



**Bastia**  
CITÀ DI CULTURA

**Ghjovi u 1<sup>u</sup> di ghjugu di u 2023**

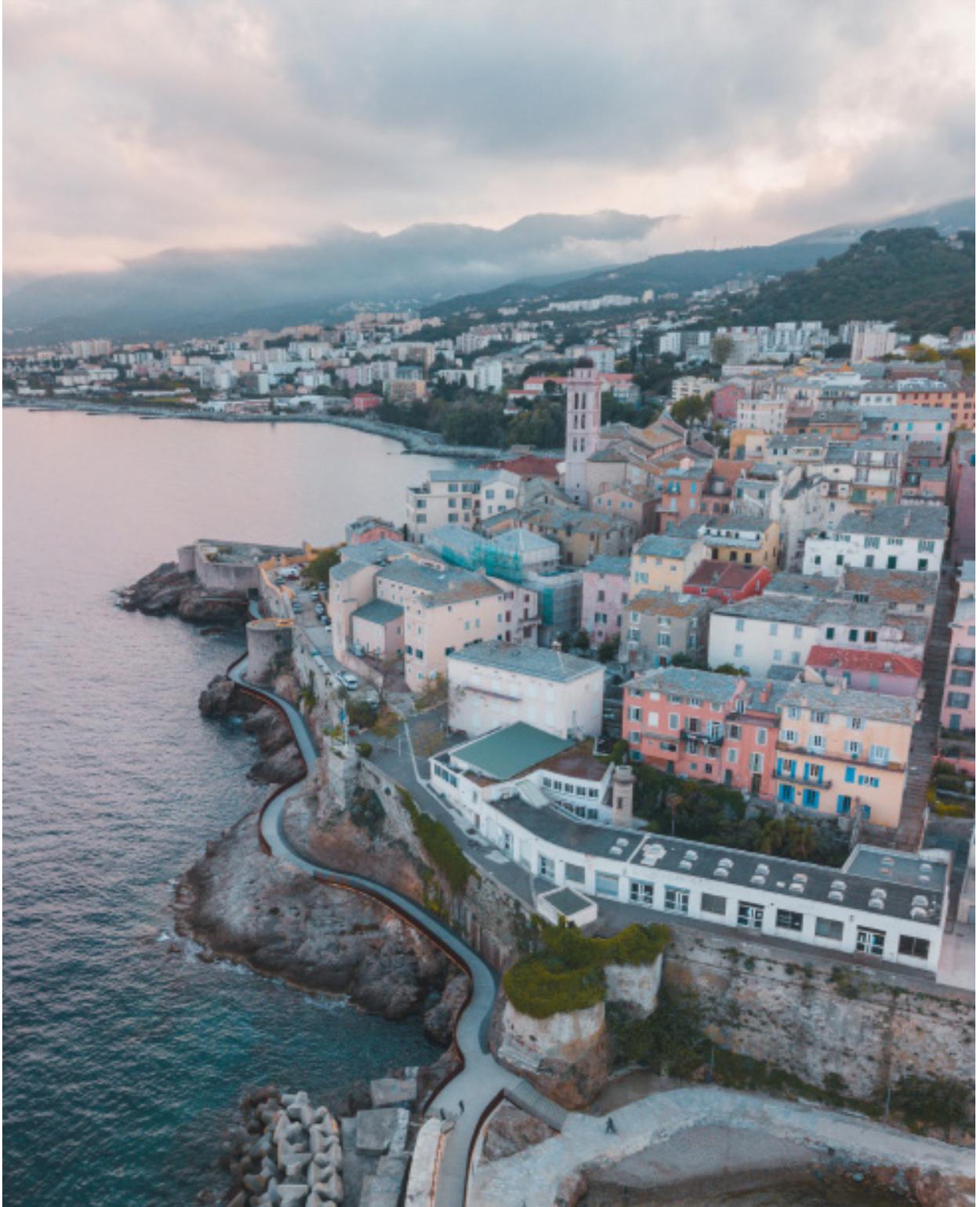
# Plan de régulation des meublés de tourisme sur le territoire communal



