



Bastia

CITÀ DI CULTURA

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Bastia du jeudi 18 juillet 2024

Objet : Approbation de la modification des procédures d'enregistrement et de changement d'usage des meubles de tourisme

Date de la convocation : 11 juillet 2024

Date d'affichage de la convocation : 11 juillet 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le dix-huit du mois de juillet à 17h30, le CONSEIL MUNICIPAL de BASTIA s'est réuni à l'Hôtel de Ville de Bastia, en séance ordinaire, sous la présidence de Monsieur Pierre SAVELLI.

Nombre de membres composant l'assemblée : 42

Nombre de membres en exercice : 42

Quorum : 22

Nombre de membres présents : 35

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer

Étaient présents: Monsieur SAVELLI Pierre ; Monsieur MILANI Jean-Louis ; Madame LACAVE Mattea ; Monsieur TIERI Paul ; Madame PIPERI Linda ; Monsieur MASSONI Jean-Joseph ; Madame VIVARELLI-MARI Jérôme ; Madame POLISINI Ivana ; Monsieur PERETTI Philippe ; Madame ORSINI-SAULI Laura ; Monsieur LUCCIONI Don Petru ; Madame COLOMBANI Carulina ; Monsieur DEL MORO Alain ; Madame FILIPPI Françoise ; Monsieur GRASSI Didier ; Monsieur GRAZIANI Antoine ; Monsieur LINALE Serge ; Madame LUCIANI Emmanuelle ; Madame MANGANO Angelina ; Madame MATTEI Mathilde ; Monsieur PIERI Pierre ; Monsieur ROMITI Gérard ; Madame TIMSIT Christelle ; Madame GRAZIANI-SANCIU Livia ; Monsieur PAOLI Jean-François ; Madame SALGE Hélène ; Monsieur ZUCCARELLI Jean ; Madame ALBERTELLI Viviane ; Monsieur MORGANTI Julien.

Étaient absents: Monsieur De ZERBI Lisandru Madame ; Madame CARRIER Marie-Dominique ; Madame PELLEGGRI Leslie ; Madame BELGODERE Danièle ; Monsieur MONDOLONI Jean-Martin ; Monsieur TATTI François ; Madame VESPERINI Françoise.

Ont donné pouvoir :

Monsieur SIMEONI Gilles à Monsieur SAVELLI Pierre ;
Madame de GENTILI Emmanuelle à Monsieur PERETTI Philippe ;
Monsieur DALCOLETTO François à Madame LUCIANI Emmanuelle ;
Monsieur FABIANI François à Monsieur TIERI Paul ;
Madame GUIDICELLI-SBRAGGIA Lauda à Madame LACAVE Mattea ;
Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre à Monsieur MASSONI Jean-Joseph.

Monsieur Pierre Savelli ouvre la séance et invite le Conseil à désigner son secrétaire :
Monsieur Paul Tieri élu secrétaire prend place au bureau

Le conseil municipal,

Vu la délibération de notre collectivité n°2023/JUIN/01/03 en date du 1^{er} juin 2023 approuvant la mise en œuvre des procédures d'enregistrement et de changement d'usage des meublés de tourisme ;

Vu l'avis favorable de la commission unique en date du 16 juillet 2024 ;

Considérant que le dispositif d'attribution d'un numéro d'enregistrement a permis de mettre en place un inventaire des hébergements touristiques de courte durée présents sur le territoire ;

Considérant que la commune est désormais en mesure de quantifier le phénomène sur la commune à la faveur notamment de l'exploitation des listings complets des plateformes ;

Considérant que le chiffre consolidé de 515 logements en 2023 démontre que les éléments remis par l'Agence du Tourisme de la Corse (ATC) ou la Communauté d'Agglomération de Bastia (CAB) tiennent compte d'un périmètre plus large que les limites de la commune ;

Considérant que le dispositif de régulation a d'ores et déjà permis la remise sur le marché locatif traditionnel de biens proposés en compensation, ce qui confirme l'efficacité de la mesure ;

