

Dispositivu di regulazione di l'ammubulati di turisimu : bilanciu di tappa di u dispositivu 2 anni dopu à a so messa in anda

Dispositif de régulation des meublés de tourisme : bilan d'étape du
dispositif 2 ans après sa mise en place

I. Contexte et cadre d'intervention

La commune de Bastia est confrontée à une forte tension sur le marché local du logement caractérisé par une raréfaction des biens et une augmentation significative des loyers notamment dans certains secteurs centraux et/ou historiques.

II. Mise en place progressive du dispositif

1. Instauration du cadre réglementaire (2023)

Par délibération du conseil municipal du 1er juin 2023, la commune de Bastia a institué une procédure de déclaration et de changement d'usage assortie d'un règlement municipal visant à encadrer les meublés de tourisme.

Ce dispositif poursuit un objectif principal : garantir la préservation du parc de logements à usage de résidence principale, tout en permettant le maintien d'une offre touristique encadrée et qualitative.

2. Entrée en vigueur de la compensation et premiers résultats (2024)

La mise en œuvre de la mesure de compensation, effective à compter du 1er mars 2024, a permis d'objectiver les premiers effets du dispositif. Les résultats de 2024 ont confirmé la pertinence de l'outil, tout en mettant en évidence certaines limites opérationnelles.

3. Ajustements réglementaires fondés sur l'observation du terrain (2025)

L'analyse des situations rencontrées a notamment révélé que certains biens non régularisables faisaient l'objet de cessions, permettant une poursuite de l'exploitation en meublé de tourisme par de nouveaux propriétaires, sans retour effectif vers le marché résidentiel.

Afin de sécuriser les objectifs initiaux du dispositif et d'en renforcer l'efficacité, plusieurs évolutions réglementaires ont été proposées et validées en 2025, parmi lesquelles :

- **Le renforcement de l'obligation de compensation pour les propriétaires ayant acquis depuis moins de cinq ans,**

- La suppression de la compensation par acquisition de titres de « commercialité », afin d'éviter toute dérive spéculative,

- L'adaptation des modalités de compensation par des locaux en rez-de-chaussée, en cohérence avec les orientations du PLU et les règles de protection du commerce.

Ces ajustements traduisent une démarche d'amélioration continue, fondée sur l'évaluation des effets concrets du dispositif.

Ils intègrent et c'est une véritable nouveauté, une notion de durée dans la propriété. C'est une manière de freiner efficacement les acquisitions spéculatives et d'inscrire une différenciation entre le propriétaire bastiais, puisque cette durée ne s'applique pas au propriétaire actuel ou aux successions, et le futur propriétaire extérieur.

III. Chiffres – situation en 2025

1. Évolution des déclarations

- 2024 :

- 583 déclarations enregistrées
- **54 cessations d'activité volontaires**
- soit 529 meublés actifs en fin d'année

- 2025 :

- 225 déclarations supplémentaires enregistrées en 2025
- **137 cessations d'activité volontaires supplémentaires enregistrées en 2025**
- soit 617 meublés actifs en décembre 2025 (**le chiffre ne révèle pas une augmentation des meublés bien au contraire mais s'explique par un élargissement du périmètre de changement d'usage étendu à une grande partie de la commune**).

Ces données mettent en évidence une dynamique de régulation, avec une augmentation significative des cessations liée notamment aux évolutions réglementaires mises en place.

Répartition des motifs de cessations d'activité :

- **Cessation de meublés pour remise sur le marché locatif annuel : 40.2%**
- Arrêt de la location et retour en résidence principale du déclarant : 21.2%
- **Vente du bien : 10.1%**
- Autres motifs : 28,5 %

70% des cessations d'activité sont directement liées à un retour au parcours résidentiel et échappent désormais au marché locatif touristique, venant alimenter les chiffres de la résidence principale.

Soit 191 cessations X 0,70 : 149 logements remis en RP.

