



25 place des Gascons

64 100 Bayonne

07 77 88 89 23 / info@alda.eus

Communiqué de presse

Meublés touristiques de type Airbnb : Alda applaudit le vote unanime du Conseil Communautaire de la CAPB

L'association Alda applaudit le vote unanime du Conseil Communautaire de la CAPB de la délibération portant sur la création d'un service commun "Instruction des changements d'usage", ce samedi 24 juillet à Bayonne.

Alda se réjouit aussi des interventions qui ont précédé ce vote et qui témoignaient toutes d'une volonté d'avancer vers les deux propositions défendues par l'association, à savoir l'extension des demandes d'autorisation de changement d'usage aux personnes morales de type SCI ou SARL, et la mesure de compensation (1).

Une réunion très constructive

Ce mardi 20 juillet, une délégation d'Alda avait été reçue au siège de la Communauté d'Agglomération du Pays Basque par son président, Jean-René Etchegaray, le vice-président en charge du tourisme Daniel Olçomendy, le vice-président à l'habitat et au logement Roland Hirigoyen, le Conseiller Délégué Ingénierie et Conseil en Aménagement - Droit des sols Philippe Aramendi et un certain nombre de responsables de services techniques concernés. Les représentants d'Alda sont sortis satisfaits de la qualité d'écoute, de l'attention portée à ce dossier et du contenu général des discussions.

Le président Etchegaray et le Conseiller Aramendi ont évoqué lors de ce Conseil communautaire cette réunion portant sur ce "sujet majeur", la qualifiant de "très constructive" et soulignant l'intérêt des propositions portées par Alda, cohérentes avec le programme d'actions du PLH qui doit être définitivement voté en octobre (2). Filipe Aramendi a ainsi déclaré que *"Tout cela nous a amenés à convenir lors de cette réunion avec les membres d'Alda, après s'être assurés bien évidemment que notre Communauté d'agglomération du Pays Basque était bien compétente juridiquement pour faire évoluer cette réglementation, et bien nous avons convenu effectivement d'aller dans ce sens"*.

Des propositions concrètes à la rentrée prochaine

L'association Alda s'était déjà réjouie des déclarations à la presse de Daniel Olçomendy vice-président chargé du tourisme durable à la CAPB, affirmant le 22 juillet : *« Il est clairement envisageable sur le territoire que la location permanente des habitants soit détériorée au profit de ces meublés touristiques (...) cette problématique est prise à bras le corps et étudiée d'un point de vue juridique afin de proposer un règlement et pouvoir faire appliquer la notion de compensation. A la rentrée, nous aurons des propositions concrètes sur le territoire »*.

Un énorme enjeu

Alda avait elle-même fait procéder à des études juridiques montrant que la mesure de compensation est tout à fait applicable au niveau de la CAPB. L'enjeu est énorme : stopper l'hémorragie causée dans le parc locatif à l'année, qui héberge les secteurs les moins riches de la population locale, non propriétaire de leur logement. Mais également récupérer des milliers de maisons et d'appartements qui viendront soulager la crise actuelle du logement. Alda a dénombré un minimum de 6 à 7000

logements entiers transformés en meublés touristiques permanents, chiffre à comparer aux 41 670 logements du parc locatif privé comptabilisés en 2017 !

Alda a réalisé une petite vidéo pédagogique, déjà visionnée plus de 11 000 fois, expliquant l'enjeu essentiel d'une mise en place urgente de cette mesure. Sa pétition demandant l'application urgente de la compensation a été signée par plus de 2200 personnes dont de nombreux élus et responsables associatifs du territoire. (vidéo, pétition et liste complète des signataires consultables sur <https://www.alda.eus/logement/>).

Association Alda,

le 25 juillet 2021

- (1) *La compensation est l'obligation de mettre sur le marché un logement loué à l'année pour tout meublé touristique permanent de type Airbnb, ce qui rend très difficile voir impossible l'opération et dans tous les cas protège le parc locatif à l'année.*
- (2) *Conseil Communautaire de la CAPB du samedi 24 juillet 2021*
(<https://www.youtube.com/watch?v=riOef31HCys&t=8256s> voir à partir de 1H 51mn 53 sec)



Gaskoien plaza, 25.a

64 100 Baiona

07 77 88 89 23 / info@alda.eus

Prentsa oharra

Airbnb motako etxebizitza turistiko hornituak: Euskal Hirigune elkargoak aho batez bozkatutakoa txalotzen du Aldak

Joan den larunbatean, uztailaren 24ean, bildu den Euskal Hirigune Elkargoko kontseiluak, «erabilpen aldaketen instrukzioak» zerbitzu amankomun baten sorrerari buruzko erabakia aho batez bozkatu izana txalotzen du Alda elkarteak.

