



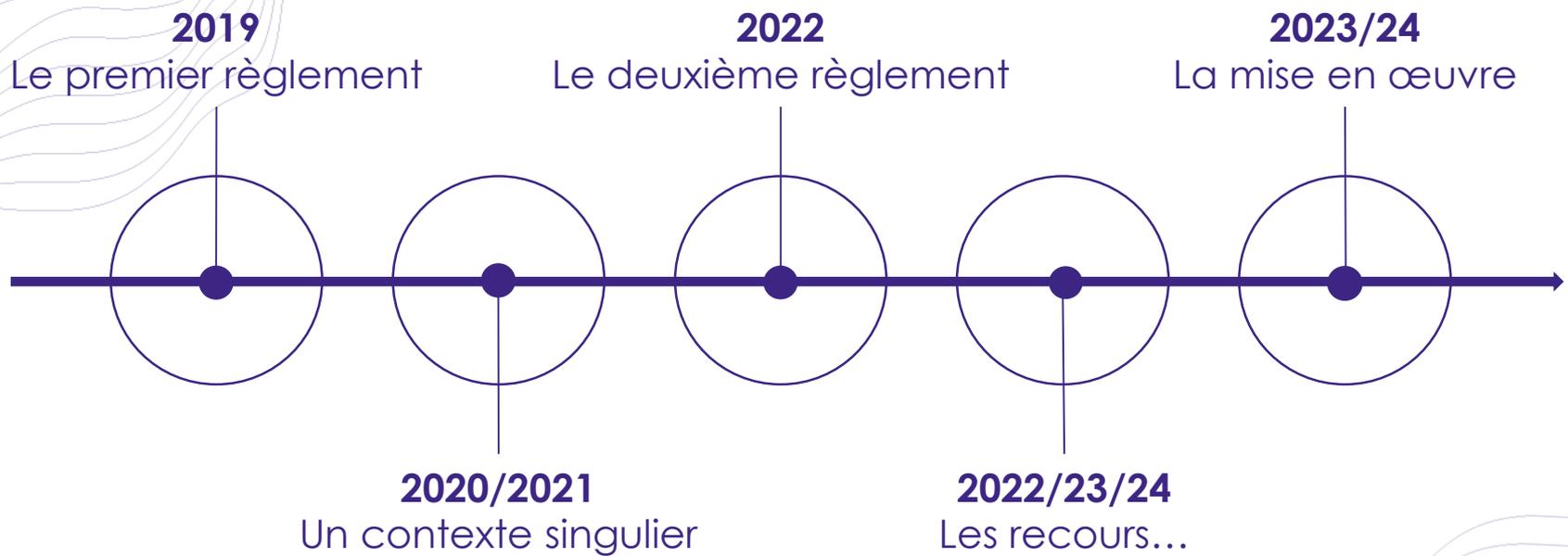
Séminaire Cerema | 27 mars 2024

L'attrition des résidences permanentes dans les territoires touristiques : observer et agir

