Dossier de presse Prentsa txostena



Meublés touristiques permanents en Iparralde :

Fraude massive, délibérée et en toute impunité Aski da! Eragin orain!



Association Alda

de défense des milieux et quartiers populaires <u>www.alda.eus</u> <u>info@alda.eus</u> / 07 77 88 89 23

Studio cosy à 300 mètres de la mer – Biarritz

Logement entier : appartement. Hôte : Luckey



Les services sont assurés par la conciergerie Luckey

Depuis son rachat en décembre 2018, Luckey est une filiale détenue à 100 % par Airbnb.

À propos de ce logement

Charmant studio de 27 m2, à seulement 5 minutes de la mer, vous serez idéalement situés pour profiter de Biarritz. Équipé d'un lit double, ce logement peut accueillir confortablement 2 personnes.

Le logement

Caractéristiques appréciées par mes voyageurs :

- Logement à proximité immédiate du parc Mazon, d'une aire de jeu, du fronton, et d'un terrain de pétanque. Vous serez à 300 mètres de la côte des basques, spot de surf, location de matériel, ainsi qu'à 350 mètres de la place des Halles avec de nombreux restaurants, bars et un marché.
- Facilement accessible.
- Entièrement équipé, draps, serviettes, vanity kits et quelques capsules de café seront fournis.
- Ce studio dispose d'une cuisine indépendante.

Le studio peut accueillir 2 personnes et se situe au rez-de-chaussée.

Vous apprécierez mon logement pour son confort, sa décoration atypique et sa localisation. Pour profiter au maximum de votre séjour, vous aurez à disposition :

- Un espace de vie convivial : fauteuils, table basse, télévision, bureau, un espace nuit avec un lit double.
- Une cuisine entièrement équipée : coin repas avec comptoir, réfrigérateur, congélateur, microondes, four, plaque de cuisson, bouilloire, toaster, machine à café Nespresso, ustensiles de cuisine.
- Une salle de bain soignée : cabine de douche, lavabo avec miroir, toilettes.

Accès des voyageurs

Un welcomer de la team Luckey vous accueillera devant le bâtiment à l'heure convenue.



Luckey fait partie de la famille Airbnb et fournit des services de conciergerie de A à Z : de la création de votre annonce à l'accueil de vos voyageurs, en passant par le nettoyage de votre logement. Actuellement disponible dans certaines villes en France, au Canada et en Espagne.

Votre logement est entre de bonnes mains

Chez Luckey, nous assurons la gestion complète de votre logement, ce qui vous permet de gagner des revenus supplémentaires, sans avoir à y consacrer du temps. Pour une commission de 20%, nous nous occupons de tout. Nous prenons en charge le ménage et la maintenance, accueillons vos voyageurs, leur apportons un support pendant leur séjour et traitons les demandes de réservation.

Devenir hôte sur Airbnb n'a jamais été aussi simple.

Ici, Airbnb viole délibéremment la loi!

Ici, au 20, avenue de la République, à Biarritz : le mouvement Alda s'est installé dans un appartement Airbnb qui est proposé en toute illégalité à la location touristique permanente par Luckey, la conciergerie d'Airbnb.

En effet, les plateformes internet de location de meublés touristiques ont l'obligation légale de publier le numéro d'enregistrement de chaque location proposée. Ce n'est pas le cas ici. Airbnb encourt pour cela une amende pouvant aller jusqu'à 12 500 euros (article L324-2-1 du Code du tourisme). Luckey et Airbnb violent délibérément la loi rendant plus difficile aux mairies de repérer quels sont les meublés touristiques déclarés ou pas, légaux ou frauduleux, payant ou non leurs taxes de séjour etc.

La fraude est massive et coûte selon les estimations d'Alda un total annuel de 2 millions d'euros aux finances municipales du Pays Basque nord.

Sur la seule commune de Biarritz, sur 5 600 logements entiers loués comme meublés touristiques sur les plateformes internet de type Airbnb, Abritel, Le Bon Coin, environ 2 000 seulement sont déclarés!