Considérant l'offre locative meublée de tourisme équivalente à l'offre hôtelière sur la commune de 476 chambres (582 pour le périmètre de la CAB) ;

Considérant que la location meublée de tourisme représente 2 % du parc immobilier de la commune et 6 % du parc immobilier des autres communes de la CAB ;

Considérant que des ajustements semblent pertinents et de nature à renforcer la maîtrise de l'équilibre entre l'offre de logement pour les habitants et l'hébergement touristique ;

Considérant qu'il a été instauré initialement une durée d'un an, afin d'obtenir une cartographie précise des offres proposées sur le territoire de la commune et d'affiner, au besoin, les modalités du règlement pour l'année suivante ;

Considérant la proposition d'augmentation de la durée d'autorisation à trois ans, paraît désormais indispensable afin de pouvoir mettre en place les contrôles nécessaires à l'effectivité des mesures mises en œuvre ;

Considérant l'ajustement des critères de compensation qui suit :

- une personne morale ne peut avoir de résidence principale, seule la compensation dès la première demande peut s'appliquer ;
- les logements dédiés aux locations de meublés de tourisme ainsi que les biens dont la vacance est établie depuis 2 ans au moins, seront considérés comme des biens pouvant faire l'objet de cette compensation (en cohérence avec les aides apportées par l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH) permettant aux propriétaires de ces biens vacants de bénéficier de subvention dans le cadre de la rénovation de leurs logements aux fins de mise sur le marché locatif).

Considérant que l'évaluation programmée des demandes fait apparaître un total de 487 demandes au 16 mai 2024, le zonage dit « périmètre renforcé » actuellement en vigueur recouvrant effectivement une zone en tension dans laquelle la disponibilité de logement se fait rare ;

Considérant l'apparition d'autres zones de forte concentration d'offres de location de courte durée au sein des quartiers de Bastia Sud, Toga et sur le secteur centre du Boulevard Paoli et de la rue César Campinchi ;

Considérant qu'au 27 juin 2024 sur un total de 556 demandes, 227 concernent l'ancien périmètre renforcé limité au cadre d'intervention de l'OPAH alors que 124 demandes ont été enregistrées pour les quartiers de Bastia Sud, et 108 sur le secteur du centre-ville ;

Considérant la proposition d'intégrer le quartier de Toga dans ce périmètre au regard de la forte pression exercée sur ce secteur, celui-ci enregistrant un nombre de 13 demandes ;

Considérant par suite l'intérêt de l'extension du périmètre renforcé au vu du déplacement perceptible et prévisible des investisseurs vers ces secteurs ;

Considérant que les modalités de saisine du service ainsi que les pièces à communiquer doivent être précisées pour une meilleure information des usagers ;

Considérant que la mise en œuvre des quotas est en cours d'élaboration et que la nouvelle cartographie va permettre d'effectuer des contrôles et d'affiner l'analyse de la répartition des offres de location de courte durée ce qui participe de cette démarche ;

Considérant que d'autres phénomènes, découlant de l'adaptation des investisseurs, doivent également être analysés comme par exemple la subdivision des logements hors périmètre renforcé ;

Considérant qu'une fois cette analyse analysée, il sera opportun de décider de la mise en œuvre des quotas.

Après avoir entendu le rapport de Monsieur le Maire,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A la majorité des votants, Monsieur Julien MORGANTI et Madame Viviane ALBERTELLI ayant voté contre

Article unique :

- **Approuve** la modification du règlement municipal des meublés de tourisme comme suit :
 - Prolongation de la durée d'autorisation d'un à trois ans,
 - Possibilité de proposer en compensation un logement vacant depuis deux ans au moins,
 - L'extension du périmètre renforcé aux quartiers de Toga, Bastia Sud, Boulevard Paoli et à une portion de la rue César Campinchi,
 - La modification des modalités de saisine et pièces à fournir,
 - La cartographie modifiée annexée au présent rapport et au règlement municipal.

Ainsi fait et délibéré, le jour, mois et an que dessus.

Le Maire,

Signé électroniquement le 22/07/2024



Pierre SAVELLI

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'une publication sur le site de la Mairie.