

Les élus devant une version musclée de la compensation

Samedi, l'Agglomération devra décider si elle veut endiguer la prolifération des meublés touristiques qui grignote celui du logement à l'année



Les élus de l'Agglomération Pays basque auront un débat majeur, samedi, sur les meublés touristiques. EMILIE DROUINAUD

Samedi 5 mars, les élus de la Communauté d'agglomération Pays basque se prononceront sur son règlement en matière de changement d'usage des habitations à l'année en meublés de tourisme. Il sera proposé de subordonner ce changement d'usage au principe de compensation.

Le but affiché : faire revenir sur le marché de la location classique une part des plus de 16 000 meublés touristiques recensés au Pays basque.

Le secteur. Sont concernées les 24 communes de la zone dite « tendue ». Celles où l'offre est la plus rare et chère. Ce sont les communes côtières et du « littoral ».

Compensation. Pour tout logement qui bénéficierait d'un changement d'usage vers la location touristique, le propriétaire devra créer un logement à la location classique. Il ne suffira pas d'acquiescer un autre logement pour le louer à l'année mais bien, après travaux d'adaptation, de rendre au marché locatif classique un local dévolu à un autre usage que le logement : garage, bureau... La transformation du bien amené en compensation devra être « effective ».

Ces nouveaux logements devront se situer dans la même ville, voire le même quartier que celui passé en location ponctuelle. Et offrir au moins la même surface. Les locaux commerciaux de rez-de-chaussée sont exclus, « afin de favoriser le maintien de commerces de proximité ».

Exceptions. Ne sont pas concernées les résidences principales mises en locations touristiques dans la limite de 120 jours par an. Les logements loués à des étudiants au moins neuf mois bénéficieront aussi d'une dérogation à la compensation. De même les logements inclus dans l'emprise de la résidence principale.

Résidences secondaires. Elles sont toutes concernées par la compensation, dès le premier jour de location touristique.

Dans le temps. La mesure entrera en vigueur 1er juin 2022, mais n'est pas rétroactive. Sur l'Agglomération Pays basque, les autorisations de changement d'usage sont données pour 3 ans. Celles déjà accordées iront au terme de ce « bail ». Exemple : une autorisation donnée il y a un an, sera encore valable deux ans sans compensation.

P.P.

LOGEMENT AU PAYS BASQUE

« Une atteinte au droit

Élus, syndicats, lobbyistes : les opposants à la compensation des meublés touristiques mettent la pression avant le vote de l'Agglomération Pays basque, comme l'Union nationale pour la promotion de la location de vacances



Pierre Penin
p.penin@sudouest.fr

Dominique Debuire préside l'Union nationale pour la promotion de la location de vacances. Elle défend les intérêts des principales plateformes d'annonces et agit en lobbyiste pour elles. Avant le vote du principe de compensation, le 5 mars, elle met la pression.

Pensez-vous que l'Agglomération Pays basque fait erreur avec la compensation ?

Je n'irais pas jusqu'à dire que c'est une erreur, mais une mesure précipitée et non analysée.

Les 24 maires des communes concernées y travaillent depuis des semaines, voire des mois...

Une vraie discussion s'entend à tous les niveaux, y compris les professionnels et plateformes d'hébergements que nous représentons. Je demande que le vote du 5 mars soit différé pour qu'on nous entende.

Mais la question de se loger relève d'une urgence sociale, le temps presse...

Nous ne nions pas le problème du logement, ni les questions que peut soulever la location de meublés touristiques. Mais quand il y a un problème, on essaie de le résoudre de la meilleure façon, en recherchant l'efficacité. Je vois un pro-

blème de fond : on propose de voter une mesure sans constats tangibles, ni étude d'impact.

L'Audap a produit une étude en octobre qui sert de base de réflexion. D'autres existent, comme à Barcelone où le meublé touristique a fait augmenter les loyers jusqu'à 7 % et 14 % les prix d'achat (1)...