**Ville de Bastia**

—  
DOSSIER DE PRESSE  
—

**Bastia**  
CITÀ DI CULTURA



Depuis plusieurs années, Bastia connaît un fort regain d'activité économique, commerciale et touristique. Sa vie culturelle, son centre ancien rénové et son patrimoine réhabilité attirent chaque année davantage de visiteurs, tout au long de l'année. « Porte d'entrée » et simple ville de passage durant de nombreuses années, Bastia et sa région deviennent progressivement une destination touristique à part entière.

Ce phénomène n'est pas sans conséquence sur la vie de la commune et comme celle de ses habitants. **Notre ville a ainsi connu un essor massif et rapide du marché de la location touristique, aujourd'hui entièrement dérégulé.**

Cet essor rapide est venu concurrencer le secteur de l'hébergement et accentuer la tension sur le marché immobilier, caractérisée à Bastia depuis 2014 et la Loi ALUR.

On observe en conséquence **une raréfaction des logements disponibles en location annuelle et une forte augmentation des prix de l'immobilier**, à la vente comme à la location, induisant des difficultés croissantes pour de nombreux ménages à trouver un logement à Bastia.

Généré par l'attractivité touristique, ce phénomène est d'autant plus problématique qu'il apparaît fortement concentré en hypercentre et sur des secteurs bien définis.

La volonté de la municipalité est ainsi d'adopter **une régulation équilibrée, adaptée au territoire et aux spécificités de la commune.**

L'objectif n'est pas d'interdire la location touristique mais de **réglementer un marché concurrentiel, dont l'essor rapide a eu des conséquences lourdes sur le parc locatif bastiais.**

# Une série de mesures-clés pour réguler le marché des meublés de tourisme

## 1) L'ATTRIBUTION D'UN NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

Applicable sur l'ensemble du territoire bastiais, cette mesure a pour effet de **soumettre à déclaration préalable toute location touristique, quelle qu'en soit sa durée.**

Sa mise en œuvre entraîne obligation pour les loueurs comme pour les plateformes de faire figurer ce numéro sur toute annonce relative au bien.

Grâce à cette procédure, la Ville disposera de données précises et fiables sur l'état actuel du marché de la location touristique et sera en mesure d'en dresser un inventaire exhaustif.

*En pratique :*

*Un service en ligne sera mis à disposition des loueurs afin qu'ils se déclarent et obtiennent immédiatement un numéro d'enregistrement.*

## 2) LA MISE EN PLACE D'UNE PROCÉDURE DE CHANGEMENT D'USAGE

Cette procédure implique de **soumettre la location touristique d'un bien meublé, initialement destiné à l'habitation, à une autorisation de changement d'usage délivrée par la commune.**

Sa mise en œuvre permettra à la Ville :

- De contrôler finement la quantité et la répartition des meublés sur le territoire et éviter, à terme, leur concentration excessive sur un secteur.
- D'assurer la qualité et la sécurité des hébergements : l'autorisation ne sera délivrée qu'aux logements répondant aux normes de sécurité et de qualité en vigueur.
- D'éviter que des locations n'échappent à la taxe de séjour perçue par la Communauté d'agglomération.

Au regard de la situation créée par le développement de ce marché sur la commune, seront soumises à autorisation préalable de changement d'usage les locations touristiques :

- Dès la première nuitée pour les résidences secondaires
- À compter du 121<sup>ème</sup> jour de location pour les résidences principales



### 3) LA CRÉATION D'UN PÉRIMÈTRE RENFORCÉ AUX MESURES PLUS RESTRICTIVES SUR LE SECTEUR OPAH

Face à la classification de Bastia en zone tendue, à la pénurie caractérisée de logements en centre-ville et au constat d'une hyper-concentration des meublés de tourisme dans le Centre Ancien, la municipalité souhaite instaurer un périmètre renforcé assorti d'une série de mesures spécifiques et ciblées.