Bozkatu aurretik izandako hitz hartzeekin pozten da ere Alda, guztiek elkarteak bultzatzen dituen bi proposamenen alde egiteko borondatea agerian jartzen baitute, hau da, erabilpen aldaketari begirako baimen eskaerak SCI eta SARL bezalako pertsona moralei hedatzea eta konpentsazio neurria (1).

Bilkura oso emankorra

Joan den uztailaren 20ean, asteartearekin, Jean-René Etxegarai Euskal Hirigune elkargoko lehendakariak, turismoaz arduratzen den Daniel Olzomendi lehendakari ordeak, etxebizitza eta bizilekuen ardura duen Roland Hirigoyen lehendakari ordeak, ingenieritza eta antolaketan kontseilu – lurren eskubideen gaietan kontseilari arduraduna den Philippe Aramendik, eta gaietan adituak diren zerbitzu teknikoetako arduradunek Aldaren ordezkari bat Euskal Hirigune elkargoaren egoitzan errezibitu dute. Aldako ordezkariak pozik atera dira ezбайдaren kalitateagatik, baina, baita dozierrari emandako arretagatik ere eta, orohar, bilkuraren eduki orokorragatik.

Etxegarai lehendakariak eta Aramendi Kontseilariak Elkargoaren Kontseilu horretan «gai nagusi» bat eztabaidagai zuen Aldarekin izandako bilkura aipatu dute, «oso konstruktibotzat» joz eta Aldak bultzatzen dituen proposamenen interesa azpimarratuz. Proposamen horiek, urrian behin betiko bozkatua izango den Tokiko Etxebizitza Planaren baitan dauden ekintza programekin bat egiten dutela azpimarratu dute. Filipe Aramendik adierazi du: «Aldako kideekin izandako bilkura horren ondotik, araudia aldarazteko gure Hirigune elkargoak eskumen juridikoak zituela ziurtatu orduko, bultzatu gaitu zentzu horretatik joatea».

Proposamen zehatzak ikasturte sartzarako

Alda elkarteak jadanik txalotu zituen Daniel Olzomendi turismo iraunkorrerako lehendakari ordeak uztailaren 22an prentsari egin adierazpenak. Honek zion: «argiki pentsa ezina da lurralde honetan herritarren alokatze iraunkorra hondatua izatea turismorako etxebizitza horien onurarako (...) arazo hori hurbiletik segitua da eta aztertua juridikoki araudi bat proposatu ahal izateko eta konpentsazio nozioa indarrean jarri ahal izateko. Sartzean, lurraldean proposamen zehatzak izango ditugu».

Erronka ikaragarri bat

Aldak ikerketa juridiko batzuk eginarazi zituen ere, konpentsazio neurriak Euskal Hirigune elkargoaren mailan gauzatzen ahal zirela erakutsiz. Erronka izugarria da: horren aberatsa ez den biztanleak atherbetzen dituen urte osoko alokatze parkean gertatzen den odol hustea gelditzea, batetik, baina baita egungo etxebizitzaren krisia arinduko duten milaka etxe eta apartamendu berreskuratzen lagundu. Aldak bederen 6 edo 7 000 bizitegi oso etengabeko etxebizitza turistiko bilakatu direla kondatu du, 2017an urtean alokatzen ahal ziren 41 670 etxebizitzaren konparatu behar den zenbakia!

11 000 aldiz ikusia izan den bideo pedagogiko txiki bat egin du Aldak, eta bertan neurri hori berehala plantan jartzearen erronka azaltzen da. Konpentsazioa urgenteki martxan jartzea eskatzen duen kanpainak 2.200 izenpetze bildu ditu eta horien artean, tokiko hautetsi eta elkarte arduradun asko (bideoa, kanpaina eta izenpetzaileen zerrenda osoa ikusgai hemen <https://www.alda.eus/logement/>).

Alda elkarte,

2021 uztailaren 25

(1) Konpentsazioak erran nahi du turismorako baliatua den etxebizitza hornitu iraunkor ororen truke urte osoan alokatzeen parkean etxebizitza bat jartzen dela, horrek zailtzen du etxebizitza turistikoaren hedapena eta alokazio parkea babesten du.

