comportant 2 bâtisses en ruine + terrain d'assiette de la future école – Ponte Novu
- Acquisition amiable de l'unité foncière en 2010 pour réaliser l'école
- Réhabilitation des ruines en logements locatifs communaux
  - 1 T4
  - 2 T2 +2 T4
- Problème d'estimation initiale du maître d'œuvre, manque d'études préalables

**Subventionné à 80%** (en tenant compte du surcoût) :

- CdC,
- Etat – DETR



### Coût (2T2 +2T4)

Prévisionnel= 540 k€ HT

Réel = 578k€

35% CDC / 45% DETR

### Coût (T4)

Prévisionnel= 192 500€ HT

Réel = 315 600€ HT (+63%)

12% CdC / 68% Etat - DETR

## ACQUISITION/RÉCUPÉRATION ET RÉNOVATION DE BÂTIS POUR PRODUIRE DES LOGEMENTS COMMUNAUX

### Rénovation de deux logements communaux vacants par la commune de Partinellu

- Réhabilitation de 2 bâtiments communaux pour produire deux logements communaux avec commerce et service en RDC



- Accompagnement par le



- Financement CdC/AUE/EDF
- BBC rénovation – labellisation « promotelec rénovation responsable): 77% gain NRJ

- + Procédure en cours de bien vacant et sans maître

- Accompagnement par le



### Coût rénovation des logements

108 199€ HT

**Subventionné à 78%**

CPER (CdC-AUE) ~36k€ (~33%)

CdC ~35k€ (~33%)

Agir + (EDF)~13k€ (~12%)



# AIDES AUX COMMUNES POUR L'ACQUISITION/RÉHABILITATION DE LOGEMENTS

## Un appui en ingénierie



- Appui à l'identification des logements vacants



- État des lieux des propriétés foncières : potentiels biens sans maîtres, biens non délimités



- Assistance
  - À la conduite des procédures: biens vacants et sans maîtres / abandon manifeste
  - À la définition du projet



- Accompagnement de la rénovation énergétique et ingénierie financière

+ dispositif partenarial d'observation en cours d'organisation

## Des financements jusqu'à 80% du coût d'opération



*dopé avec le bonus  
+30% pour les BVSM  
et les abandons*



## + prêts Banque des territoires



# AIDES AUX COMMUNES POUR L'ACQUISITION/RÉHABILITATION DE LOGEMENTS

→ subventions conjuguées jusqu'à 80% du coût d'opération

## Etat

**DETR (communes <2000 hab)**  
**Fonds vert & Fonds friche**

*Précisions attendues pour 2025*

- Tous travaux de réhabilitation (fonds vert uniquement rénovation énergétique)
- DETR Jusqu'à 60% / 500 k€
- Fonds friche jusqu'à 80% (rénovation énergétique)

## CdC

**Règlement d'aides « Una casa per tutti, una per ognunu »**

*Élaboration prochaine d'un schéma territorial de l'habitat*

- Tous travaux de réhabilitation
- de 50 à 80% selon la population DGF de la commune
- De 68 k€ à 141 440€ pour l'acquisition
- **De 60 k€ à 124 800 /lgt réhabilité**

## Depuis 2019:

- 605 logements communaux (acquisition/réhabilitation)
- 28,567 M€ investis

## AUE

**Règlement d'aides**

*En cours de révision*

- Études, instrumentation et travaux d'économie d'énergie
- Subvention jusqu'à 80%