Je ne fais pas de procès en mauvaise foi mais je serais curieux de savoir ce que ça recouvre réellement. On parle de résidences principales ? Secondaires ? De mono-propriétaires ou de multipropriétaires ? Il y a aussi un problème de forme dans le fait de ne pas nous avoir inclus dans la réflexion. Pourtant, nous avons eu des discussions avec l'Agglomération sur la question du numéro d'enregistrement qui ont été positives.

Sur l'enregistrement, les plateformes que vous représentez étaient dans l'illégalité : 5 400 annonces au 1er janvier à Biarritz pour 2 200 en règle...

Chacun a fait le ménage chez soi. Je veux qu'on retienne qu'il y a eu une discussion et l'on aurait pu se baser dessus pour réfléchir ensemble. Or, quand nous avons vu l'Agglomération, le 5 novembre, il n'a jamais été question de la compensation. Nous découvrons brutalement que ce projet va être voté le 5 mars et appliqué dès le 1er juin. Tout ça pose aussi problème dans l'esprit, quand vous comprenez que ce projet vise à rendre plus difficile la mise en location saisonnière de résidences touristiques.

En quoi est-ce « un problème dans l'esprit » ?

Est-ce qu'on veut empêcher quelqu'un qui a une rési-



Biarritz cumule le plus de logements meublés de tourisme. ARCHIVES JEAN-DANIEL CHOPIN

dence secondaire de la louer en meublé touristique parce qu'on considère que c'est un privilégié ? Mais on est tous le privilégié de quelqu'un ! La plupart de ceux qui ont ces résidences sont des mono-propriétaires.

Vous voulez certainement dire des propriétaires d'une seule résidence secondaire, donc de deux logements ?

La plupart sont propriétaires de leur résidence secondaire et pas de leur logement principal, parce qu'ils ont un souvent un métier de mobilité. Si ces mono-propriétaires passent en location à l'année, ça veut dire qu'on va choisir le mode de vacances des gens. On va réduire les revenus de certains ménages qui ont un complément

L'explosion d'une location touristique à visée

L'offre d'hébergement de courte durée a augmenté de 130 % en cinq ans, révèle une étude de l'Audap. Et les deux tiers de ces logements sont disponibles plus de 4 mois par an. Il s'agit d'une dynamique de rente

Pour introduire le principe de compensation, l'Agglomération Pays basque s'appuie sur une étude de l'Agence d'urbanisme atlantique et Pyrénées (Audap). Son titre : « Dynamique des locations meublées de courte durée sur la zone tendue du Pays basque ». Elle décrit l'explosion, établit un avec la forte présence de résidences secondaires dans les 24 communes de la zone disséquée.

L'Audap fait un constat à minima, analysant des seuls Airbnb et Abritel, les principales plateformes. Elles proposaient 16 444 annonces en 2020. Avec un pic à 18 892 en 2019, avant la crise sanitaire. Ce chiffre a explosé de 130 %. 67 % de ces hébergements sont

disponibles plus de 120 jours par an (1). Ils semblent relever d'une activité commerciale, bien au-delà de l'été. Entre 2016 et 2020, cet usage quasi « professionnel » a plus que doublé (124 %).

Record de secondaire

L'Audap compare la zone tendue locale à des métropoles qui ont engagé une réflexion ou basculé vers la compensation. Fin 2019, le Pays basque (12 430) arrive derrière Paris (40 932) en nombre d'annonces de logements entiers. Et devant 10 autres villes, dont Nice (11 191), Marseille (9 697), Bordeaux (4 838)... Rapporté au nombre de résidences principales, ce volume place le Pays basque au

premier rang : 10,9 %, devant Nice (7,4 %). Paris affiche 4,4 %. Bordeaux, 3,7 %. La proportion de résidences secondaires au Pays basque est la plus importante des villes de ce panel : 23 %. Nice, la deuxième, affiche 13,8 %. Début 2021, la Cour de cassation a définitivement validé le dispositif parisien de compensation. Les plateformes voient plus que jamais dans les petites villes du littoral et les territoires ruraux un marché de repli.

