

**REGLEMENT DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PAYS BASQUE
FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE
DE LOCAUX D'HABITATION POUR LES LOCATIONS MEUBLEES DE COURTES DUREES ET
DETERMINANT LES COMPENSATIONS EN APPLICATION DES ARTICLES L. 631-7 ET
SUIVANTS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION**

Foire aux questions

1) Pourquoi un règlement sur le changement d'usage des meublés de tourisme a-t-il été voté ?

Le règlement de changement d'usage encadre le développement des meublés de tourisme afin de lutter contre la pénurie de logements et de garantir le maintien d'une offre accessible à tous.

Selon l'étude de l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées (AUDAP), les annonces de locations de meublés de tourisme ont augmenté de 130 % entre 2016 et 2020 sur les 24 communes de la zone tendue du Pays Basque. Cette étude a également montré que le développement des meublés de tourisme contribue à renforcer la tension sur l'offre de logements, à nourrir la tendance inflationniste des prix de l'immobilier et à alimenter le phénomène de ségrégation socio-spatiale.

2) Qu'est-ce que le changement d'usage ?

Selon l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, « le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage ».

En d'autres termes, le fait de proposer un local d'habitation à la location touristique constitue un changement de l'usage initial du local (habitation > tourisme).

Ce changement d'usage doit faire l'objet d'une demande d'autorisation préalable.

3) Quelles sont les communes concernées par le règlement ?

Le règlement s'applique aux 24 communes situées dans le périmètre de la zone tendue du Pays Basque : Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriathou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Urrugne, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre d'Irube, Urcoit, Ustaritz et Villefranque.

Cette zone d'urbanisation définie par décret se caractérise notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou le nombre élevé de demandes de logements par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social.

4) Quels sont les locaux concernés par le règlement ?

La réglementation concerne les locaux d'habitation utilisés comme meublés de tourisme. Les meublés de tourisme (cf. article L. 324-1-1 du code du tourisme) « sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ».

La résidence secondaire ou l'investissement locatif loués pour de courtes durées entrent dans la définition du meublé de tourisme.

A noter que les gîtes entrent également dans cette catégorie, de même que les meublés de tourisme faisant l'objet d'un classement ou d'une labellisation.

Ne sont pas considérés comme meublés de tourisme :

- les locaux faisant l'objet d'un bail d'habitation ou d'un bail mobilité, puisque les locataires y élisent alors domicile.
- les chambres chez l'habitant, qui ne sont pas à la disposition exclusive du locataire.
- les chambres d'hôtes, qui sont situées dans la résidence principale du loueur, lequel doit obligatoirement être présent dans l'hébergement au moment du séjour des touristes et fournir de manière groupée la nuitée, le linge de maison et le petit déjeuner.

5) Quelles sont les principales nouveautés du règlement ?

Le règlement de changement d'usage voté en septembre 2019 visait principalement à mieux connaître le parc de meublés de tourisme par la délivrance d'autorisations temporaires de changement d'usage (3 ans). Le nombre d'autorisations était limité sur certaines communes de la zone tendue, mais pas sur l'ensemble. Le règlement ne s'appliquait pas aux personnes morales.

Le nouveau règlement introduit plusieurs nouveautés, afin de lutter contre la pénurie de logements :

- Le principe de compensation dès le premier meublé, sur l'ensemble des 24 communes, pour les personnes physiques comme pour les personnes morales ;
- Deux régimes temporaires dérogatoires pour les personnes physiques :
 - o un régime dérogatoire d'autorisation visant la location étudiante l'année et en meublé de tourisme l'été.
 - o un régime dérogatoire d'autorisation pour les meublés issus d'une division de la résidence principale et donc situés dans l'enveloppe bâtie de cette même résidence (dans la limite d'un logement par propriétaire).

6) Quels sont les propriétaires concernés par le règlement ?

La réglementation sur le changement d'usage concerne aussi bien les personnes physiques que les personnes morales (SCI, SARL, SAS...).