Fraude massive et impunie, jusqu'à quand ?

En Pays Basque nord, Alda estime qu'il y a largement plus de 10 000 meublés touristiques non déclarés, soit une proportion de 2/3, plus forte encore qu'à Biarritz, doté d'un service de veille sur ce problème.

Le gouvernement préfère ostraciser les familles qui dépenseraient l'allocation de rentrée scolaire à d'autres choses qu'acheter de nouveaux cartables, ou les fraudes -pourtant ultraminoritaires- aux différentes allocations, qu'à mettre un coup d'arrêt à cette fraude massive

perpétrée au grand jour par la partie la plus aisée de la population et par des entreprises comme Airbnb!

Les plateformes internet de location de meublés touristiques affichent leur illégalité au grand jour. Tout le monde peut aller constater sur leur site cette violation quotidienne de la loi. Imagine-t-on une seconde 2/3 des bars n'affichant pas la plaque Licence IV leur donnant le droit d'exercer et prouvant qu'ils s'acquittent de leurs taxes spécifiques? Imagine-ton une seconde 2/3 des commerces exerçant sans patente et sans payer les taxes auxquels ils sont assujettis.

De quoi financer 500 logements sociaux!

La ville de Paris à fait récemment condamner Airbnb à 8 millions d'euros d'amende pour 1010 annonces sans numéro d'enregistrement, soit prés de 8000 euros par infraction constatée.

En Pays Basque nord, il y a bien plus de 10 000 annonces différentes dans ce cas. Alda demande aux différentes collectivités locales d'attaquer les plateformes internet publiant ces annonces. Si elles sont condamnées à la même moyenne d'amende qu'à Paris, c'est bien plus de 80 millions d'euros qu'il y a à gagner. Cette somme permettrait de financer la construction d'au moins 500 logements sociaux pour la population locale!!! Qui commence?

Apéro tapas ce mardi 21 septembre à partir de 18H30 à l'appartement en question : passez boire un verre et discuter avec nous!

(N'hésitez pas à amener vous même boissons ou aliments à partager)



Hemen, Airbnbk legea nahitara urratzen du

Hemen, Errepublika karrikako 20an Biarritzen, Alda mugimendua guztiz legez kanpo dagoen alokairu turistiko iraunkor gisako Airbnb apartamendu batean lekutu da, Luckey izeneko Airbnb atezaindegiaren bide alokatua.

Izan ere, hornituriko apartamendu turistikoak alokatzen dituzten internet plataformek legez derrigortua dute alokairuan egiten dituzten eskaintza bakoitzaren erregistratze zenbakia argitaratzea. Hemen ez da hala gertatzen. Hori egin ezean Airbnbk 12 500 euro arte joan daiteken isuna izatea arriskatzen du (turismoaren kodearen L324-2-1 artikulua). Luckey eta Airbnb nahitara urratzen dute legea eta hori eginez herriko etxeei hornituriko etxebizitza turistikoak, hauek legalak edo legez kanpokoak izan, egonaldi zerga ordaindu edo ez, aurkitzeko lana zailtzen diete.

Iruzurra masiboa da eta Aldak egindako neurketen arabera urtero 2 milioi euroko kostua eragiten die Ipar Euskal Herriko finantza publikoei.

Soilik Biarritzen, hornituriko etxebizitza turistiko gisa Airbnb, Abritel, Le Bon Coin edo mota bereko intereneteko plataformen bidez alokatuak diren 5 600 etxebizitzetatik 2000ko bat deklaratuak dira!

Iruzur masiboa eta zigortu gabea noiz arte?

Aldak, egindako neurketak ikusirik, uste du Ipar Euskal Herrian gutxienik 10 000 hornituriko etxebizitza turistiko daudela deklaratu gabe, hau da 2/3ak, Biarritzen baino maila handiagoa, hiri honetan arazo horri buruzko zaintza zerbitzu bat baitago.