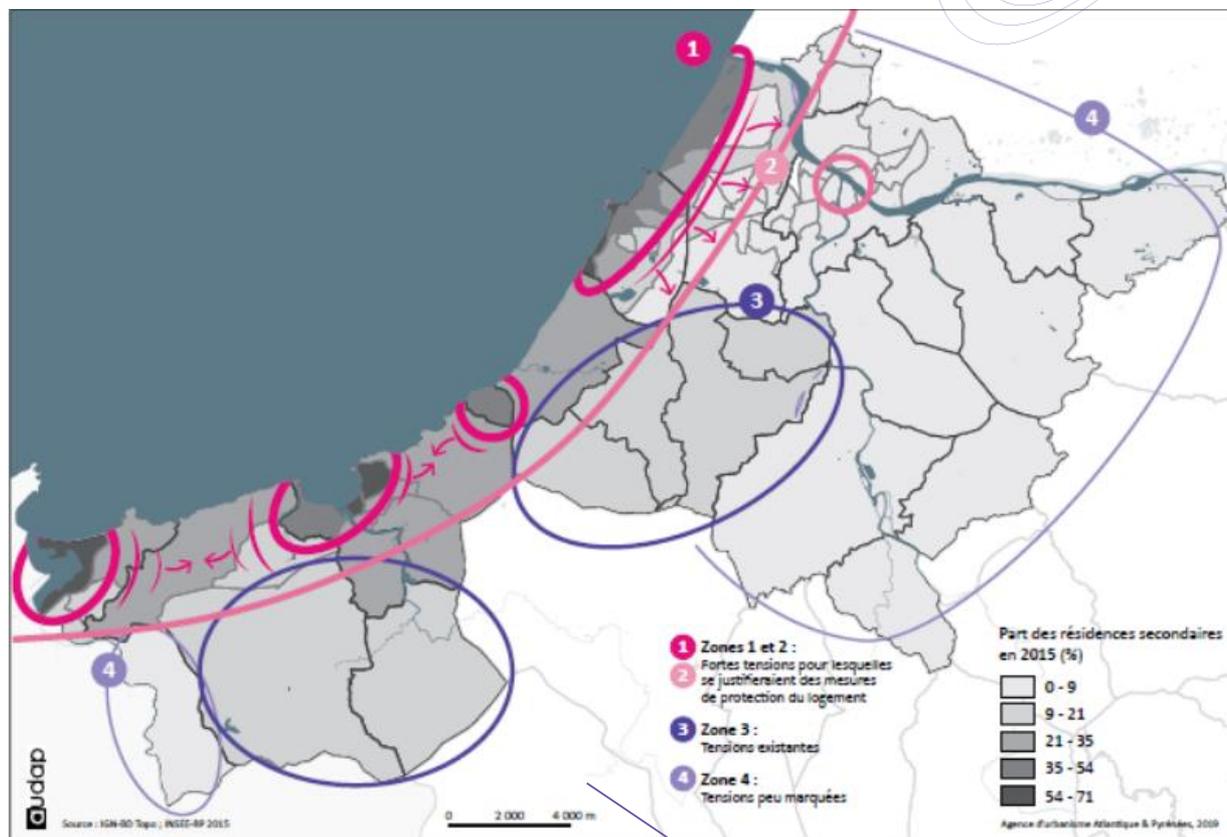
L'action de la Communauté d'Agglomération Pays Basque



L'action de la Communauté d'Agglomération Pays Basque en matière d'encadrement des meublés de tourisme



2019 - Le premier règlement : observer



Une étude réalisée en 2019

L'AUDAP a réalisé en 2019 un premier diagnostic sur les 24 communes de l'unité urbaine de Bayonne (zone tendue loi Alur) illustrant :

- La tension manifeste sur le logement en raison de l'attractivité démographique et touristique,
- Le risque d'attrition du logement à l'année par le développement des meublés de tourisme,
- L'orientation que donnent les meublés de tourisme aux logiques « investisseurs ».

Enjeux territorialisés de l'impact de l'attraction touristique sur le logement à l'année

2019 - Le premier règlement : agir

« Il ne s'agit pas d'un plan anti-Airbnb mais d'un plan pour lutter contre la pénurie de logements et encadrer le fort développement des meublés de tourisme dans les communes du littoral basque »

Jean-René Etchegaray, Président de la CAPB, octobre 2019

Freiner le développement des meublés de tourisme

Un premier règlement relatif au régime d'autorisation préalable au changement d'usage temporaire des locaux d'habitation adopté par le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération du Pays Basque le 28 septembre 2019 avait soumis, à compter du 1er janvier 2020, la mise en location de meublés de tourisme à une demande d'autorisation temporaire de changement d'usage du logement, conformément aux articles L. 631-7 et L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation.

Seules **les personnes physiques** étaient concernées et **le nombre d'autorisations délivrées par personne variait en fonction des villes** dans lesquelles les biens se situaient.

Un encadrement différencié selon le niveau de tension

Trois zones selon leur degré de tension:

- La première zone (Anglet, Biarritz, Bidart, Guéthary, Ciboure, Urrugne, Saint-Jean-de-Luz et Hendaye) est très tendue : il est possible de mettre en location un seul meublé de tourisme par personne physique,
- La deuxième zone (Ascain, Ahetze, Arbonne, Arcangues, Bassussarry et Bayonne) est tendue : il est possible de mettre à la location 2 meublés de tourisme par personne physique,
- La troisième zone (Jatxou, Saint-Pierre-d'Irube, Mouguerre, Lahonce, Villefranque, Urcuit, Ustaritz, Larressore, Biriadou et Boucau) sous tension moins marquée : pas de limitation par personne physique.