Seules les personnes physiques peuvent bénéficier des deux régimes dérogatoires à la compensation, car ces régimes impliquent des autorisations temporaires et à titre personnel, qui ne peuvent pas être attribuées à des personnes morales (article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation).

7) Qu'est-ce que la compensation ?

L'autorisation préalable au changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme est soumise au principe de « compensation ».

La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation (commerce, bureau, etc). Le propriétaire apportera la preuve de l'usage autre que l'habitation au 1^{er} janvier 1970 ou présentera l'autorisation d'urbanisme de plus de 5 ans changeant la destination postérieurement au 1^{er} janvier 1970.

Cette transformation doit être concomitante à la demande de changement d'usage de l'habitation en meublé de tourisme, afin de compenser la perte d'un local à usage d'habitation.

L'autorisation délivrée est attachée au local et non à la personne.

8) Quels sont les locaux pouvant être proposés en compensation ?

Les locaux de compensation devront être situés dans le quartier ou dans la commune concernée par la demande de changement d'usage et proposer une surface de plancher au moins équivalente au local faisant l'objet de la demande de changement d'usage.

Les locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée ne pourront pas servir de compensation, afin de favoriser le maintien de commerces de proximité. Les locaux proposés en compensation ne pourront pas être issus d'un changement de destination opéré au titre du code de l'urbanisme depuis moins de 5 ans.

9) Dois-je demander une autorisation de changement d'usage si je souhaite louer ma résidence principale ?

Non, les résidences principales sont exonérées de demande de changement d'usage. La durée de location cumulée ne doit pas excéder 120 jours par an.

La résidence principale est définie de la manière suivante : logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raisons de santé ou cas de force majeure, soit par le propriétaire, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation.

Les chambres d'hôte et chambres chez l'habitant ne sont pas concernées par le règlement de changement d'usage.

10) Dois-je demander une autorisation de changement d'usage si je souhaite louer ma résidence secondaire/un meublé de tourisme moins de 120 jours par an?

Oui, la demande d'autorisation de changement d'usage est obligatoire pour tout meublé de tourisme qui ne constitue pas la résidence principale du propriétaire, et ce dès le premier jour de mise en location.

Seules les résidences principales louées moins de 120 jours par an sont exemptées de demande de changement d'usage.

11) Dois-je demander une autorisation de changement d'usage si je loue déjà un meublé depuis plusieurs années et si je déclare correctement mon activité / mes revenus ?

Oui, je dois demander une autorisation de changement d'usage pour proposer un local d'habitation en meublé de tourisme, même s'il est déjà mis à la location touristique depuis plusieurs années et si je déclare correctement mon activité.

La demande d'autorisation de changement d'usage est obligatoire au titre du code de la construction et de l'habitation. L'objectif est de protéger le logement.

L'obtention du numéro d'enregistrement en mairie et la déclaration de la taxe de séjour sont obligatoires au titre du code du tourisme ; elles n'exemptent pas de la demande d'autorisation de changement d'usage. De même, le classement du meublé de tourisme et la labellisation, qui sont des démarches volontaires, n'exemptent pas non plus de cette démarche.

12) Dois-je demander une autorisation de changement d'usage si je loue un meublé à un étudiant durant l'année et à des touristes durant l'été ?

Oui, je dois demander une autorisation de changement d'usage si je loue un meublé à un étudiant durant 9 mois et à des touristes durant une période estivale de 3 mois, mais cette autorisation ne sera pas soumise à compensation.

L'autorisation ne peut être délivrée qu'aux propriétaires personnes physiques, pour une durée d'un an (renouvelable sur justification).

Une convention tripartite sera signée entre le propriétaire, le locataire et la commune.

13) Dois-je demander une autorisation de changement d'usage si je loue un meublé issu de la division de ma résidence principale (même enveloppe bâtie) ou dans mon jardin (hors de l'enveloppe bâtie)?

Oui, je dois demander une autorisation de changement d'usage si je loue un meublé issu de la division de ma résidence principale.