# LES ENJEUX DE RÉNOVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX - ERILIA

Erilia

Faire face au dérèglement climatique et au vieillissement de la population

## ERILIA en France



Près de

**90000**

logements gérés



Près de

**190000**

personnes logées



Près de

**615 M€**

de chiffre d'affaires



Près de

**1300**

collaborateurs

### NOTRE RÉSEAU

**7**

directions  
régionales



**22**

agences



**9**

antennes

### UNE PRÉSENCE DANS

**38**

départements



**358**

communes

# LES ENJEUX DE RÉNOVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX - ERILIA

Faire face au dérèglement climatique et au vieillissement de la population

## ERILIA en Corse

11% du parc d'ERILIA



Près de

**10 000**

logements gérés



Plus de

**19 000**

personnes logées



Plus de

**700**

Foyers gérés



Plus de

**80**

collaborateurs

35% du parc en QPV

### NOTRE RÉSEAU EN CORSE

**1**

direction régionale

**2**

agences



Haute-Corse  
Corse-du-Sud

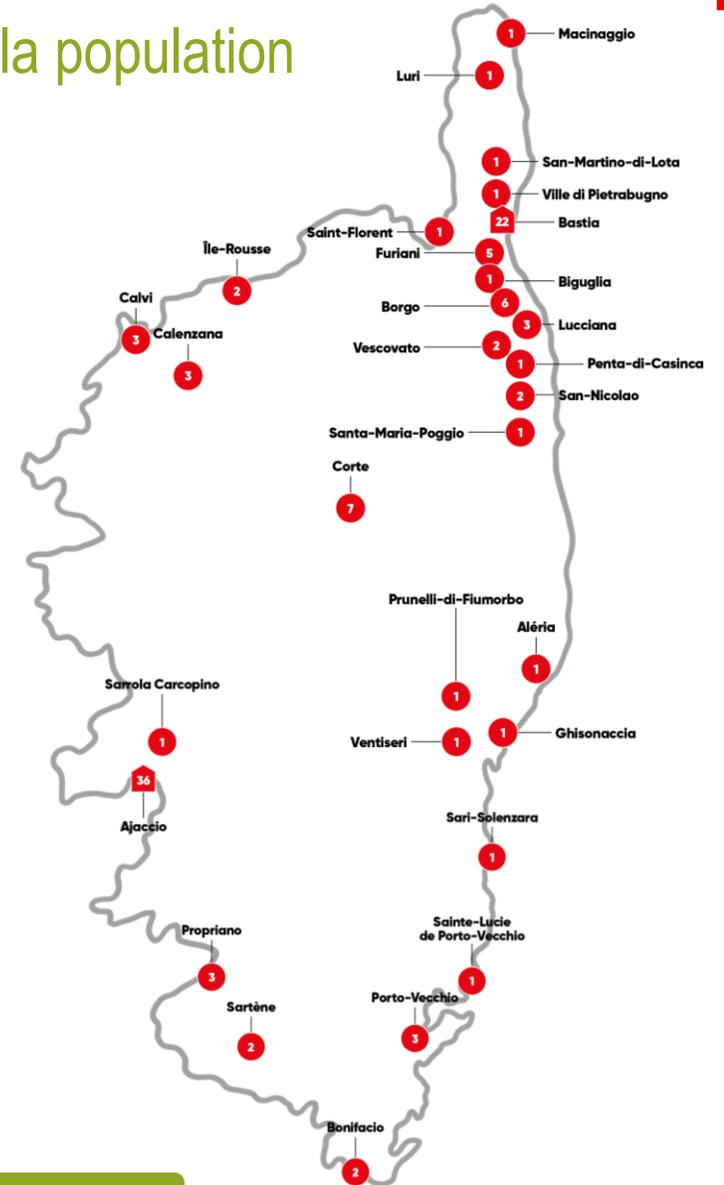
### UNE PRÉSENCE DANS

**2**

départements

**30**

communes

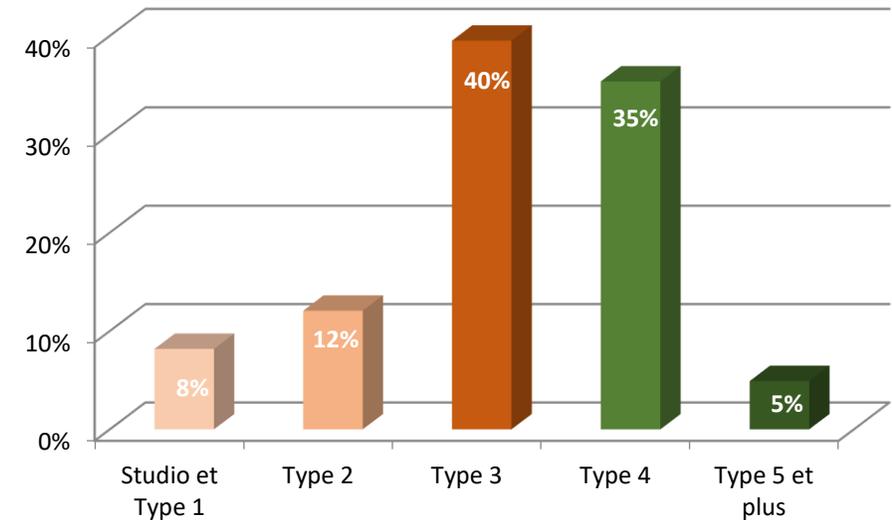
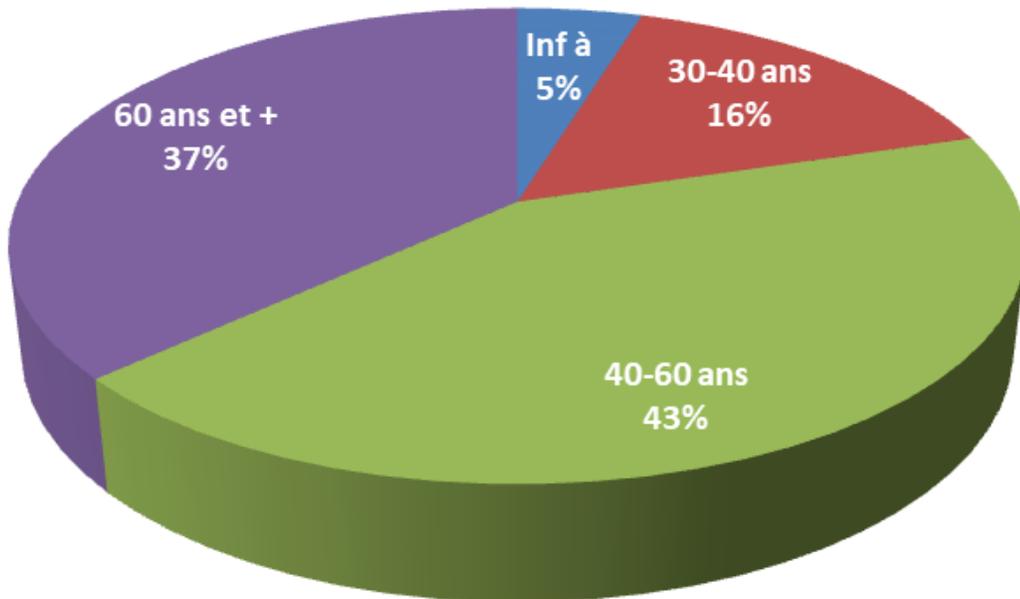


# LES ENJEUX DE RÉNOVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX - ERILIA

Faire face au dérèglement climatique et au vieillissement de la population

## Occupation et typologie du parc

**4.8%** de taux de **rotation**  
*(5.6% au Global ERILIA)*



- Prédominance des logements intermédiaires (T3-T4) adaptés aux familles
- petites surfaces et grands logements minoritaires

