

Meublés de tourisme : un nouveau règlement pour favoriser le logement à l'année

<https://www.communaute-paysbasque.fr/a-la-une-2/actualites/actualite/meubles-de-tourisme-un-nouveau-reglement-pour-favoriser-le-logement-a-lannee>



Réunis en conseil communautaire ce 5 mars, les élus ont voté un nouveau règlement encadrant les meublés de tourisme en faveur du logement à l'année. Instaurant le principe de compensation (création d'un logement à l'année de surface au moins équivalente à celui faisant l'objet d'une location saisonnière), il entrera en vigueur en juin prochain.

L'attractivité du Pays Basque ne cesse de s'affirmer avec notamment pour corollaire le développement exponentiel des locations en meublés de tourisme. Cette tendance n'est pas neutre sur l'habitat, particulièrement des communes en zone dite tendue (Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriartou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore,

Mouguerre, Urrugne, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre d'Irube, Urcuit, Ustaritz, Villefranque) : raréfaction des logements, hausse des prix à l'achat et à la location, conflits d'usage au sein des copropriétés.

Dans la droite ligne du PLH approuvé en octobre dernier et qui vise à favoriser le logement pour les ménages locaux, les élus communautaires ont voté ce samedi 5 mars **un nouveau règlement** visant à enrayer le développement des meublés de tourisme sur cette zone.

Il a fait l'objet d'une dizaine de réunions avec les élus et agents des communes concernées et s'appuie sur les données d'une étude commandée par la Communauté Pays Basque à l'AUDAP sur le périmètre de la zone tendue qui montre :

- Une augmentation de 130 % des locations de meublés de tourisme en 5 ans, entre 2016 et 2020, passant ainsi d'environ 7 150 annonces actives en 2016 à environ 16 440 en 2020.
- Une augmentation confirmée, entre 2016 et 2020, des locations de courtes durées pour chacune des 24 communes : des locations qui s'intensifient encore dans les communes littorales et se développent dans les communes rétro-littorales.
- Des annonces actives qui pour 67 % d'entre-elles concernent des logements disponibles plus de 4 mois dans l'année en 2020, 95 % des annonces en 2020 concernant des logements entiers.

En quoi consiste le nouveau règlement ?

Il s'adresse aux propriétaires louant leur résidence principale plus de 120 jours par an ainsi qu'à ceux louant leur résidence secondaire à une clientèle de passage pour de courtes durées. Il instaure le principe de compensation déjà mis en œuvre à Paris, Bordeaux ou Nice.

La compensation consiste à transformer en logement des locaux non dévolus à l'habitation (bureau, commerce...). Cette compensation permet ainsi de reconstituer la «perte» d'un logement par la création d'un autre logement.

Ce local doit être de surface au moins équivalente à celui faisant l'objet d'une location saisonnière et être situé dans la même commune. Une autorisation dite « de changement d'usage » est alors délivrée.

Ce règlement s'adresse aux personnes physiques comme morales (société civiles immobilières notamment). À noter que selon l'étude menée par l'AUDAP seulement 10 % de propriétaires de résidences secondaires possèdent plus d'une résidence secondaire.

Deux dérogations : pour les locations étudiantes et les meublés associés à la résidence principale

Afin de tenir compte du contexte territorial, deux dérogations sont mises en œuvre :

- Il sera autorisé de louer son bien à un étudiant durant neuf mois et en meublé touristique durant une période estivale de trois mois. Cette mesure permet d'assurer une offre à la location pour les étudiants.
- Il sera autorisé de louer un local en meublé de tourisme si celui-ci se situe dans la résidence principale du propriétaire. En effet, ces locaux ne sont pas nécessairement adaptés à la location à l'année (promiscuité avec le propriétaire, accès non différencié, charges non individualisées, isolation phonique insuffisante, etc).

D'après les projections réalisées, ce règlement est susceptible de concerner 11 000 résidences secondaires, soit 6,5 % du parc global de logements au Pays Basque et vise à en remettre une part sur le marché de la location à l'année.

Pratique

Le dépôt du dossier de changement d'usage pour le bien soumis à compensation se fait soit en mairie, lorsque la commune est dotée d'un service instructeur, soit au service mutualisé de la CAPB à compter du 1er juin 2022. Il doit être concomitant avec celui du dépôt de changement de destination transformant le local servant de compensation.

Les autorisations déjà délivrées dans le cadre du précédent règlement restent valables jusqu'à l'expiration de la date de validité prévue dans le cadre de l'arrêté correspondant. A l'issue de cette date, le propriétaire, s'il entend poursuivre son activité de location de meublés de tourisme, devra se conformer au nouveau règlement en déposant une nouvelle demande d'autorisation selon les nouvelles conditions et modalités.

Une évaluation du règlement, dans les deux ans suivant son entrée en vigueur, visera à apprécier l'impact des mesures sur le marché du logement.

Des opérations de contrôle seront menées avec le concours des services de l'Etat pour s'assurer du bon respect de ce règlement.

La Communauté Pays Basque poursuit son action en faveur du logement à l'année des habitants de manière très volontariste : création d'une société publique d'aménagement pour accompagner les communes pour les communes dans leurs opérations d'aménagement et atteindre les objectifs de construction du PLH, candidature à l'encadrement des loyers, lobbying auprès du gouvernement pour une fiscalité en faveur de la location à l'année.