

Rapport n°4

Accunsentu per a mudifica di e prucedure d'arrigistrera è di cambiamentu d'adopru di l'ammubulati di turìsimu

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

Par délibération n°2023/JUIN/01/03 en date du 1^{er} juin 2023, la Ville de Bastia a mis en œuvre les procédures d'enregistrement et de changement d'usage des meublés de tourisme.

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.

A ce jour, et suite à la communication des listings complets des plateformes, nous sommes en mesure de quantifier le phénomène sur la commune et d'effectuer le constat qui suit.

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) sont erronés et tiennent compte d'un périmètre plus large que les limites de la commune. Ce chiffre est certes en augmentation par rapport à 2021 mais il a tendance à se stabiliser voir à diminuer puisque le chiffre 2024 s'établit à 478 logements au 30 avril.

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.

L'offre locative meublée de tourisme est équivalente à l'offre hôtelière sur la commune de 476 chambres (582 pour le périmètre de la CAB). Il est cependant utile de rappeler que les études CCI sur le tourisme relèvent un retard dans l'offre hôtelière Bastiaise de 400 chambres environ.

La location meublée de tourisme représente 2 % du parc immobilier de la commune et 6 % du parc immobilier des autres communes de la CAB.

Afin de prendre en compte ces nouveaux éléments, des modifications semblent pertinentes et de nature à renforcer la maîtrise de l'équilibre entre l'offre de logement pour les habitants et l'hébergement touristique.

I / Durée d'autorisation

Il a été instauré initialement une durée d'1 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. Il est désormais indispensable de pouvoir mettre en place les contrôles nécessaires à l'effectivité des mesures mises en œuvre.

Pour ce faire, une durée d'autorisation de 3 ans semble pertinente.

II/ Critères de compensation

Si initialement, les personnes morales étaient exonérées de compensation sur leur résidence principale, il s'avère que cette exception, ne peut perdurer. En effet, une personne morale ne peut avoir de résidence principale. Seule la compensation dès la première demande peut s'appliquer.

De plus, par dérogation aux présentes dispositions et afin d'en faciliter la mise en œuvre, 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. Cela est 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.

III/ Cartographie des quartiers en tension

L'évaluation programmée des demandes fait apparaître un total de 487 demandes au 16 mai 2024. Ce chiffre tient compte de la réglementation imposant une date limite de communication du numéro d'enregistrement au 22 avril 2024 sur la plateforme Airbnb sous peine de suppression de l'annonce.

Le zonage dit « périmètre renforcé » actuellement en vigueur recouvre effectivement une zone en tension, où la disponibilité de logement se fait rare.

Toutefois il est à signaler 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.

L'extension du périmètre renforcé a, en effet, un intérêt car les investisseurs vont avoir tendance à se déplacer vers ces secteurs.

Il est à noter 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. Le quartier de Toga enregistre un nombre de 13 demandes mais il semble opportun de l'intégrer dans ce périmètre au regard de la forte pression exercée sur ce secteur.

IV / Précisions concernant l'instruction des demandes :

Les modalités de saisine du service ainsi que les pièces à communiquer ont été clarifiées pour une meilleure information des usagers.

V/ Mise en œuvre des quotas

Evoquée lors de la rédaction du premier règlement, la mise en œuvre des quotas est actuellement en cours d'élaboration.

La mise en œuvre de la nouvelle cartographie va permettre d'effectuer des contrôles et d'affiner l'analyse de la répartition des offres de location de courte durée.

D'autres phénomènes, découlant de l'adaptation des investisseurs, doivent également être analysés comme par exemple la subdivision des logements hors périmètre renforcé.

Une fois cette analyse réalisée, il sera opportun de décider de la mise en œuvre des quotas.

En conséquence, il est proposé :

- D'approuver la modification du règlement municipal des meublés de tourisme comme suit :
 - Prolongeant la durée d'autorisation d'1 à 3 ans.
 - La 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.