Age moyen des locataires : **54.8** ans

# LES ENJEUX DE RÉNOVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX - ERILIA

Faire face au dérèglement climatique et au vieillissement de la population

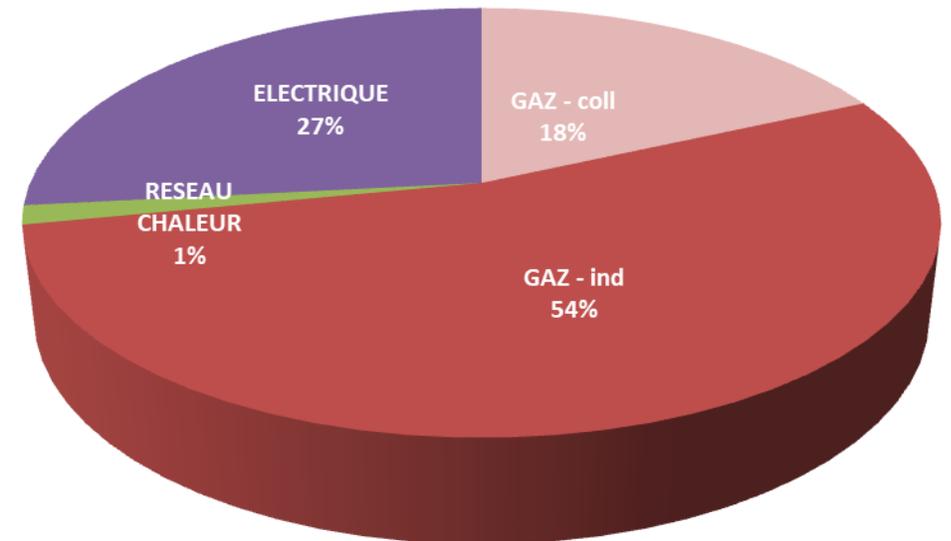
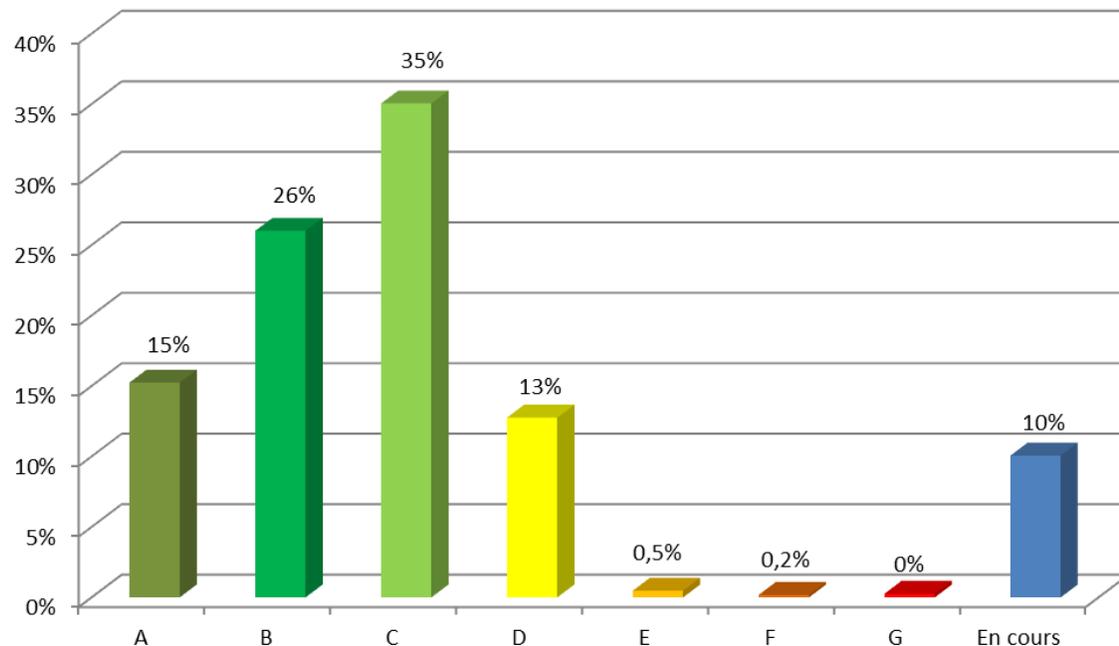
## Caractéristiques du patrimoine - Corse

### Moyenne DPE : C

(119.5 kWh/m<sup>2</sup>/an pour les DPE renseignés)