Frantses gobernuak nahiago ditu eskola sartzeko laguntzak zakuak erosteko baino beste zerbaitetarako baliatzen duten familiak, edo laguntza ezberdinei –alta oso bakanak dira- egiten diren iruzurrak ostrazismoz baztertu, ezin eta herritar dirudunek eta Airbnb bezalako enpresek

guztien begi bistapean egiten duten iruzur masibo hori behin betiko eten!

Hornituriko etxebizitza turistikoak alokatzen dituzten interenet plataformek guztion begi bista pean agertzen zaizkigu legez kanpo. Guztiok joan gintezke beraien web gunera eguneroko legearen urraketa hori ikustera. Irudikatzen ahal dugu, segunda batez, lana egiteko eskubidea eman eta zerga ordaintzen dutela froga ematen duen ostatuen 2/3ak Lizentzia IV plaka jarri gabe ikustea? ahal ditugu, segunda komertsanteen 2/3ak patenterik gabe eta dagokien zerga bereziak ordaindu gabe lan egiten?

500 etxebizitza soziala diruztatzeko heina!

Parisek berriki Airbnbri 8 milioi euroko isuna jarri dio 1010 iragarki erregistro zenbaki gabe jarri dituelako, hots arau-hauste bakoitzeko 8000 euro. Ipar Euskal Herrian egoera horretan diren 10 000 iragarki baino gehiago dira. Aldak tokiko elkargo bakoitzari iragarki horiek argitaratzen dituzten interenet plataformen aurka jotzea eskatzen die. Parisen bezala bataz besteko isun maila berdinera kondenatuak badira, 80 milioi euro baino gehiago irabazteko daude. Diru zama horrekin tokiko herritarrentzat gutxienik 500 etxebizitza sozial eraikitzeko finantziamendua emango luke!!! Nor hasten da???

Aperitifa pintxo astearte honetan, irailaren 21n 18:30etatik goiti apartamenduan.

Zatozten pote bat hartzera eta gurekin kalakan hartzera!

(ez duda, ekarri zer jan eta edateko!)





Note juridique : les numéros d'enregistrements

La déclaration est obligatoire

Que ce soit pour les personnes physiques ou les personnes morales, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou d'une résidence secondaire, que la durée de location dépasse les 120 jours ou non, la déclaration de la mise en location d'un meublé de tourisme est obligatoire sur les communes du Pays Basque, dès le premier jour de la mise en location.

La déclaration permet l'obtention d'un numéro d'enregistrement dont l'affichage sur les annonces est obligatoire.

La déclaration permet la vérification du respect de la réglementation sur le changement d'usage en application depuis le 1er janvier 2020.

La déclaration permet le versement de la taxe de séjour qui est elle aussi obligatoire.

D'après les différentes sources qu'Alda a pu croiser, sur la CAPB, à peine un tiers des annonces mises en location sont déclarées. Les deux tiers sont donc illégales et fraudent notamment sur la taxe de séjour.

Dans le cas de Biarritz, la seule commune du territoire qui s'est doté d'un outil de contrôle des meublés touristiques, sur un total de 5600 annonces qu'Alda a pu décompter, environ 2000 sont déclarées.

Exemple de procédure pour Biarritz https://www.biarritz.fr/mes-demarches-desmartxak/location-touristique/declarer-sa-location

L'obligation d'affichage du numéro d'enregistrement par les plateformes

L'affichage du numéro d'enregistrement sur l'annonce est obligatoire. Cette obligation est régie par l'article L324-2-1 du Code du tourisme.

Mais les plateformes de mise en location ne jouent pas le jeu. Alda a pu repérer un certain nombre d'annonces dont elle a pu vérifier qu'elles étaient déclarées mais qui apparaissent sur certaines plateformes sans ce numéro.