2. Changement d'usage

2024

Changement d'usage	210
Accord	148
Refus	52
En attente des pièces réglementaires	10
Autorisation avec compensation	6

2025

Changement d'usage	131
Accord	113
Refus	18
En attente des pièces réglementaires	0
Autorisation avec compensation	8

Localisation des meublés de tourisme sur le territoire :

Le nombre total de meublés de tourisme représente environ **1.3 %** du nombre de logements recensés sur la commune.

Au sein du périmètre renforcé, ce pourcentage s'élève à près de **4,3%**

Environ 70% des meublés de tourisme se situent dans le périmètre renforcé,

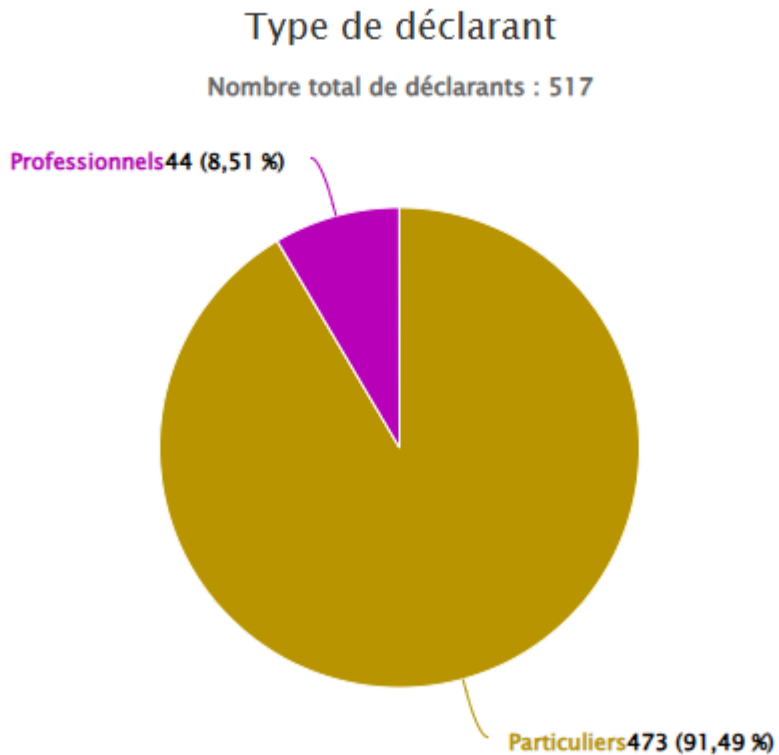
Et environ 30% des meublés se situent sur le reste du territoire.

Ces éléments confirment l'intérêt d'une régulation géographiquement ciblée.

Statistiques liées au type de résidence :

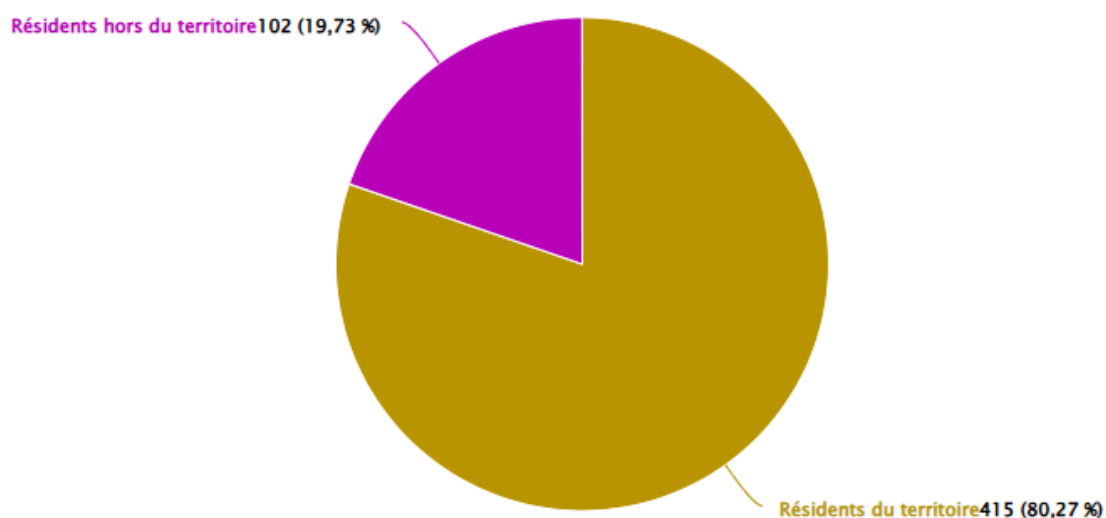
Type de résidence	En %
Résidences principales	40,97
Résidences secondaires	59,03