### Mode de Chauffage

Répartition des Etiquettes énergétiques



# LES ENJEUX DE RÉNOVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX - ERILIA

Faire face au dérèglement climatique et au vieillissement de la population

## Plan stratégique patrimonial



**Investissement : 158 M€ prévus d'ici 2034**

- ✓ Enjeu sortie du Gaz 2038
- ✓ Objectif BBC Réno ou a minima C (*montagne*)
- ✓ Confort d'été
- ✓ Adaptation au vieillissement
- ✓ Capacité du tissu économique

# LES SOUTIENS À LA RÉNOVATION DES LOGEMENTS SOCIAUX

## Etat

### Fonds national Aides à la pierre

*Précisions attendues pour 2025*

- Tous travaux, y.c. accessibilité
- Logements de plus de 15 ans
- Étiquettes E, F et G
- Jusqu'à 35% et 9000€/lgmt
- bonifications jusqu'à 19k€ selon coût et ambition de l'opération, et situation économique du bailleur

## CdC

### Règlement d'aides « Una casa per tutti, una per ognunu »

*Élaboration prochaine d'un schéma territorial de l'habitat*

- Études et tous travaux, y.c. aménagement extérieur
- Jusqu'à 100k€/opération
- Garantie d'emprunt
- Convention d'objectif et de moyen avec les OPH

## AUE

### Règlement d'aides

*En cours de révision*

- Études, instrumentation et travaux d'économie d'énergie
- Subvention jusqu'à 80%

**1365 logements rénovés  
dont 1234 réceptionnés  
Pour 12,7 M€ d'aides AUE**

# LA RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ

Retour d'expérience de l'OPAH de Corti - Eric Boistard, città di Corti



# LA RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ

## Rénovation de logements individuels avec ORELI

**500 projets  
accompagnés**

### Cas d'étude

#### RGP à Sari d'Orcino

- ❖ Superficie : 140 m<sup>2</sup>
- ❖ Année construction : 1990
- ❖ Ménage très modeste



### Bilan énergie

#### Performances énergétiques

- ❖ 80% de gain énergie
- ❖ 4 sauts de classe (F → B)
- ❖ Sortie de passoire

#### Travaux de rénovation énergétique

- ❖ Isolation : murs intérieurs ; plancher ; combles
- ❖ Remplacement des menuiseries
- ❖ Systèmes ; PAC multisplit ; ventilation ; Chauffe-eau thermodynamique

### Bilan économique

#### Plan de financement

- ❖ Cout total travaux : 77 832 €
- ❖ Cumul AUE+ MPR' : **77 832 €**
- ❖ **Reste à charge : 0 €**

#### Economie sur facture

- ❖ 3400 € annuel

# LA RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ

## Rénovation de logements individuels avec ORELI

**500 projets  
accompagnés**

### Cas d'étude

#### RGP à Rosazia

- ❖ Superficie : 78 m<sup>2</sup>
- ❖ Année construction : 1970
- ❖ Ménage modeste



### Bilan énergie

#### Performances énergétiques

- ❖ 85% de gain énergie
- ❖ 5 sauts de classe (G → B)
- ❖ Sortie de passoire

#### Travaux de rénovation énergétique

- ❖ Isolation : murs intérieurs ; combles
- ❖ Remplacement des menuiseries
- ❖ Systèmes ; PAC multisplit ; poêle à buches ; ventilation ; Chauffe-eau thermodynamique

### Bilan économique

#### Plan de financement

- ❖ Cout total travaux : 50 105 €
- ❖ Cumul AUE+ MPR' : **50 105 €**
- ❖ **Reste à charge : 0 €**

#### Economie sur facture

- ❖ 4600 € annuel

# LES AIDES À LA RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ

## Ensemble du territoire

- Anah « droit commun » *selon typologie de ménages*
  - AUE (ORELI)
- Action logement (bassins d'emplois)

Jusqu'à 0 reste à charge pour les propriétaires très modestes

## En OPAH

- **Anah** dispositif Vente d'Immeuble à Rénover (VIR) en OPAH-RU
- **CDC** *idem typologie ménage Anah*
- **collectivités porteuses**