L'absence de l'affichage du numéro d'enregistrement sur certaines plateformes est volontaire. Airbnb, par exemple, condamné en juin 2021 à plus de 8 millions d'euros d'amende pour ne pas avoir fait paraître ce numéro sur 1010 logements parisiens (8000€/ d'amende par annonce) a annoncé se conformer désormais à la loi... sur Paris et quelques grandes villes. Sur le territoire de la CAPB où cette obligation est la même qu'à Paris, parce

que régie par le même texte de loi, Airbnb persiste à publier des annonces sans numéros d'enregistrement, rendant par ce biais la vérification de la légalité de la location impossible (si les amendes pour une diffusion d'annonce non conforme sont plafonnés à 12 500€, les amendes pour une mise en location non conforme peuvent atteindre les 50 000€ par logement).

Article L324-2-1

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_Ic/LEGIARTI000042116125 Version en vigueur depuis le 01 janvier 2020

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (V) Modifié par Ordonnance n°2019-738 du 17 juillet 2019 - art. 14

I. - Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un meublé de tourisme soumis à l'article <u>L. 324-1-1</u> du présent code et aux <u>articles L. 631-7 et suivants</u> du code de la construction et de l'habitation informe le loueur des obligations de déclaration ou d'autorisation préalables prévues par ces articles et obtient de lui, préalablement à la publication ou à la mise en ligne de l'annonce de location, une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration, obtenu en application du III de l'article L. 324-1-1 du présent code. Lorsque ce meublé de tourisme est soumis au même III, elle publie, dans toute annonce relative à ce meublé, ce numéro de déclaration. (...)

III.-Toute personne qui ne se conforme pas aux obligations résultant du l est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 12 500 € par meublé de tourisme objet du manquement. (...)

Airbnb condamnée à 8 millions d'euros d'amende à Paris pour des annonces sans numéro d'enregistrement

Le tribunal judiciaire de Paris a condamné Airbnb Ireland à une amende pour avoir maintenu depuis 2017 des annonces sans numéro d'enregistrement, pourtant obligatoire. (...)

https://www.lemonde.fr/smart-cities/article/2021/07/01/la-plateforme-airbnb-condamnee-a-8-millions-deuros-d-amende-a-paris 6086578 4811534.html

Taxe de séjour

Le versement de la taxe de séjour est évidemment obligatoire.

Si le propriétaire passe par une plateforme de location, la responsabilité de la collecte et du versement incombe à cette plateforme.

Sur le Pays basque nord, le chiffre d'affaires global de la location de meublé touristique est estimé à plus de 150 millions d'euros. Si effectivement les deux tiers des meublés touristiques ne sont pas déclarés, le montant de la fraude pourrait être de l'ordre de 2 millions d'euros par an.*

* Estimation du chiffre d'affaires à partir des données Airdna.co. La taxe est généralement de 2% du montant de la location. La fraude semble toucher les ¾ des annonces.

Obligation des plateformes

Délibération taxe de séjours 2018 Ville de Biarritz

https://www.biarritz.fr/fileadmin/user_upload/biarritz/Ville/telechargements/

Deliberation TS Biarritz 28 septembre 2018.pdf

3. l'obligation de collecte et de reversement aux collectivités de taxe de séjour par les plateformes de location

L'article 45 de la Loi n02017-1775 du 28/12/2017 de finances rectificative pour 2017 décide la généralisation de l'obligation pour les plateformes intermédiaires de paiement pour les loueurs non professionnels sur internet à collecter la taxe de séjour et à la reverser à la collectivité avant le 1 er février de l'année suivant la collecte.

Les obligations du logeur à Biarritz

https://www.biarritz.fr/mes-demarches-desmartxak/location-touristique/declarer-sa-location

Il doit percevoir la taxe de séjour : Conformément à l'article L ; 2333-33 du CGCT, le logeur a obligation de percevoir la taxe de séjour sur toutes personnes assujetties et de la verser à la Ville aux dates prévues par le Conseil Municipal (sauf pour les locations effectuées via des sites qui collectent et reversent la taxe à la mairie : Airbnb, Abritel, Booking, ...).