2020/21 : Un contexte particulier

La crise sanitaire exacerbe les tensions sur le logement entre résidences secondaires et cherté à se loger à l'année : les élus font état de plus-value aberrantes à la revente, d'autres évoquent des immeubles entiers qui partent à la « découpe » pour du meublé de tourisme. Un premier PLH approuvé à l'échelle de la CAPB.



Screenshot of the L'Express website header. The article title is "L'immobilier s'envole et le Pays basque s'enflamme". The sub-headline reads: "Biarritz. Biarritz - 'Euskal Herria ez da salgai' ou 'Le Pays Basque n'est pas à vendre' : ces inscriptions fleurissent sur les devantures des agences immobilières et les façades des maisons à vendre de la côte basque où les prix au m2 s'envolent, poussés par le marché des résidences secondaires et des nouveaux arrivants." The byline is "Par AFP | Publié le 28/05/2021 à 08:36, mis à jour à 08:40".

« Ca se crispe énormément, on le sait tous, la mèche est allumée »

« À La Bastide-Clairence, un bien a été remis en vente après deux ans, en ayant pris 78 % de plus ! »



Screenshot of the Reporterre website header. The article title is "Au Pays basque, les résidences secondaires mangent les terres agricoles". The sub-headline reads: "Enquête – Étalement urbain". The byline is "Par Chloé Rébillard". The date is "29 mai 2021 à 10h38". The update date is "Mis à jour le 31 mai 2021 à 09h12". The reading time is "Durée de lecture : 8 minutes". The tags are "Étalement urbain" and "Habitat et urbanisme".

« C'est rageant. On a du travail, mais on est obligés de partir pour avoir un toit sur la tête. Avec quatre enfants, c'est le plus important. Mais j'en ai pleuré. »



Screenshot of the LEMPA website header. The article title is "Au Pays basque, l'exil sans bruit des locataires". The date is "31 MARS 2021 - 16H15". The tags are "CAPITALISME", "ECONOMIE", and "LOGEMENT".

2021 : Une demande politique de mise à jour du diagnostic pour objectiver la situation

#Projet de recherche régional AquiAirBNB
#AirDNA fichier brut
#2 thèses en cours
#Expertise

Universités de
Pau et de La
Rochelle

Service
Fiscalité &
Dotations
(CAPB)

#Données TH / lien DV3F
#Expertise

AUDAP
#Méthode
#Assemblier
#Animation

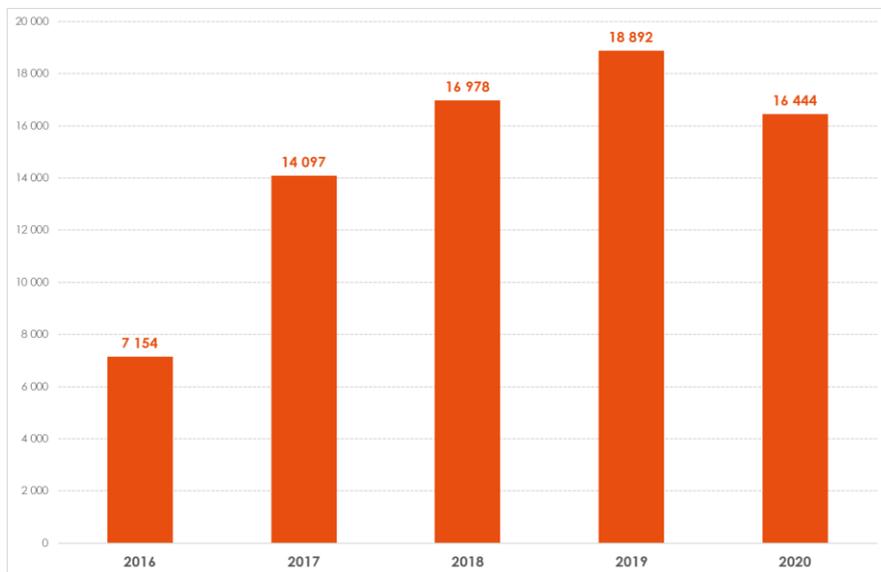
Direction de
l'Economie,
Tourisme
(CAPB)

#Taxe de séjour
#Expertise

Direction de
l'Habitat
(CAPB)

#Maîtrise d'ouvrage
#Expertise
#Règlement

2021 : Mise à jour du diagnostic : les dynamiques globales



Source : AirDNA, traitements UPPA

Évolution du nombre d'annonces actives entre 2016 et 2020

Annonce dont le logement a enregistré au moins un jour réservé au cours de la période considérée