## Secteur ORT, ACV, PRQAD

- **Anah**  
*VIR et Dispositif d'intervention foncière et immobilière*
- **De Normandie dans l'ancien**

## SPR

- Subvention restauration façade/sortie péril
- Dispositif Malraux (propriétaires bailleurs)



# AIDES À LA RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ PERSPECTIVES 2025



## Anah :

- Stabilité réglementaire et budgétaire
- 10 OPAH en 2025
- Bilan de l'activité des MAR disponible au printemps 2025

## Cadre 2025-2028 :

Des actions proposées :

- RGP résidentielle en cohérence avec l'Anah
- Tertiaire
- Process industriel
- Géothermie



## Objectifs

→ Primes Anah : 20,8 M€ (hors aides nationales) en 2025

+ de 1000 logements

→ Primes du cadre pour 4 ans : 124 M€

+ de 2400 logements en RGP

# AIDES À LA RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ CONTRACTUALISATION ANAH 2025



Un financement de toutes les missions de rénovation de l'habitat décliné sur 2 échelons

## Convention de coopération et de coordination régionale Anah / CDC / AUE

- Axes pilotés à l'échelon régional
- Animation des guichets d'info-conseil
  - Animation régionale : filières professionnelles ; gestion de données
  - Accompagnement technique et financier



## Pactes territoriaux Anah / EPCI / CDC / AUE

- Volets déployés à l'échelon territorial
- Animation du territoire : détection, sensibilisation, communication
  - Guichet info-conseil
  - Accompagnement



Objectif

Animation des guichets  
Accompagnement des professionnels  
Dynamique territoriale



Objectif

Mise en cohérence des aides et parcours en copropriété



Objectif

Lutte contre la fraude

# LES DISPOSITIFS D'ACTION LOGEMENT POUR FAVORISER LA MOBILISATION ET LA RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ

CHRISTINE ESTE – DIRECTRICE DU TERRITOIRE CORSE-ACTION LOGEMENT SERVICES PACA-CORSE

## VALORISER ET SÉCURISER LES BIENS IMMOBILIERS

### ACTION CŒUR DE VILLE



Des solutions de financement pour des travaux d'amélioration ou de réhabilitation d'une maison ou d'un immeuble collectif en centre-ville



### LOUER POUR L'EMPLOI

Une offre complète et sécurisée pour rénover votre bien et le louer sereinement



### LA GARANTIE VISALE

Une garantie contre les impayés de loyers et les éventuelles dégradations locatives

**VOUS AVEZ UN PROJET LOGEMENT ?**

- TRouver UN LOGEMENT
- DÉMARREr DANS LA VIE ACTIVE
- ACHETER UN BIEN IMMOBILIER
- FINANCER DES TRAVAUX
- FAIRE FACE À UNE DIFFICULTÉ LOGEMENT
- INVESTIR DANS L'IMMOBILIER

**Ayez le réflexe Action Logement !**

0970 800 800  
De 9h à 18h, du lundi au vendredi  
(Horaires métropolitains - Numéro non surtaxé)

[actionlogement.fr](http://actionlogement.fr)