Il doit tenir à jour un état désigné par le terme « Registre du logeur » :

Conformément à l'article R.2333-34 du CGCT, doivent être inscrits sur un état à la date et dans l'ordre des perceptions effectuées :

- le nombre de personnes ayant logé
- le nombre de jours passés,
- le montant de la taxe perçue
- le cas échéant, les motifs d'exonération.

Le Registre du logeur est automatiquement tenu à jour lors des déclarations effectuées sur la plateforme de télédéclaration.

Il doit afficher le tarif de la taxe de séjour : le montant de la taxe de séjour doit figurer sur le contrat et la facture destinés au client de façon séparée des autres prestations (NB : la taxe n'est pas soumise à TVA)



Article paru dans Le Monde :

Airbnb condamnée à 8 millions d'euros d'amende à Paris pour des annonces sans numéro d'enregistrement

Le tribunal judiciaire de Paris a condamné Airbnb Ireland à une amende pour avoir maintenu depuis 2017 des annonces sans numéro d'enregistrement, pourtant obligatoire.

Le Monde avec AFP

Publié le 01 juillet 2021 à 18h07 - Mis à jour le 01 juillet 2021 à 19h39

C'est une nouvelle victoire de la Ville de Paris contre la plate-forme de location de meublés de tourisme Airbnb. Le tribunal judiciaire de Paris a condamné la société Airbnb Ireland à une amende de plus de 8 millions d'euros pour avoir maintenu depuis 2017 des annonces sans numéro d'enregistrement, pourtant obligatoire.

Dans le détail, le tribunal a condamné la société à une amende civile de 8 000 euros par annonce de location de meublé de tourisme publiée sans numéro de déclaration – la Mairie en a recensé 1 010 – pour « manquement aux obligations du code du tourisme », ainsi qu'en fait état le jugement, consulté par l'AFP.

Le tribunal a « tenu compte de la gravité du manquement en cause, de sa durée et de ses effets au regard de l'objectif d'intérêt général de lutte contre la pénurie de logements destinés à la location » dans la capitale, sanctionnant de ce fait « l'attitude incivique » de la plate-forme américaine, « dont l'équilibre économique repose sur la mise à disposition de logements par les Parisiens ».

Extension du numéro d'enregistrement

Airbnb, qui doit en outre verser 10 000 euros à la Ville pour les frais de procédure, avait annoncé jeudi matin, quelques heures avant que le jugement soit connu, qu'il rendrait automatiquement obligatoire ce numéro d'enregistrement pour tous ses loueurs parisiens après l'avoir appliqué le 1^{er} avril pour les nouvelles annonces.

Airbnb a annoncé par voie de communiqué que cette mesure s'appliquerait à Bordeaux dès fin juillet, à Lyon à partir de la rentrée, puis à Lille, Marseille, Nantes, Nice, Strasbourg et Toulouse d'ici la fin de l'année. Le site a par ailleurs créé un « portail pour les villes », visant à ce que ces dernières signalent les annonces qui ne respecteraient pas les réglementations locales.

« Il a fallu attendre quatre ans pour qu'Airbnb finisse par respecter la loi », a commenté lan Brossat, adjoint (PCF) au logement de la maire (PS) de Paris, Anne Hidalgo, rappelant que « dès 2017 la loi prévoyait que les villes aient la possibilité de créer un numéro d'enregistrement, et que les plates-formes [so]ient tenues de retirer les annonces dépourvues de numéro d'enregistrement ».

Airbnb « est une entreprise qui a longtemps été habituée à une forme d'impunité », alors que « d'autres plates-formes avaient, elles, respecté la loi dès le départ, sans qu'on ait eu besoin de les traîner devant le tribunal », a poursuivi M. Brossat, avant d'ajouter qu'une procédure similaire était en cours contre Abritel.