Ce périmètre est celui couvert par les **OPAH** (Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat). La transformation de ce secteur au fil des années, à travers une revalorisation patrimoniale et une réhabilitation des immeubles anciens, l'a rendu particulièrement attractif pour le tourisme. Le phénomène des locations touristiques y est donc fortement sensible et a pour conséquences observées **une offre locative réduite et une envolée des prix de l'immobilier à la vente comme à la location annuelle.**

Par ailleurs, **la multiplication des meublés de tourisme induit pour certains immeubles une perte d'éligibilité au dispositif OPAH**, qui requiert un minimum de 75% de résidences principales au sein d'un même immeuble.



Sur ce périmètre, la municipalité propose donc 2 mesures de régulation renforcée :

### > **L'obligation de compensation**

Sur le secteur, elle concerne :

- **Les personnes physiques, dès la deuxième résidence secondaire en location touristique**
- **Les personnes morales (SCI...) dès la première résidence secondaire en location touristique**

Ainsi, tout changement d'usage d'un bien répondant à ces critères sera soumis à l'obligation pour son propriétaire de le compenser par :

- **La transformation d'un local commercial** (hors locaux en pieds d'immeuble) en logement à location annuelle, sur le même secteur OPAH, d'une superficie ou typologie égale au bien en location touristique
- **L'achat de droits de commercialité** à un tiers sur un local commercial (hors locaux en pieds d'immeuble) en logement à location annuelle, sur le même secteur OPAH, d'une superficie ou typologie égale au bien en location touristique
- **La mise en location annuelle** de tout logement sur le même secteur OPAH, d'une superficie ou typologie égale au bien en location touristique

Cette mesure vise ainsi à **remettre sur le marché de la location annuelle de nombreux biens** situés sur le secteur OPAH qui en étaient sortis, du fait de l'essor des locations touristiques.

#### *En pratique :*

*L'obligation de compensation ne s'applique qu'aux résidences secondaires et non aux résidences principales des propriétaires.*

### > **L'instauration de quotas**

Suite à la période d'observation du marché des locations touristiques, entre le 1er octobre 2023 et le 1<sup>er</sup> mars 2024, la Ville et la Communauté d'agglomération disposeront de données exactes sur son évolution et son impact progressif sur le parc locatif.

Ces données permettront à la Ville d'instaurer des quotas d'attribution d'autorisation de changement d'usage sur le secteur OPAH, afin de limiter davantage, **de façon proportionnée aux besoins**, le marché des locations touristiques.