ActionLogement  
RECONNU D'UTILITÉ SOCIALE

# LES DISPOSITIFS D'ACTION LOGEMENT POUR FAVORISER LA MOBILISATION ET LA RÉNOVATION DU PARC PRIVÉ

CHRISTINE ESTE – DIRECTRICE DU TERRITOIRE CORSE-ACTION  
LOGEMENT SERVICES PACA-CORSE



## Louer pour l'emploi

- Contrat ouvert à **tout propriétaire bailleur privé** ayant un logement à mettre en location dans les 3 mois, sous réserve que sa localisation corresponde aux besoins de salariés
- Un conseil en financement gratuit: montage le plus pertinent et aides
- Un candidat locataire salarié présenté par Action Logement
- **Une garantie gratuite Visale, sans franchise ni carence pour couvrir les risques d'impayés de loyers et dégradations locatives**
- **Des avantages financiers** → 3 formules
  - a) Prêt travaux amélioration/rénovation mobilisable sur 3 ans: jusqu'à 10 000€ tous travaux ou 15 000€ avec un minimum de rénovation énergétique
  - b) Une aide à l'entrée dans les lieux via la prise en charge des honoraires de mise en location par professionnel immobilier agréé: jusqu'à 1000€ 1 fois/an durant 3 ans pour un non meublé ou jusqu'à 1000€ 3 fois/an durant 3 ans
  - a) +b)
- Engagement sur 3 ans avec Action logement à louer à un loyer maîtrisé « au prix du marché »

## ■ Défi 1: Mobiliser et rénover le parc de logements

*Comment réguler les locations de courte durée?*

Intervenants:

*Nicole ETXAMENDI – 1<sup>ère</sup> adjointe à la mairie d'ITXASSOU, CAPB*

*Jean-François BELLOTTI - Ville de Bastia*

*Lucienne GERONIMI – ADIL*

*Angélique PAOLETTI – ADIL*

*M<sup>e</sup> Pierre SOLER-COUTEAUX- Soler Couteaux & associés*



# POURQUOI ET COMMENT RÉGULER?

- Quels retours d'expérience de la ville de Bastia et du Pays Basque?



*Bastia, vieux port*



*Manarola, Parc national des Cinque Terre*

# COMMENT RÉGULER? LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI LE MEUR

Pierre SOLER-COUTEAUX

Professeur émérite de l'Université de Strasbourg et avocat au barreau de Strasbourg

La loi Le Meur du 24 novembre 2024 : « *Loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale* ».

- ⇒ il s'agit de réguler l'activité de location des meublés de tourisme accusée d'accentuer les tensions sur le parc locatif
- ⇒ De mener une politique préventive plutôt que curative ; sans interdire.

# COMMENT RÉGULER? LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI LE MEUR

Pierre SOLER-COUTEAUX – Professeur agrégé des facultés de droit, avocat au barreau de Strasbourg

## I. Généralisation de l'obligation déclarative (C. du Tourisme, art. L. 324-1-1)

⇒ les maires pourront ainsi contrôler le respect de la réglementation par les loueurs (respect des règles de sécurité incendie ; de performance énergétique ...)

Cette obligation entrera en vigueur à une date prévue par décret, qui interviendra **au plus tard le 26 mai 2026.**

# COMMENT RÉGULER? LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI LE MEUR

## II. Extension du champ de l'autorisation de changement d'usage

### II.1. Extension du champ d'application territorial de la procédure d'autorisation

Toutes les communes de Corse peuvent soumettre les changements d'usage à autorisation (EPCI si compétent en matière de PLU)

- **Par DELIBERATION SIMPLE pour les communes en zone tendue** (soumises à la TLV) = 353 communes en Corse (L.631-7 CCH)
- **Par DELIBERATION MOTIVEE** par « un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant pour toutes les autres », **désormais sans passer par un arrêté préfectoral, pour les autres communes** : Rutali, U Viscuvatu, Bisinchi, Ghjucatoḡhju, A Casabianca, Rusiu, I Pirelli (L. 631-9 CCH).

# COMMENT RÉGULER? LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI LE MEUR

## II.2. Extension de la conception du local « à usage d'habitation »

### 1) Local à usage d'habitation (Code de la construction et de l'habitation, art. L. 631-7)

⇒ « Constituent des locaux à usage d'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes ... »

⇒ Cette définition est complétée :

*« L'usage d'habitation s'entend de tout local habité ou ayant vocation à l'être même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment en cas de vacances ou lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté de péril »*

### 2) Appréciation dans le temps de l'usage d'habitation

➤ évolution de la date de référence pour déterminer l'usage du local: deux périodes de temps (CCH, art. L. 631-7) :

⇒ une période fixe en l'étendant au 31 décembre 1976,

⇒ mais aussi une période de trente ans

→ un bien ne sera considéré comme à usage autre que l'habitation que s'il n'a jamais été affecté à un usage d'habitation trente ans avant la demande de changement d'usage.

