



Bastia

CITÀ DI CULTURA

Extrait du registre des délibérations du Conseil municipal de la Ville de Bastia du jeudi 13 novembre 2025

Objet : Approbation de la modification de la réglementation des meublés de tourisme

Date de la convocation : 7 novembre 2025

Date d'affichage de la convocation : 7 novembre 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le treize novembre 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 : 29

Le quorum étant atteint, l'assemblée peut délibérer

Etaient présents : Monsieur SAVELLI Pierre ; Madame De Gentili Emmanuelle ; Madame LACAVE Mattea ; Monsieur TIERI Paul ; Madame PIPERI Linda ; Monsieur GRASSI Didier ; Madame VIVARELLI-MARI Jérôme ; Madame POLISINI Ivana ; Monsieur PERETTI Philippe ; Monsieur LUCCIONI Don Petru ; Madame ORSINI SAULI Laura ; Monsieur DALCOLETTI François ; Monsieur DASSIBAT Franck ; Monsieur DEL MORO Alain ; Monsieur FABIANI François ; Madame FILIPPI Françoise ; Monsieur GRAZIANI Antoine ; Madame LUCIANI Emmanuelle ; Madame MANGANO Angelina ; Madame MATTEI Mathilde ; Madame PELLEGRI Leslie ; Monsieur PIERI Pierre ; Madame TIMSIT Christelle ; Madame GRAZIANI-SANCIU Livia ; Monsieur MONDOLONI Jean-Martin ; Monsieur PAOLI Jean François ; Madame SALGE Hélène ; Monsieur ZUCCARELLI Jean ; Monsieur MORGANTI Julien.

Etaient absents : Monsieur MILANI Jean-Louis ; Madame CARRIER Marie-Dominique ; Madame COLOMBANI Carulina ; Monsieur DE ZERBI Alexandre ; Madame PASQUALINI-D'ULIVO Marie-Pierre ; Madame BELGODERE Danièle ; Monsieur TATTI François ; Madame VESPERINI Françoise.

Ont donné pouvoir :

Monsieur SIMEONI Gilles à Monsieur SAVELLI Pierre ;

Madame GUIDICELLI-SBRAGGIA Lauda à Madame LACAVE Mattea ;

Monsieur LINALE Serge à Monsieur FABIANI François ;

Monsieur ROMITI Gérard à Monsieur TIERI Paul ;

Madame ALBERTELLI Viviane à Monsieur MORGANTI Julien.

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 le Code de la construction et de l'urbanisme (CCH) et notamment ses articles L.631-7 et suivants ; L 631-9 et R.156-1 ;

Vu la délibération de notre collectivité n°2023/01/06/03 en date du 1 er juin 2023 portant approbation de la mise en œuvre des procédures de changement d'usage des meublés de tourisme ;

Vu l'avis favorable de la commission unique en date du 10 novembre 2025 ;

Considérant que la commune de Bastia a institué une procédure de changement d'usage et instauré un règlement visant à encadrer le développement des meublés de tourisme ;

Considérant ce dispositif, conçu dans un contexte de tension sur le marché local du logement, caractérisé par une raréfaction des biens et une augmentation significative des prix et des loyers, visant un objectif majeur : préserver et garantir l'accès au logement résidentiel ;

Considérant la mise en œuvre effective de la mesure de compensation, intervenue le 1er mars 2024, permettant d'obtenir des premiers résultats significatifs : 55 logements ont été retirés du marché des meublés de tourisme par remise sur le marché locatif traditionnel ;

Considérant le dispositif se heurtant à certaines limites auxquelles il convient d'apporter des réponses diligentées ; Il a été notamment observé que certains propriétaires, confrontés à un refus d'autorisation ou à l'impossibilité de régulariser leur bien, choisissent de le céder, au lieu de le remettre en location à l'année ;

Considérant que ces biens ont tendance à être maintenus dans le cadre d'une exploitation en meublé de tourisme par de nouveaux propriétaires de toute région sans retour effectif au marché locatif résidentiel ;

Considérant que ce phénomène, s'il devait se développer, compromettrait l'objectif du dispositif ;

Considérant que ce constat impose de proposer les modifications réglementaires suivantes :

- Renforcement de l'obligation de compensation
- Suppression de la possibilité de compensation par l'achat de droits dits de « commercialité »
- Compensation par des locaux en rez-de-chaussée
- Procédure dématérialisée de dépôt des demandes d'autorisation de changement d'usage

Considérant la proposition de soumettre à une obligation de compensation toute demande de changement d'usage déposée par une personne physique propriétaire d'un bien depuis moins de cinq ans ;

Considérant que cette règle ne s'appliquerait pas aux biens auxquels une autorisation est attachée, sauf en cas de cession, ni aux biens issus d'une succession attribués à un héritier ;

Considérant l'objectif de cette mesure étant de garantir qu'un bien ne puisse, par simple mutation de propriété, continuer à être exploité en meublé de tourisme et de freiner l'investissement locatif saisonnier dans les quartiers en tension ;

Considérant la proposition de supprimer la clause permettant la réalisation de la compensation par l'achat de titres de « commercialité » auprès de tiers (Article 9 du règlement municipal) ; Qu'en effet ces opérations se font à des prix libres et ont conduit, dans certains territoires, au développement d'un marché parallèle de « titres de commercialité », favorisant une spéculation immobilière déconnectée des besoins réels en logements ;

Considérant qu'actuellement, seuls les locaux situés en rez-de-chaussée sur cour peuvent être proposés en compensation d'un meublé de tourisme ; Qu'afin d'obtenir une cohérence entre le PLU révisé ou certains secteurs admettent librement la réalisation de logements en rez-de-chaussée et le règlement municipal des meublés de tourisme, il est proposé d'autoriser la compensation par des locaux en rez-de-chaussée au sein de la zone UA du PLU notamment dans des secteurs non concernés par la protection du commerce, tels que la Citadelle, la rue Général Carbuccia ;

Considérant que cette possibilité ne concernera que des linéaires de voie non soumis à la servitude de mixité fonctionnelle, sociale et commerciale et sera conditionnée au respect du PLU en vigueur à la date de la demande de changement d'usage ; Que les autorisations ne

pourront être délivrées qu'après obtention préalable de toutes autorisations d'urbanisme. Un rapport concernant l'habitabilité du lieu en application du CCH sera produit lors de la demande de changement d'usage.

Considérant ainsi que cette évolution a pour objectif de garantir une parfaite cohérence avec les orientations du PLU et d'éviter aussi un risque de censure du règlement de meublés de tourisme ;

Considérant enfin la volonté de la Ville de Bastia de faciliter les démarches des administrés et de renforcer la dématérialisation des procédures ; Qu'ainsi une téléprocédure a été mise en place pour le dépôt des demandes d'autorisation de changement d'usage accessible depuis le site internet de la commune ;

Après avoir entendu le rapport de Monsieur Paul TIERI,

Après en avoir délibéré,

Le conseil municipal,

A la majorité des votants, Monsieur Julien MORGANTI ayant voté contre.

Article unique :

- **Approuve** les modifications apportées au règlement des meublés de tourisme suivantes :

- Renforcement de l'obligation de compensation
- Suppression de la possibilité de compensation par l'achat de droits dits de « commercialité »
- Compensation par des locaux en rez-de-chaussée
- Procédure dématérialisée de dépôt des demandes d'autorisation de changement d'usage

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

Le secrétaire de séance,

Signé électroniquement le 24/11/2025

Paul TIERI

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 « Télerecours 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.

Le Maire,

Signé électroniquement le 20/11/2025

Pierre SAVELLI