## Cartographie et calendrier

### Réglementation à partir 1<sup>er</sup> octobre 2023

#### 1. Territoire de la commune

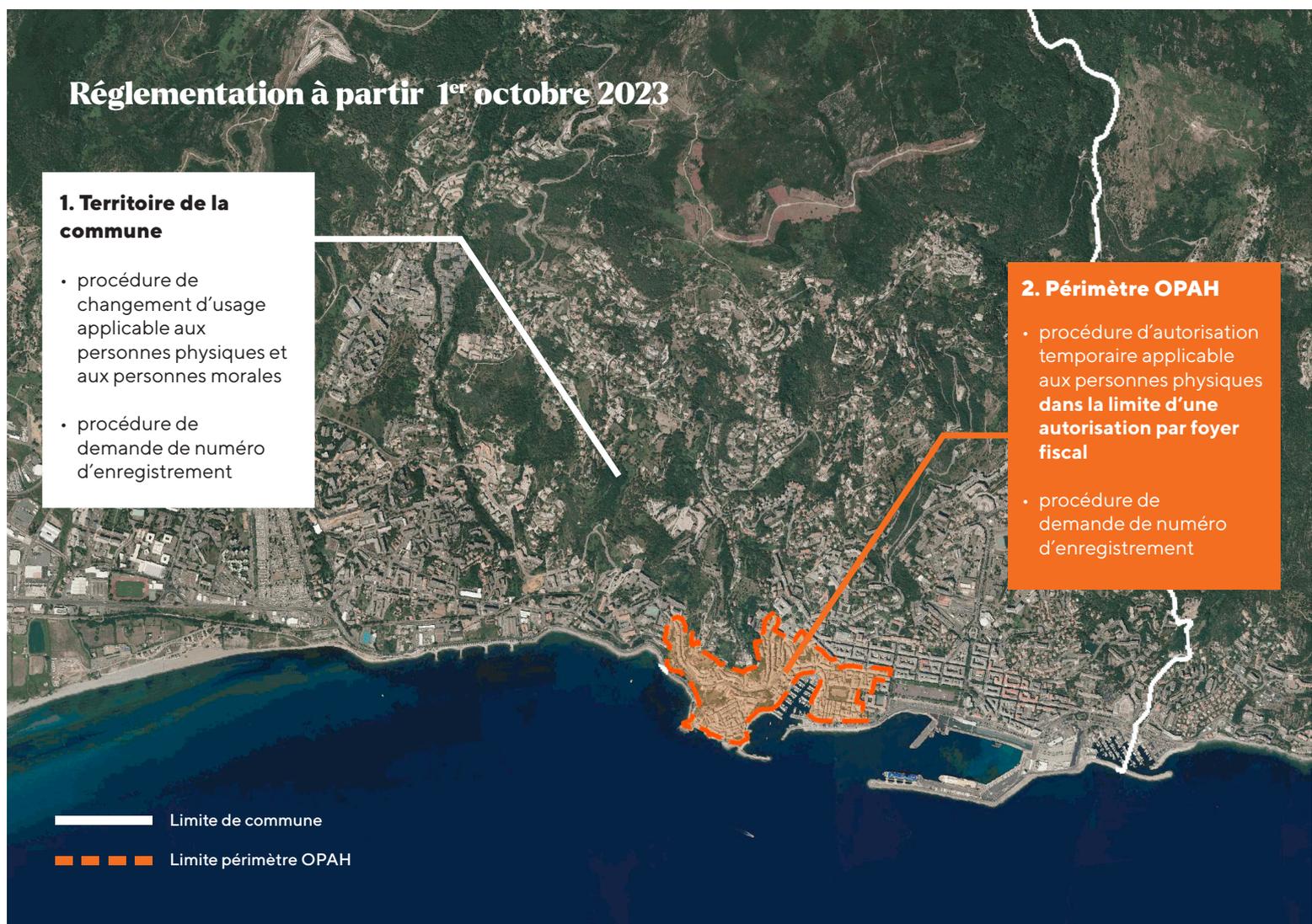
- procédure de changement d'usage applicable aux personnes physiques et aux personnes morales
- procédure de demande de numéro d'enregistrement

#### 2. Périmètre OPAH

- procédure d'autorisation temporaire applicable aux personnes physiques **dans la limite d'une autorisation par foyer fiscal**
- procédure de demande de numéro d'enregistrement