Statistiques liées au type de déclarant :



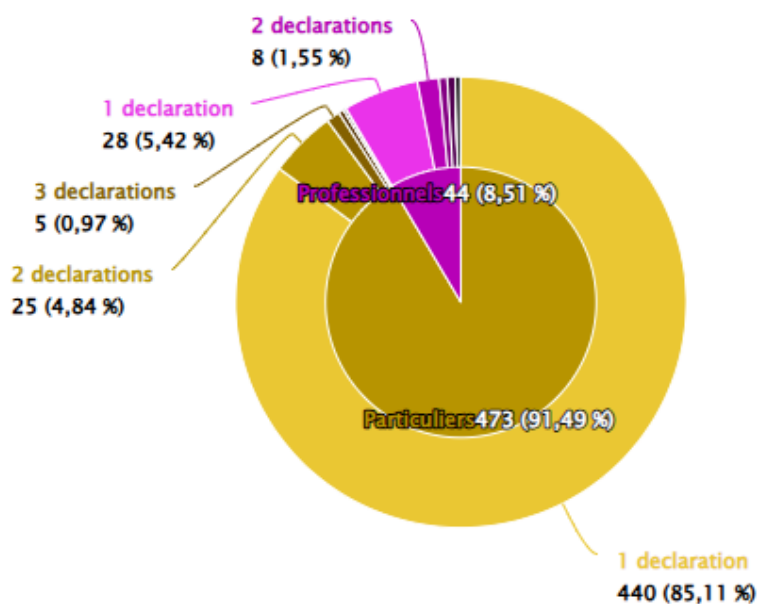
Origine géographique des déclarants

Nombre total de déclarants : 517



Nombre de déclarations en fonction du type de déclarant

Nombre total de déclarants : 517



IV. Chiffres

S'agissant des résultats objectifs chiffrés, on doit considérer :

- La cessation d'activité de 191 locations meublées de tourisme sur 2 ans. Il s'en est suivi que 70 % de ces biens ont été remis sur le marché locatif au titre de la résidence principale **soit 149 logements**. 42 logements sont à la vente ou encore vacants.
- Le **refus de maintien d'une activité au titre du meublé de tourisme de 70 biens**.
- Le changement de statut **de 14 biens vacants et/ou nécessitant de lourds travaux qui ont été remis en compensation et qui figurent désormais en résidences principales dans le cadre des autorisations** et sont également à comptabiliser parmi les nouveaux logements disponibles.
- **La remise effective sur le marché de la résidence principale s'évalue à 149 + 70 + 14 biens soit 233 logements qui profitent aujourd'hui aux familles bastiaises.**

V. Indicateurs de suivi

A. L'offre locative annuelle à Bastia (Mai 2024 – Mai 2026)

L'évolution de l'offre locative annuelle sur le territoire de la commune de Bastia a été analysée entre mai 2024 et mai 2026, dans le cadre du suivi des effets de la réglementation relative aux meublés de tourisme.

Cet indicateur de performance a été élaboré afin d'évaluer l'impact potentiel des mesures d'encadrement des locations touristiques sur le retour de logements vers le marché de la résidence principale.

Les données utilisées proviennent d'un recensement des annonces actives de locations annuelles publiées sur les principales plateformes immobilières et de location, notamment : Lebon coin ; SeLoger.com ; Bien 'ici. L'analyse repose sur un suivi des annonces disponibles sur plusieurs périodes de référence, avec une ventilation : par secteur géographique ; par typologie de logements (T1 à T4) ; par niveau de loyer moyen.