Cette autorisation n'est pas soumise à compensation si le meublé de tourisme se situe au sein de l'enveloppe bâtie de ma résidence principale. L'autorisation ne peut être délivrée qu'aux personnes physiques, pour une durée de deux ans, pour un seul meublé.

Cette autorisation est soumise à compensation si le meublé de tourisme se situe hors de l'enveloppe bâtie de ma résidence principale.

14) A partir de quand la nouvelle réglementation est-elle applicable ?

Le règlement entrera en vigueur à compter du 1er juin 2022. A cette date, le précédent règlement sera abrogé.

A savoir : Les personnes morales ne sont pas soumises au règlement actuel en vigueur jusqu'au 31 mai 2022. Par conséquent, les contrats de location temporaires signés par les personnes morales avant l'entrée en vigueur du nouveau règlement pourront être honorés sur la saison estivale 2022.

15) Les autorisations précédemment obtenues sont-elles toujours valables ?

Oui, les autorisations déjà délivrées restent opposables jusqu'à l'expiration de leur date de validité.

A l'issue de cette date, le propriétaire, s'il souhaite poursuivre son activité de location de meublés de tourisme, devra déposer une nouvelle demande d'autorisation.

16) Comment procéder pour déposer une demande d'autorisation de changement d'usage ?

La demande d'autorisation de changement d'usage doit être déposée par le propriétaire du logement auprès de la commune dans laquelle est situé le logement (Anglet, Bayonne, Biarritz, Bidart, Boucau, Larressore) ou auprès de la Communauté d'Agglomération Pays Basque pour les 18 autres communes concernées. Le pétitionnaire doit déposer un dossier complet en s'appuyant sur le formulaire et la liste de pièces indiquée.

La demande de changement d'usage est distincte des demandes éventuelles à effectuer au titre du code de l'urbanisme.

17) Quels sont les délais pour obtenir une autorisation de changement d'usage ?

Dès réception du formulaire de changement d'usage dûment rempli, un récépissé de dépôt est adressé au demandeur.

Si le dossier est incomplet, une demande de pièce complémentaire sera formulée dans le délai d'un mois suivant la réception du dossier, et le délai d'instruction commencera à courir à compter de la réception des pièces manquantes.

Le défaut de réponse de l'administration dans le délai d'instruction de deux mois vaut accord tacite.

18) Quelles sont les sanctions encourues ?

Article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation :

- Amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé ;
- Ordre de retour à l'usage d'habitation du local par le président du tribunal ;
- Astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par m² utile du local, au-delà du délai imposé, et possibilité d'expulsion.

Article L. 651-3 du code de la construction et de l'habitation

- Emprisonnement d'un an et amende de 80 000 euros pour fausse déclaration.

Article 441-7 du code pénal

- Un an d'emprisonnement et 15 000 euros d'amende pour falsification d'attestation.

19) Je dispose de logement(s) que je prévoyais de mettre à la location meublée touristique, comment faire dorénavant ?

Vous avez plusieurs possibilités pour louer votre logement :

- Proposer votre bien à la location classique (à l'année),
- Solliciter une demande de changement d'usage et compenser quand cela est requis,
- Vous inscrire, si vous êtes une personne physique, dans le cadre du dispositif de location étudiante (location à un étudiant durant l'année et à une clientèle de passage l'été).

20) Quelles sont les autres démarches à réaliser en complément du changement d'usage pour mettre mon meublé de tourisme à la location ?

Les vingt-quatre communes concernées par le présent règlement ont mis en place la procédure d'enregistrement en ligne des meublés de tourisme qui permet aux hébergeurs souhaitant louer leur meublé de tourisme (résidence secondaire ou résidence principale) d'obtenir un numéro d'enregistrement à 13 chiffres nécessaire pour la mise en location de leur hébergement, en particulier sur les sites de réservation en ligne.

Les propriétaires doivent ensuite déclarer la taxe de séjour prélevée et les revenus issus de la location. La taxe de séjour est acquittée par les clients des hébergements touristiques directement à l'hébergeur ou à la plateforme de location en ligne (Abritel, Airbnb, ...) si celle-ci est intermédiaire de paiement de la location.