A Paris comme dans d'autres villes en France, les propriétaires qui souhaitent louer leur résidence principale sur la plate-forme ne peuvent dépasser un plafond de 120 nuitées par an. Au-delà, ils doivent demander un changement d'usage à la mairie dont ils dépendent.

En février, la Ville de Paris avait remporté une victoire judiciaire dans le bras de fer qu'elle mène avec les plates-formes de location touristique. La plus haute juridiction française avait jugé cette réglementation conforme au droit européen, ce qui avait permis à la Ville de Paris de poursuivre des centaines de bailleurs indélicats. En outre, un décret publié mi-juin lui permet d'ores et déjà de réguler la transformation des locaux commerciaux en meublés de tourisme.

25, place des gascons 64 100 Bayonne 07 77 88 89 23 info@alda.eus

> M. le Maire de Bayonne Hôtel de Ville 1, avenue du Maréchal Leclerc 64100 Bayonne

> > Le 12 juillet 2021

Objet : vérification légalité meublé touristique Airbnb du 14, rue des Tonneliers à Bayonne

M. le maire de Bayonne,

l'appartement situé au 3ème étage (côté rue) du 14, rue des Tonneliers dans le Petit Bayonne était loué à l'année à un jeune couple bayonnais jusqu'en janvier 2021. En février, des travaux ont été faits et l'appartement a entièrement été rénové. Il est depuis loué, de manière permanente, en meublé touristique, sur les plateformes Airbnb et Booking. L'association Alda y a donné une conférence de presse le 16 juin pour dénoncer l'hémorragie que ce type de pratiques inflige au parc locatif à l'année.

Outre le problème de fond, nous avons de gros doutes sur la légalité réelle de cette transformation d'un appartement loué à l'année en meublé touristique permanent. Nous aimerions vérifier que la propriétaire a procédé aux demandes de changement d'usage auxquelles le règlement adopté en 2019 par la CAPB soumet les personnes physiques ainsi qu'aux démarches légales d'enregistrement de ce meublé touristique permanent proposé sur Airbnb et Booking. Nous n'avons trouvé aucun numéro d'enregistrement sur les annonces Airbnb (1) et Booking (2) le concernant.

M. le Maire, nous savons que vous êtes comme nous-mêmes préoccupé par la nécessaire préservation d'un parc locatif à l'année permettant aux habitants de votre commune de pouvoir continuer à s'y loger. Pourriez-vous faire procéder aux vérifications en question et nous apporter une réponse à ce sujet ?

D'avance nous vous en remercions et nous vous adressons l'expression de nos salutations les plus cordiales,

Pour l'association Alda,

Emma Tosini

- (1) https://www.airbnb.fr/rooms/47807248
- (2) https://www.booking.com/hotel/fr/marcel-bayonne.fr.html



Direction de l'Urbanisme

Tel. 05 59 46 60 66 urbanisme@bayonne.fr Bayonne, le 0 4 AOUT 2021

Association ALDA Mme Emma Tosini 25 PLACE DES GASCONS 64100 BAYONNE

Nos réf. 003116DEP2021 Affaire suivie par : Mme C. Dournel

Objet : Location d'un meublé de tourisme 14 rue des Tonneliers à Bayonne

Madame,

Par lettre en date du 12 juillet 2021, vous m'avez alerté sur la location d'un logement sis 14 rue des Tonneliers à Bayonne en meublé de tourisme.

Après vérification, il s'avère que le bien en cause n'a pas fait l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage d'habitation en meublé de tourisme comme la réglementation l'impose.

Les propriétaires du local ont donc été mis en demeure par lettre de ce jour d'effectuer les démarches nécessaires pour régulariser la situation du logement mis en location saisonnière, tant au regard de la réglementation du changement d'usage que de l'enregistrement au titre de la taxe de séjour.

Je vous prie d'agréer, Madame, l'expression de ma considération distinguée.

et big dirance'.

Jean-René Etchegaray Maire de Bayonne

Ville de Bayonne - Hôtel de Ville 1 avenue Maréchal Leclerc - BP 60004 - 64109 Bayonne cedex



Biarritz, Euskal Herria: Airbnb-k gure herritik kanporatzen gaitu!