C'est dans la zone Saint-Jean-de-Luz, Hendaye, Ciboure que l'augmentation des locations touristiques est la plus forte, depuis 2016. Avec des variations, en fonction des quartiers, comprises entre plus 50 % et plus

200 %. L'Audap observe « une hausse constante du prix moyen à la nuitée depuis 2016 ». Ainsi qu'une « rentabilité élevée des locations de meublés de courte durée ». Revenu annuel médian d'un appartement, en 2020 : 4 560 euros.

Culbute

Pour autant, l'observatoire local des loyers ne fait pas de corrélation directe entre le prix moyen en hausse des meublés de courte durée et celle des loyers classiques. Mais elle souligne que c'est « essentiellement du fait de la réglementation » spécifique à la zone tendue et les garde-fous associés. « Attention aux effets indirects », prévient

l'Audap, qui pointe la perte de rentabilité du locatif privé, comparé au saisonnier.

Sur les 15 dernières années, 80 % des biens vendus sur la zone tendue l'ont été à la hausse. Et 36 % à des prix à la revente ont gonflé d'au moins 50 %. « Cette hausse est d'autant plus vérifiée que le bien passe ou se maintient en résidence secondaire. » La location saisonnière est devenue un biais de financement, admis par les banques. Elle contribue en cela à l'inflation.

P.P.

(1) En deçà de ce seuil, les résidences principales ne sont pas concernées par la compensation. Les résidences secondaires, elles, le sont toutes.

de propriété »

Le maire d'Hendaye « très inquiet » des conséquences

Kotte Ecenarro a écrit au président de l'Agglomération pour lui demander de surseoir au vote de la réforme sur les locations de meublés de tourisme, prévu le 5 mars. Le maire d'Hendaye évoque un projet « violent et inapproprié »



La question du logement est une forte préoccupation sociale. BERTRAND LAPÉGUE



Dominique Debuire préside l'Union nationale pour la promotion de la location de vacances. DR

de ressources, parfois de retraite, avec la location de meublés. Et la famille modeste, avec trois enfants, elle va aller à l'hôtel ? Elle ne viendra pas en vacances.

Et la famille modeste, avec trois enfants, qui peine à se loger à l'année au Pays basque ?

Je comprends, mais je n'accepte pas l'idée sur un plan légal : c'est une atteinte au droit de propriété. On ne peut pas priver les gens de leur résidence secondaire le 5 mars. Des gens qui ont eu un coup de cœur pour le Pays basque, qui peut-être en sont originaires. Et puis la compensation ne va pas révolutionner le marché. Vous aurez plus de résidences secondaires aux volets fermés. Et vous allez avoir des dégâts au plan économique. Des petits commerçants et artisans qui vont souffrir.

La perte de pouvoir d'achat liée au coût du logement n'est-elle pas une perte à l'année pour l'économie locale ?

Je pense que la rareté que cela va provoquer va encore faire augmenter les prix du logement local. Du logement à l'année comme touristique, en sortant la résidence secondaire de l'offre meublée de tourisme.

Que préconisez-vous ?

D'appliquer la compensation à compter de la deuxième résidence secondaire. Mais non, on veut éradiquer le meublé touristique.

Attaquez-vous la délibération sur la compensation ?

On ne s'interdit rien.

(1) D'après les travaux de la chercheuse Mariona Ségué, lauréate 2021 du Prix de la thèse d'économie de l'Association de science économique.

Attention à ne pas faire plus de mal que de bien... L'alerte est lancée par le maire d'Hendaye, au sujet du projet de réforme des conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation pour les locations meublées de courte durée. S'il partage en tout point le constat dressé sur la difficulté croissante de se loger à l'année sur la côte basque, Kotte Ecenarro a écrit ce 22 février 2022 au président de l'agglomération, Jean-René Etchegaray, pour lui demander de surseoir au vote de ce projet, prévu lors du conseil communautaire du 5 mars.