Rappel du cadre réglementaire :

01/10/2023 : Mise en place de déclaration et de la procédure de changement d'usage applicable aux meublés de tourisme.

01/03/2024 : Mise en place de la mesure de compensation

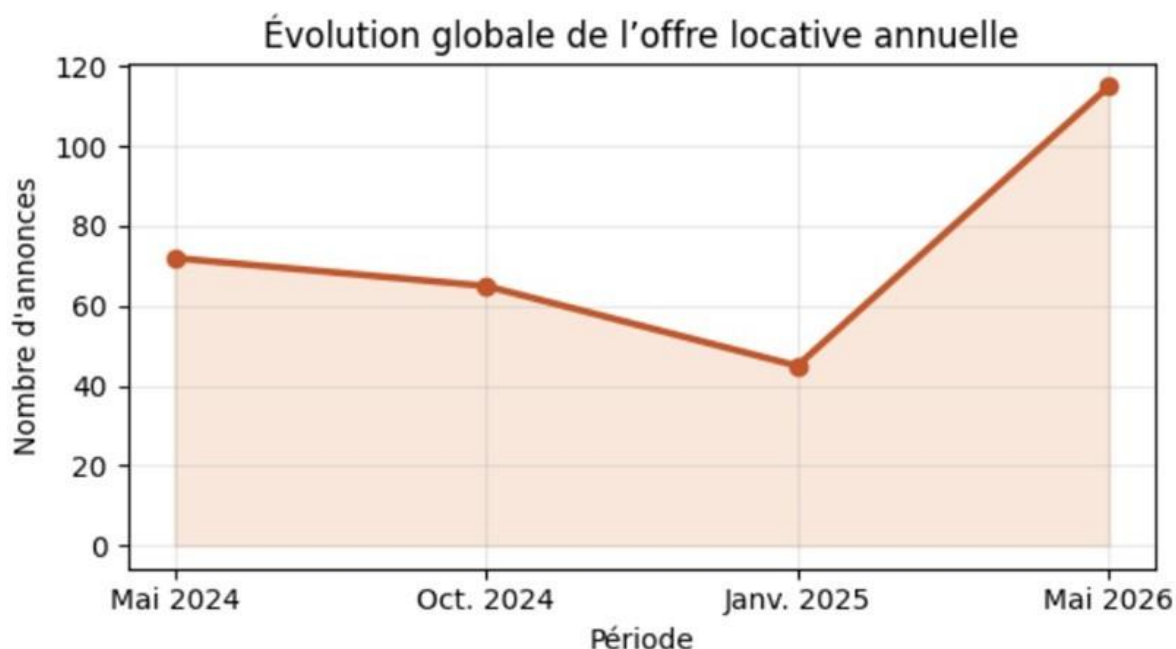
13/11/2025 : Adoption d'une nouvelle mesure imposant aux propriétaires personnes physiques une obligation de compensation pour toute demande portant sur un logement acquis depuis moins de 5 ans destiné à une activité de location touristique.

Méthodologie de l'indicateur

L'indicateur repose sur un suivi comparatif du volume d'annonces de locations annuelles publiées sur le territoire communal. Le territoire a été divisé en trois secteurs d'analyse : Bastia Sud ; Périmètre centre-ville ; Hors périmètre centre-ville. Les données ont été consolidées selon les typologies de logements (T1 à T4) ainsi que selon les loyers moyens observés. L'objectif principal consiste à mesurer l'évolution quantitative de l'offre locative destinée à l'habitat permanent, afin d'apprécier les effets de la politique publique menée en matière de régulation des meublés de tourisme.

Evolution globale de l'offre locative annuelle

Période	Nombre total d'annonces	Évolution
Mai 2024	72	-
Octobre 2024	65	-9,7 %
Janvier 2025	45	-37,5 % par rapport à Mai 2024
Mai 2026	115	+59,7 % par rapport à Mai 2024



Entre mai 2024 et mai 2026, le nombre total d'annonces de locations annuelles est passé de 72 à 115 annonces. Cette évolution correspond à une augmentation globale de 59,7 % de l'offre locative annuelle sur la période observée.