Chiffres clés

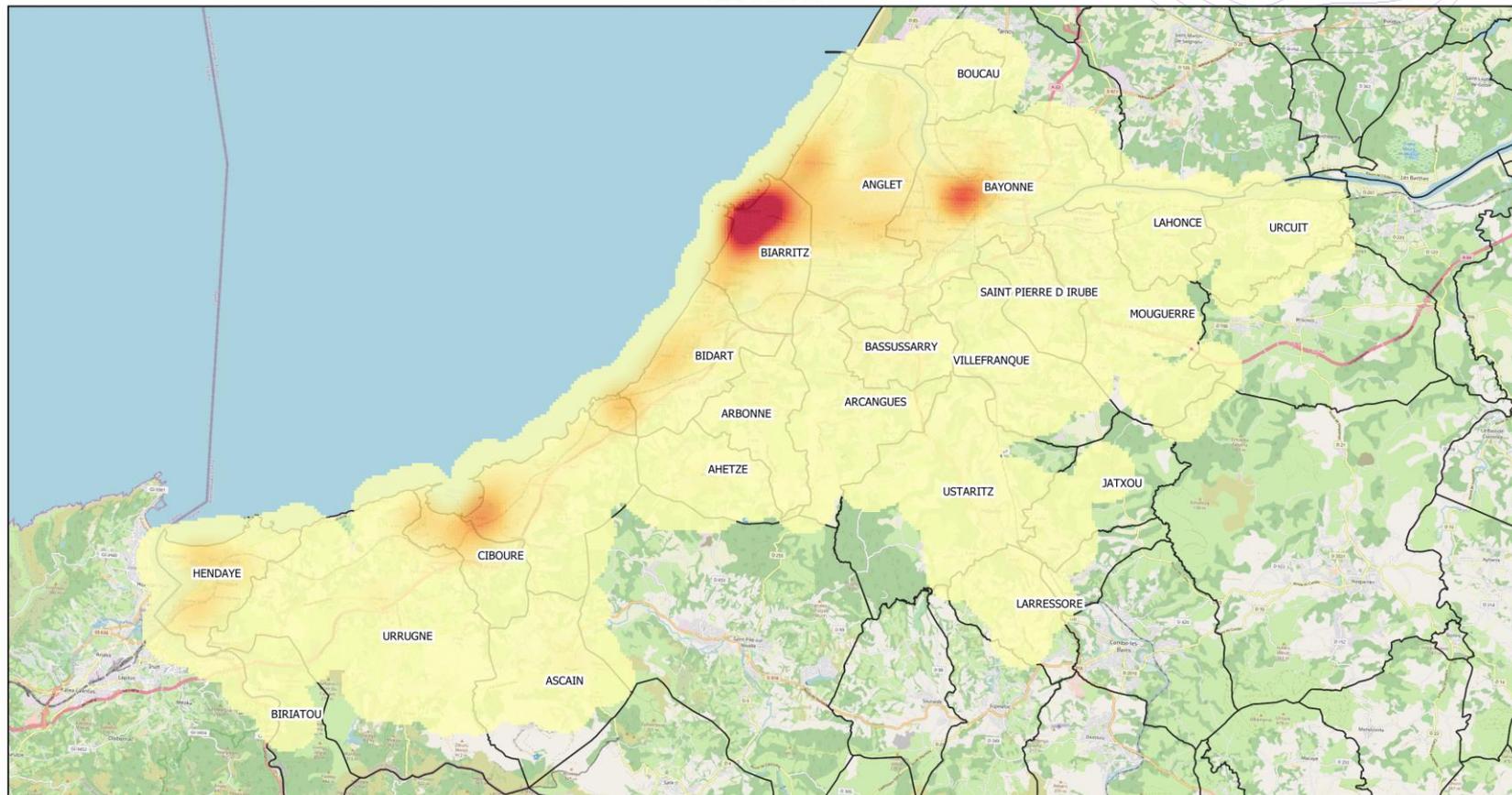
16 444
annonces actives en 2020

+ 130%
Évolution des annonces actives entre 2016 et 2020, soit + 9 290 annonces actives en 4 ans

Ce qu'il est important de retenir, c'est autant le volume que la dynamique de mise en location sur la plateforme Airbnb notamment et donc la massification du phénomène à travers une mise en relation facilitée entre loueur et client.