Le vice-président de la CAPB évoque sans détour « un projet violent et inapproprié », qui pourrait « gravement mettre à mal l'économie locale ». « Jusqu'à il y a une quinzaine de jours, je pensais que nous allions vers une règle de compensation, qui imposerait un logement en location à l'année pour proposer un autre en logement meublé de tourisme, et quelque part, je trouvais cela normal. Mais là, ce n'est pas ça. Là, c'est plus aucun meublé de tourisme (sauf exceptions, notamment en cas de location de ces biens à des étudiants et de biens associés aux résidences principales, NDLR), à compter du 1^{er} juin 2022. Et donc ensuite, l'obligation de créer un nouveau logement pour obtenir une autorisation de changement d'usage. »

« Plus de volets fermés »

Kotte Ecenarro, « très inquiet », a fait les comptes sur sa commune, qui compte 980 meublés de tourisme (équivalent d'environ 4 000 lits, sur un total de 9 000). Selon ses chiffres, cette réforme concernerait donc environ 40 % de l'offre en saison, et même 67 % en hiver, lorsque les campings sont fermés. « Je ne sais pas comment se positionneront les autres maires mais, nous, qui contrairement à Bayonne, Biarritz, Bidart et peut-être Anglet, ne sommes quasiment pas concernés par la location des étudiants, on le prend vraiment en pleine poire », commente-t-il.

« Ces mesures vont aller à l'encontre du but recherché, avec davantage de logements vacants et vendus »

Kotte Ecenarro exprime d'autant plus ses inquiétudes qu'à l'échelle d'Hendaye, le tourisme représente 17 % des richesses de la commune et 800 emplois en saison estivale, dont plus de la moitié en CDI. Il



Le maire indique que les meublés touristiques représentent 40 % de l'offre en saison et 67 % à l'année. ARCHIVES JEAN-DANIEL CHOPIN

dit aussi que tous secteurs confondus, cette clientèle touristique représente environ 25 % du chiffre d'affaires des quelque 250 commerçants. « Autant, nous partageons le diagnostic, autant, on a des raisons de s'inquiéter », appuie-t-il, en pointant des effets « pas seulement pour les petits commerçants, mais aussi au niveau des supermarchés ».

Au-delà de ces craintes, l'élue hendayais a réellement du mal à croire aux bienfaits d'une telle réforme. « Le plus gros problème, c'est que ces mesures vont sans doute même aller à l'encontre du but recherché, avec au final, davantage de logements mis en vente. Or vu les prix actuels du marché immobilier, ce sont des logements qui vont être achetés par des résidents secondaires, et du coup, on va se retrouver avec encore plus de volets fermés toute l'année. »

« Une utopie »

« C'est une utopie de croire que tous ces logements vont être remis sur le marché de la location à l'année, ne serait-ce que parce que beaucoup d'entre eux ne sont pas adaptés à un tel usage », pousse-t-il, en mettant en garde face à « la précipitation » et au « risque de simple affichage ».

Kotte Ecenarro rappelle aussi qu'à Hendaye, 65 % des propriétaires de meublés de tourisme ne disposent que d'un seul logement en location, et qu'il s'agit bien souvent pour

eux d'un précieux complément de retraite. Il appelle en conséquence à remettre les choses à plat, en se posant prioritairement « la question du pourquoi les gens ne louent pas davantage à l'année ? ».

« Je pense qu'il y a d'autres mesures à prendre en passant par le législateur, et que nous avons tout intérêt à nous placer dans l'incitatif plutôt que dans le coercitif », complète-t-il en incitant à « utiliser le levier fiscal » et en s'attachant à « sécuriser le parcours du propriétaire loueur ».

« L'autre chose qui me choque, c'est que ça se limite à 24 communes de la zone côtière, et que si on s'en tient là cette mesure va aussi contribuer à faire monter les prix à l'intérieur des terres. Donc non seulement ça va booster les prix à la vente partout, mais pendant ce temps-là nos commerçants ils vont crever », marque-t-il animé par le mince espoir que le président de la CAPB accepte de revoir cette copie.

Une manière de bien faire remarquer que les conséquences de cette réforme ne concerneront pas uniquement le logement, mais aussi l'économie et l'emploi. L'allumage d'un contre-feu qui laisse augurer que les débats du conseil communautaire du 5 mars seront à l'image du marché immobilier de la Côte basque, extrêmement tendus.

Vincent Dewitte

commerciale



C'est vers Saint-Jean-de-Luz que le nombre de locations touristiques a le plus augmenté depuis 2016. BERTRAND LAPÉGUE