(2) 2021eko uztailaren 24ko Euskal Hirigune elkargoaren Elkargoko Kontseilua (<https://www.youtube.com/watch?v=riOef31HCys&t=8256s> 1h51:53tik goiti)

Extraits des débats

Jean-René Etchegaray, Président de la Communauté d'agglomération Pays Basque :

"Filipe Aramendi va prendre maintenant le micro pour présenter un rapport qui est la création d'un service spécifique commun « Instruction des changements d'usage » au sein du service commun d'instruction des autorisations de droit des sols. Sous cette appellation très technique, il y a la manière dont, M. Aramendi, nous voulons nous saisir d'un sujet majeur dont vous vous êtes entretenus il y a quelques jours avec l'association Alda."

Filipe Aramendi, Conseiller Délégué Ingénierie et Conseil en Aménagement - Droit des sols :

"(...) Le vote de cette délibération nous donne l'occasion d'informer les membres de cette assemblée sur la rencontre que nous avons eu, vous-même M. Le Président, accompagnés de mes collègues Daniel Olçomendi et Roland Hirigoyen, et donc moi-même, avec les représentants d'Alda. Alda qui nous interpelle en tant qu'élus, qui nous alerte suite à l'augmentation considérable de ces locations mises sur des plateformes telles qu'Airbnb, Abritel ou autres, et qui demande aujourd'hui une intervention des élus que nous sommes, et surtout une évolution de la législation. (...) En septembre 2019, ce Conseil Communautaire avait voté un premier règlement concernant le changement d'usage des locaux d'habitations en meublés de tourisme, réglementation qui aujourd'hui, face à ce que j'indiquais tout à l'heure doit nécessairement évoluer.

Je qualifie pour ma part de réunion très constructive parce que les demandes d'Alda sont doubles : la première est que cette réglementation évolue en ce sens que ce règlement qui pour l'instant ne concerne que des particuliers soit également étendu à des personnes morales puisque tout le monde sait aujourd'hui que pour tenter peut-être d'échapper à l'application de cette réglementation, bon nombre de personnes sont amenées à constituer des SCI ou des SARL, et donc échappent à cette demande d'autorisation lorsqu'il s'agit de mettre en location un appartement sur ce type de plateformes.

La deuxième demande que nous fait Alda, c'est d'instaurer également le système de compensation qui consiste à obliger les propriétaires de ces meublés de tourisme qui sont mis en location donc à titre permanent, j'insiste bien, on ne parle pas ici des locations à titre temporaire et occasionnel, qui est également très fréquente et qui est d'ailleurs bien souvent nécessaire à beaucoup de personnes ne serait-ce que pour compléter leur revenu. Donc obligation pour les propriétaires qui mettent en location ce type d'appartements à titre permanent sur ce type de plateformes-là de proposer en même temps, et sur une zone géographique très proche voire identique, également un logement à l'année. Parce que vous comprendrez bien que pour ce système de locations à titre permanent de meublés de tourisme, c'est un nombre considérable de logements qui échappe à la location à l'année (...)

Tout cela nous a amenés à convenir lors de cette réunion avec les membres d'Alda, après s'être assurés bien évidemment que notre Communauté d'agglomération du Pays Basque était bien compétente juridiquement pour faire évoluer cette réglementation, et bien nous avons convenu effectivement d'aller dans ce sens.

Nous attendons normalement au mois de septembre voire octobre dernier carat les résultats d'une étude qui a déjà été sollicitée par la CAPB auprès de l'AUDAP, l'agence d'urbanisme. (...) ce qui nous permettra aussi je crois d'évoluer avec tous les éléments en connaissance de cause sur cette réglementation et je l'espère de satisfaire les 2 demandes qui nous sont faites par Alda (...).

Notre Conseil communautaire est aujourd'hui invité à se prononcer favorablement sur la création du service commun « Instruction des changements d'usage » au sein du service commun instruction des autorisation de droit des sols."

Suivent les interventions, toutes favorables à l'extension de la demande d'autorisation de changement d'usage aux personnes morales et à la mesure de compensation de Daniel Olçomendi, vice-président en charge du tourisme, Roland Hirigoyen, vice-président à l'habitat et au logement, Jean-Claude Mailharin, représentant Amendeux-Oneix ; Maud Cascino, adjointe au maire de Biarritz, Michel Esteban, conseil municipal d'opposition à Bayonne et Emmanuel Alzuri, maire de Bidart.

La délibération est soumise au vote et adoptée à l'unanimité.