# COMMENT RÉGULER? LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI LE MEUR

## 3) Réduction des exceptions à ces principes:

- ⇒ exception visant les biens ayant bénéficié d'un changement d'usage avec compensation maintenue (CCH, art. L. 631-7, al. 4)
- ⇒ Changement d'usage et changement de destination sont donc décorrélés.

En cohérence, l'article L. 631-8 dispose

*« 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.*

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

# COMMENT RÉGULER? LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI LE MEUR

## III. L'autorisation de changement d'usage

### III.1. La délibération-cadre

#### Le cadre général

La délibération détermine les critères de l'autorisation temporaire:

- durée des contrats de location,
- caractéristiques physiques du local
- localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

⇒ Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire personne physique ou personne morale.

# COMMENT RÉGULER? LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI LE MEUR

## Autres outils de régulation

- ⇒ quotas d'autorisations de meublés de tourisme dans une ou plusieurs zones géographiques que la délibération délimite
- ⇒ compensations par quartier au regard des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements (CCH, art. L. 637-7-1)
- ⇒ généralisation de la possibilité de réduire à 90 jours le nombre de nuitées durant lesquelles un meublé de tourisme peut être offert à la location
- ⇒ Soumission à autorisation à tout type de biens autres que l'habitation dans les communes soumises à la réglementation du changement d'usage



# COMMENT RÉGULER? LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI LE MEUR

## III.2. L'extension du changement d'usage aux personnes morales

# COMMENT RÉGULER? LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI LE MEUR

III.3. Le débat parlementaire a enrichi la proposition de loi de dispositions relatives au droit de la copropriété,

Aucun empêchement à la location de meublé de tourisme n'existe ;

**MAIS:**

⇒ **Une obligation d'information du syndic et du syndicat**

⇒ **Exigence de conformité de l'autorisation de changement d'usage au règlement de copropriété**

# COMMENT RÉGULER? LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI LE MEUR

## Exigence de conformité de l'autorisation de changement d'usage au règlement de copropriété :

- ⇒ **Pour les copropriétés existantes** à la date d'entrée en vigueur de la loi, possibilité de modifier les règlements afin qu'ils **prévoient expressément l'interdiction de louer un lot au titre d'un meublé de tourisme**, sous certaines conditions :
  - ⇒ Introduction d'une clause d'interdiction de louer en meublé de tourisme n'est possible que pour les règlements qui comportent déjà une clause d'habitation au moins simplement bourgeoise.
  - ⇒ La décision de modifier le règlement devra recueillir une double majorité : majorité des membres représentant au moins les deux tiers des voix (art. 26 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis)
  - ⇒ A défaut que le règlement comporte déjà une clause d'habitation bourgeoise, la modification du règlement devra recueillir l'unanimité.
  - ⇒ A défaut d'une clause d'interdiction, la Cour de cassation a jugé que l'activité de location d'un meublé de tourisme sans prestations de service ou avec des prestations mineures constitue une activité civile et ne contrevient pas à la destination bourgeoise d'un immeuble (Cass. 3<sup>ème</sup> civ., 25 janv. 2024, n° 22-21.455)

# COMMENT RÉGULER? LES NOUVELLES DISPOSITIONS DE LA LOI LE MEUR

**Exigence de conformité de l'autorisation de changement d'usage au règlement de copropriété :**

- ⇒ **Pour les nouvelles copropriétés**, le règlement de copropriété peut comporter des clauses interdisant expressément les locations de meublés touristiques (art. 8-1-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (introduit par la loi du 19 novembre 2024))
- ⇒ **Cependant, l'interdiction des locations de meublés de tourisme est prohibée s'il s'agit de la résidence principale du copropriétaire.**

# ■ COMMENT RÉGULER

Encourager et sécuriser les bailleurs – ADIL de Corse