— Limite de commune

— Limite périmètre OPAH



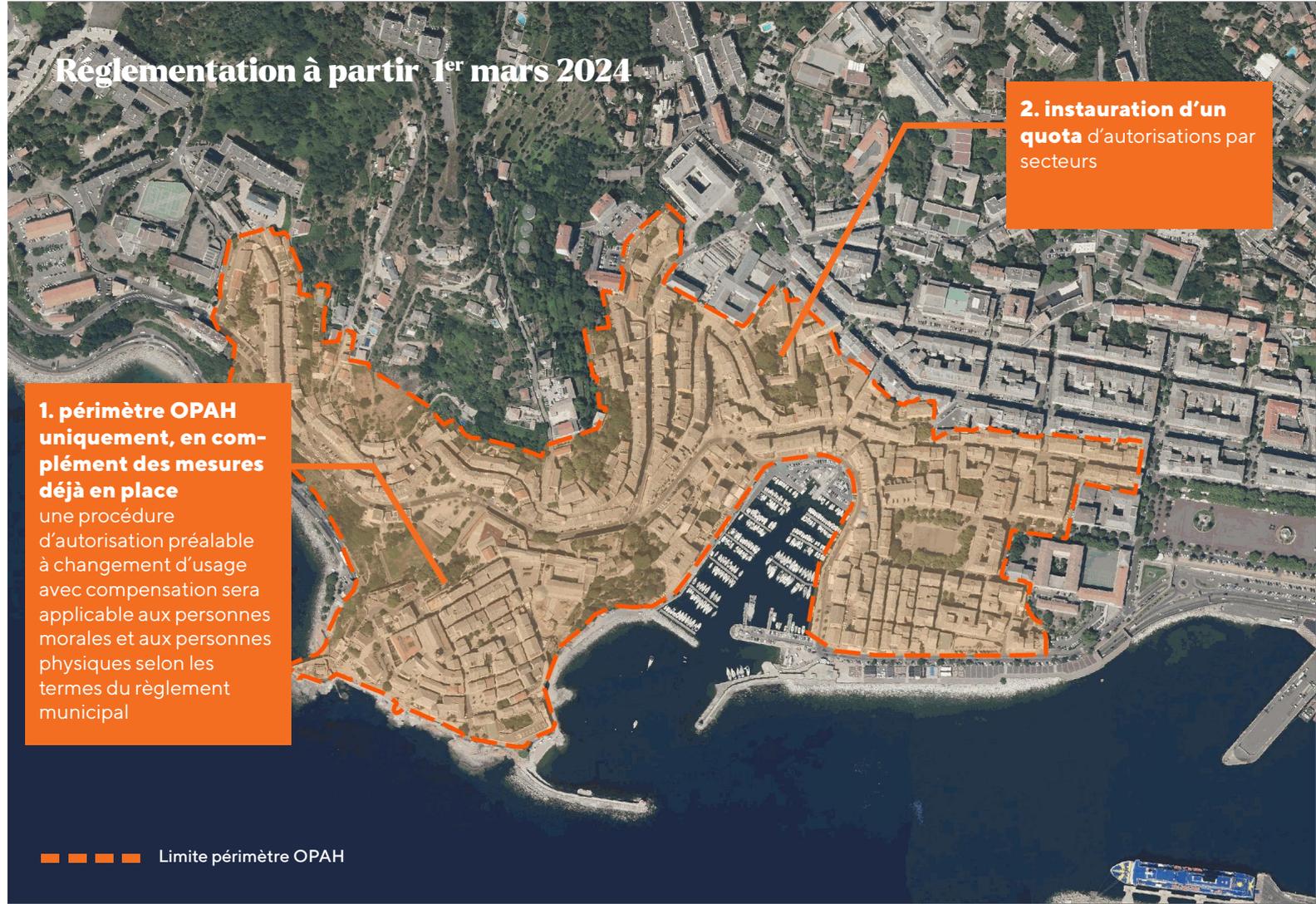
## Réglementation à partir 1<sup>er</sup> mars 2024

### 1. périmètre OPAH uniquement, en complément des mesures déjà en place

une procédure d'autorisation préalable à changement d'usage avec compensation sera applicable aux personnes morales et aux personnes physiques selon les termes du règlement municipal

### 2. instauration d'un quota d'autorisations par secteurs

— — — — Limite périmètre OPAH





**Bastia**  
CITÀ DI CULTURA

Contact Presse

—  
**Merria di Bastia**

Viale Pierre Giudicelli  
20410 Bastia Cedex

—  
**Thomas Antonetti**

Capiscagnu di u Merre

—  
 **+33(0)6 23 06 71 35**

 **TAntonetti@bastia.corsica**