2021 : Mise à jour du diagnostic : les dynamiques spatiales

Densité de locations courte durée
dans les 24 communes concernées par le règlement
en 2016



Légende

Densité de locations dans un rayon d'1km



Inférieure à 10 locations

Supérieure à 500 locations

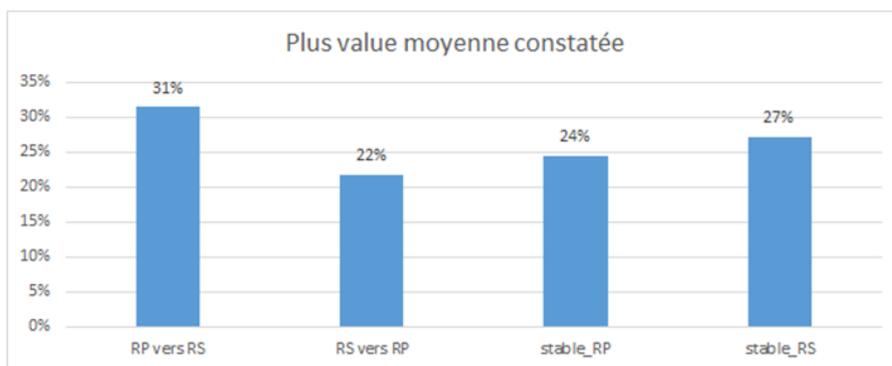
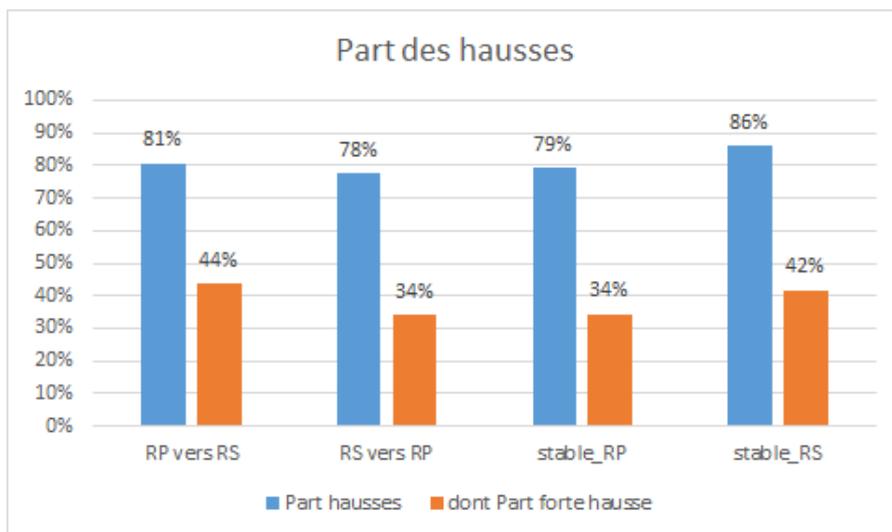
0 2.5 5 7.5 km