B. Analyse de la vente d'appartements Citadelle 2022 – 2025

Ce tableau évoque l'évolution des prix au m2 dans un secteur où nous avons recensé en 2023 le plus grand nombre de meublés de tourisme. Il était intéressant de vérifier si les dispositions contraignantes en matière de meublés de tourisme (interdiction de location d'un bien détenu depuis moins de 5 ans, obligation de compensation etc..) avaient eu un effet particulier sur le prix du marché.

Le tableau fait état des DIA instruites sur les années 2019 et 2022 puis des données DGFIP en 2024 et 2025 (ventes effectivement réalisées sur le secteur considéré). En effet, la commune s'est positionnée sur plusieurs biens en faisant valoir son droit de préemption au prix des domaines et non au prix souhaité par le vendeur en 2024 et 2025.

Les biens concernés, proposés à des prix variants entre 5800 euros et 7000 euros le m2, devaient être acquis par des acheteurs issus du continent pour y réaliser des locations meublées de tourisme.

Cette action a conduit à l'abandon des ventes (les vendeurs ayant refusé l'offre d'achat de la commune au 1/3 du prix attendu) et à la remise sur le marché locatif annuel de 2 biens concernés.

On peut aujourd'hui considérer que les achats ont été réalisés en totalité en 2025 au titre de la résidence principale dans ce quartier et que de fait le prix a eu tendance à épouser le prix moyen du cœur de ville.

Attention toutefois, même si on peut se réjouir du fait que les bastiais ont bien réintégré ce quartier (plusieurs ventes de grands appartements à des familles bastiaises avec enfants ont été enregistrées), peu de biens d'exception, eu égard au contexte, ont été vendus et les prix pourraient repartir à la hausse cette année.

On constate aussi que seuls six logements ont été vendus en 2025, ce qui démontre peut-être aussi un attentisme des propriétaires.

Sources : DGFIP (2024, 2025) ; commune de Bastia (DIA 2019, 2022, 2024, 2025)

Délibération du conseil municipal de Bastia en date du 1^{er} juin 2023 (approbation de la mise en œuvre des procédures de changement d'usage des meublés de tourisme avec compensation)

	Donnée commune de Bastia (DIA)
	Donnée DGFIP (Domaine)

Nombre de transactions annuelles

Année	2019 Avant covid	2022 Avant délibération	2024	2025
Citadelles	8	14	8	6
Total périmètre DPU Bastia	215	270	225	232

Nombre de DIA appartements

Evolution du prix moyen des appartements (€ / m²)

Année	2019 Avant covid	2022 Avant délibération	2024	2025
Citadelle	3.795,67 €	3.443,48 €	3.295,94 €	3.101,94 €
Moyenne périmètre DPU Bastia	2.560,43 €	2.959,40 €	3.092,59 €	3.202,20 €

Prix moyen (€ / m²)

Taux de variation prix moyen Citadelle entre 2022 et 2025	- 9,92 % ¹
Taux de variation prix moyen Bastia entre 2022 et 2025	+ 8,20 % ²

¹ Calcul réalisé entre donnée DGFIP 2025 (Domaine 2025) et donnée commune de Bastia 2022 (DIA 2022)

² Calcul réalisé entre données commune de Bastia (DIA 2022 et DIA 2025)

VI. Appréciation générale

Après deux années de mise en œuvre progressive, le dispositif de régulation des meublés de tourisme apparaît tout à la fois juridiquement sécurisé, opérationnel et innovant en ce qu'il intègre une notion de durée dans la propriété. Fondé sur des données objectives, il est régulièrement ajusté en fonction des constats de terrain.

Il constitue désormais un outil structurant de la politique locale du logement, permettant à la commune de maîtriser l'évolution du parc, assurant une remise sur le marché au titre de la résidence principale de biens de qualité et réhabilités dans des secteurs en tension comme la Citadelle, tout en maintenant une activité touristique attractive mais encadrée.