Source : AirDNA 2016-2020

Réalisation : LB - 2021

2021 : Mise à jour du diagnostic : l'impact sur les prix de l'immobilier



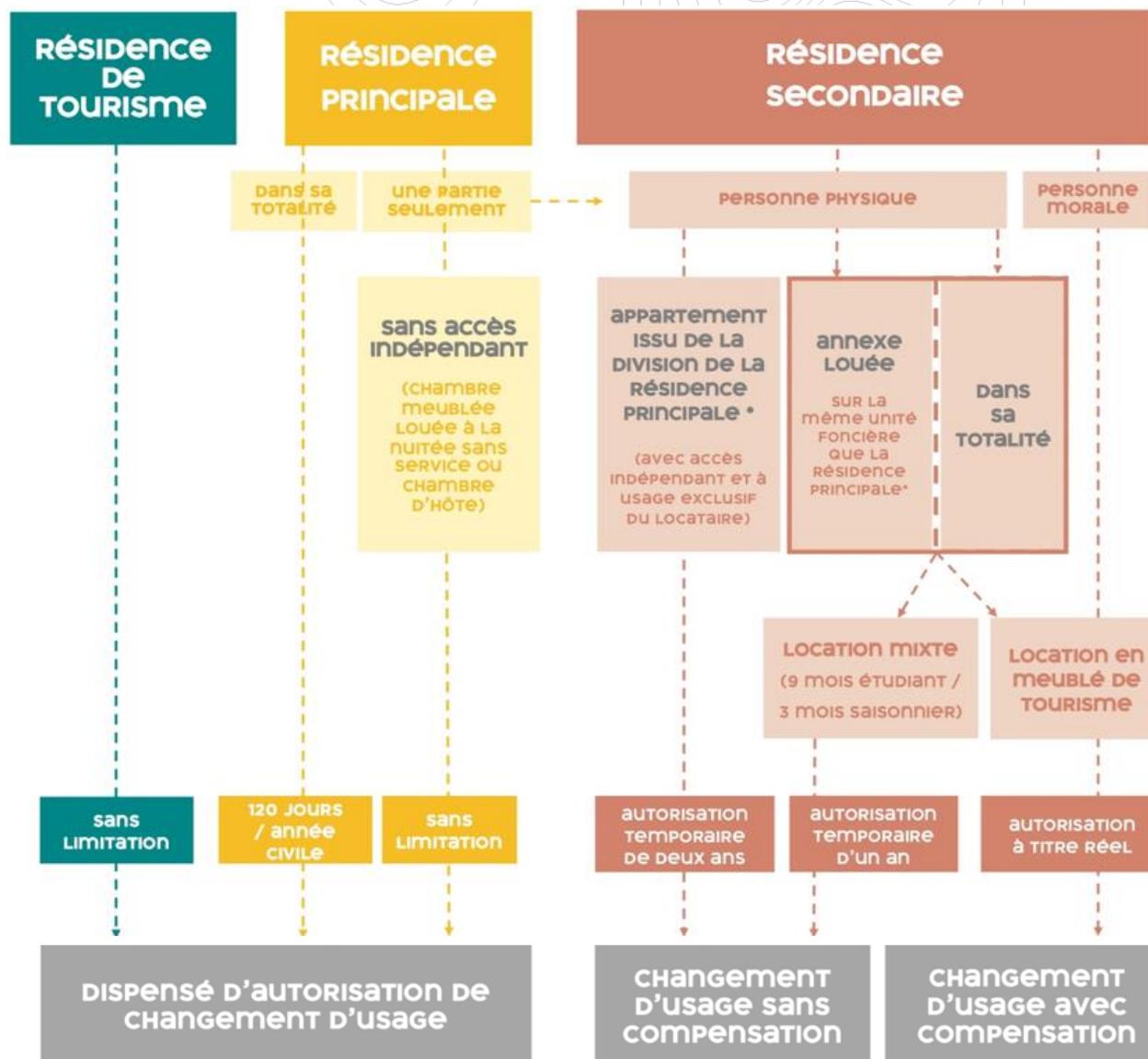
Croisement entre les données fiscales et DVF

DVF : une base de données qui permet une approche de la revente des biens

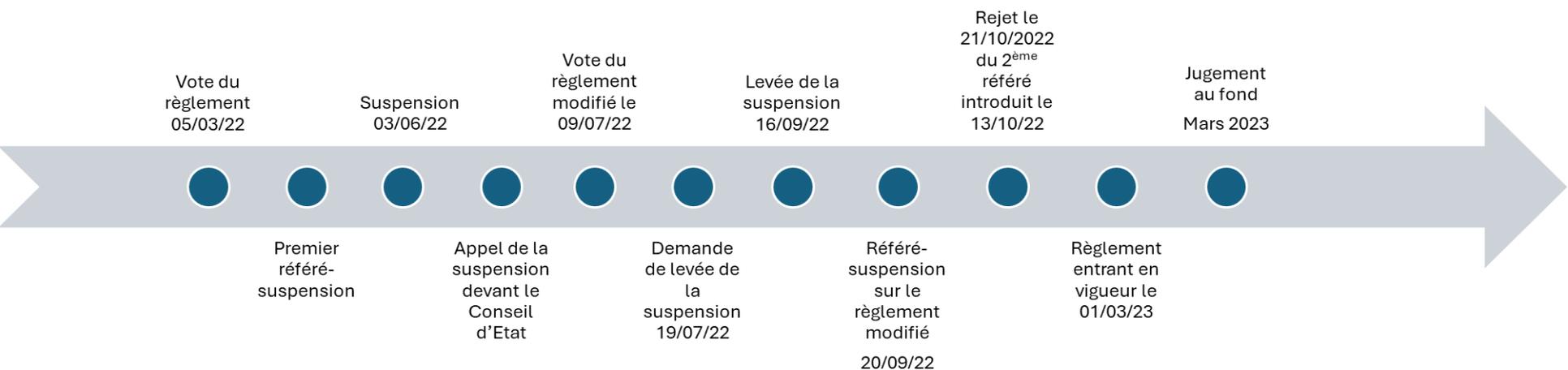
Sur les 21 530 références de mutations depuis 2016 sur la zone tendue, 42 % autorisent une approche du prix de revente. Sur ces 42 % (9 000 mutations concernées) :

- la durée moyenne de détention se situe autour des 6 ans (sans différence RS/RP),
- 80 % des biens revendus le sont à la hausse dont 36 % en forte hausse (+ 50 % du prix). Cette hausse est d'autant plus vérifiée que le bien passe ou se maintient en résidence secondaire,
- Une plus-value moyenne de 25 % sur l'achat précédent mais qui se situe au-delà pour les biens stables en résidences secondaires (+ 27 %) ou en basculement (RP vers RS : + 31 %).

2022 : Le deuxième règlement, comment ça marche ?



2022/23 : Vers l'application du deuxième règlement



2024 : Un principal recours

Un principal recours : ULMT 64 (Union des loueurs de meublé de tourisme du Pays Basque)

3 entrées :

- Absence d'augmentation des LCD depuis 2020
- Absence de démonstration de pénurie de logements dans les 24 communes concernées par le mécanisme de compensation
- Sur l'impossibilité concrète de satisfaire à l'obligation de la compensation dans les 24 communes concernées par cette mesure

A défaut de rentrer dans le détail, des éléments de réflexion

- Chacun fait avec les données disponibles souvent offertes par des opérateurs privés sans maîtrise de leur durabilité, de leur homogénéité dans le temps, de leur fiabilité... : **avancer collectivement sur les données**
- Sur la pénurie de logement : **disposer d'un socle national permettant de faciliter le travail de justification par les territoires.** D'autant que les éléments réglementaires comme la loi ALUR qui définit la zone tendue comme une zone d'urbanisation continue, de plus de 50 000 habitants, où l'offre et la demande de logements est déséquilibrée, entraînant des difficultés d'accès au logement, ne sont pas suffisants.
- Sur la compensation : **disposer de retours d'expérience sur les communes où elle a été mise en place afin d'apprécier ce qui peut être attendu et de faire le lien entre l'existant**

Atouts techniques : OLL, Etude sur les résidences secondaires, partenariat avec UPPA et La Rochelle Université sur les données AirDNA, et un service fiscalité force de proposition sur mobilisation des données fiscales ... mais tous les territoires n'ont pas cette « force de frappe ».

La mise en œuvre : l'instruction et le contrôle

Un service dédié

Depuis le 1er mars 2023, la CAPB a créé un service de trois personnes dédiées à l'instruction et au contrôle de ce règlement pour 21 communes sur 24 (Boucau a intégré le service au 01/01/2024, Bayonne, Anglet et Biarritz). Un 4ème agent viendra conforter l'équipe en avril 2024.

Des premiers éléments

En 2023 (entre le 1er mars et le 31 décembre), les 24 communes ont délivré :

- 2 autorisations avec compensation, l'une à Hendaye et l'autre à Biarritz. (une autre est en cours d'instruction à Larressore)
- 321 autorisations temporaires de 1 an en location mixte (étudiant)
- 77 autorisations temporaires de 2 ans pour un meublé dans la résidence principale

Au 01/03/2023, il y avait 9 991 autorisations temporaires de 3 ans (pour les 24 communes de la zone tendue) sous l'ancien règlement en cours de validité. Chaque jour ce chiffre baisse pour arriver à zéro au 1er mars 2026 (pour les autorisations temporaires de l'ancien règlement)

Sur le volet contrôle

- 335 personnes morales identifiées comme non conformes au règlement ont reçu un courrier recommandé avec accusé de réception en juillet, leur demandant de se mettre en conformité avec le règlement. Celles qui ont répondu (50%) intègrent les fichiers de contrôle. Pour les autres, elles seront mises en demeure avant le lancement de la procédure contentieuse.
- 450 personnes physiques ont reçu un RAR en septembre car elles avaient une autorisation sous l'ancien règlement mais ces autorisations de 3 ans étaient arrivées à échéance
- 800 personnes physiques ont été identifiées comme étant en situation irrégulière et viennent d'être également invitées, par courrier en ce mois de janvier 2024, à régulariser leur situation au plus vite.

Dès qu'ils seront assermentés (démarche en cours) les agents de la CAPB exerceront des contrôles sur site.

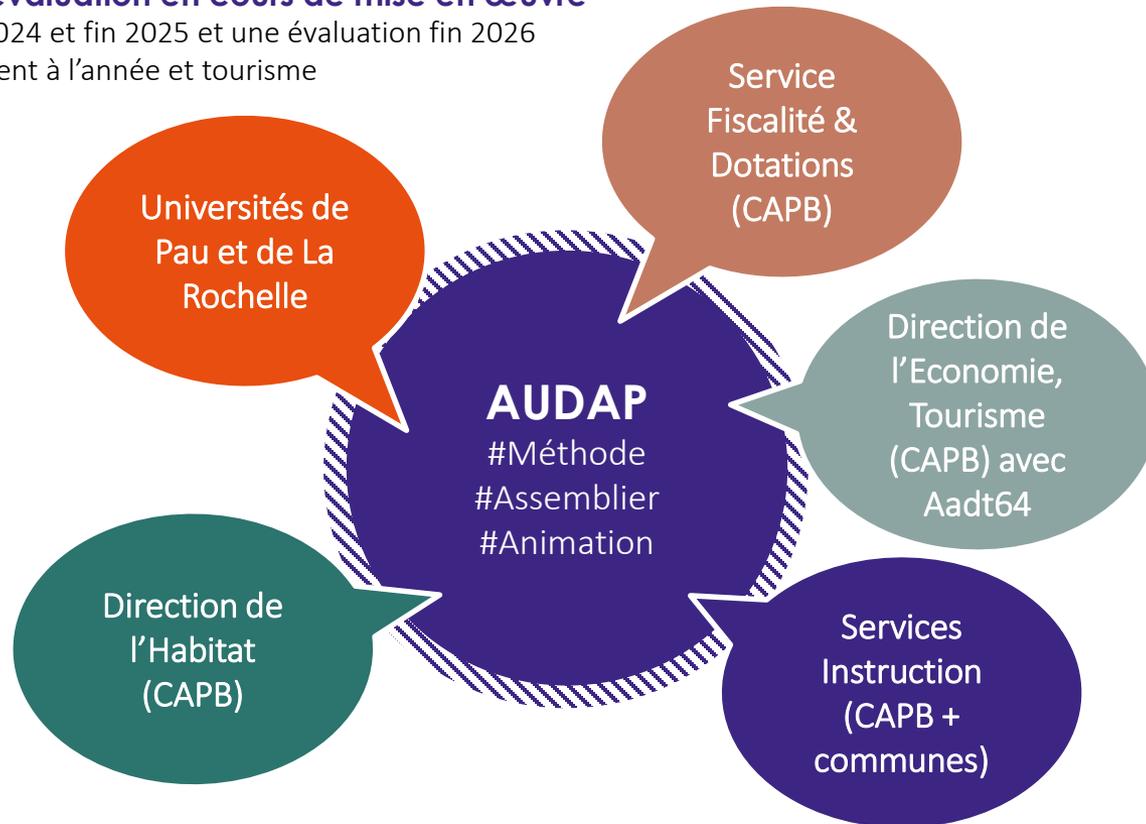
Le bilan et l'évaluation

Des premiers indices

Sur la base d'une enquête téléphonique réalisée par les agents de la CAPB lors des appels spontanés qui suivent la réception des courriers adressés aux particuliers comme aux personnes morales, environ 15 % des personnes déclarent avoir mis leur logement en location permanente (ce chiffre est peut être minoré car la presse a dévoilé que l'UMLT avait écrit à ses adhérents en leur demandant de ne pas répondre, voire même de mentir sur leurs intentions de remettre leur bien à la location à l'année)

Un dispositif bilan / évaluation en cours de mise en œuvre

- 2 bilans annuels fin 2024 et fin 2025 et une évaluation fin 2026
- 2 dimensions : logement à l'année et tourisme





Agence d'urbanisme
Atlantique & Pyrénées

Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées

Petite Caserne
2 allée des Platanes
BP 628
64106 Bayonne Cédex

1 rue Lapouble
4^e étage
64000 Pau

www.audap.org



Les membres de droit de l'Agence d'urbanisme Atlantique & Pyrénées