2018an, Biarritzen biztanle (25 532) baino etxebizitza (25 892) gehiago baziren! Alta, gero eta gehiago biarriztarrek ezin dute gehiago beren hirian bizi! Biarritzeko hiriak izigarri eraiki duelarik 2008 eta 2018 artean (+ 1 865 etxebizitza gehigarri), pribatu arloko alokatzeko bizitokiak ttipitu dira! (-518 etxebizitza, hots - %10).

Tokiko biztanleetan guttien aberatsak direnentzat ondorio lazgarriak dituen zentzugabeko egoera honen esplikazioa sinplea da: 2018an, Biarritzen, bigarren etxebizitzak %40 baino gehiago ziren!!

Zergatik bertako biztanleek ez dute gehiago atxemaiten alokatzeko etxebizitzarik Biarritzen...

Ainitz garatzen ari den beste fenomeno batek lehen fenomeno hau larriagotzen du: orain arte urte osoan bertako biztanleei alokatuak ziren etxebizitzak aldatzen dira molde iraunkorrean turismorako etxebizitza hornituak bezala proposatuak izaiteko Airbnb, Abritel, Le Bon Coin etab. bezalako plataformetan.

Gaur egun gutienez 5 600 biarriztar etxebizitza oso alokatuak dira horrelako plataformetan. Kasu batzurentzat, ez a arazorik: norbanakoek apartamendu bat edo etxe oso bat alokatzen dutelarik beren oporretan, horrek aferak onduko dizkietalako menturan. Praktika horiek ez dute ezertan gaur egungo etxebizitzaren krisia gaizkitzen, alderantziz. Turismoaren zati bat beren kondu hartzen dute, urte osoan

alokatzeko diren etxebizitzetarik deus kendu gabe.

Aldiz, Biarritzen badira 1 583 etxebizitza oso alokatuak urte osoan turismorako etxebizitza hornitu gisa, ondorioz tokiko biztanleei urte osoa alokatzeko parada gisa kenduak. Ikaragarria da, badakigularik urte osoa alokatzeko den bizitoki pribatuen multzoan 4 525 etxebizitza direla.

Kasu, lanjerra, larriagotuko da!

Carmen Immobilier, Foncier, Foncia, Orpi, Square Habitat, Guy Hoquet, Century 21 edo Le Bon Coin bezalako agentzia eta plataformetan, Biarritzen, urte osoan alokatzeko bakarrik 28 eskaintza aurkitzen ahal ziren 2021eko irailaren 16an, tokiko biztanleen ehundaka galdeei erantzuteko. Aldiz, ber egunean, ber agentziek, turismorako 706 etxebizitza hornitu libre proposatzen zituzten!!!



Fenomen

oa

larriagotz

en da

Parise, Lyon, Bordale, etab. bezalako hiri handiek, urte osoan alokatzeko diren

Airbnb bizitokietan, eta Abritel bezalako plataformek sortzen duten odol galtzea gelditzeko «konpentsazioa» bezalako neurri eraginkorrak hartu dituztenetik geroz. Plataforma horiek ondorioz kostaldeko hiri ttipietara edo baserri guneko lurraldeetara berrantolatze estrategia bat garatzen dute, publizitate kanpaina zehatz batekin, atez ateko saltzeekin eta Luckev. Airbnb-ren «atezaindegia» den bezalako, atezaindegien plantan emaitearekin. Ipar Euskal Herria estrategia berri horren biktima nagusienetan da.

Orain ihardetsi!

Aldak publiko egin du Airbnb, Abritel, Le Bon Coin edo Poplidays plataformetan, molde iraunkorrean osorik alokatuak diren 6 000 eta 7 000 etxebizitzen kopuruaren kondaketa! (konparatu behar dena gero eta tentsio gehiago ezagutzen duen bizitoki pribatuen baitan urte osoan alokatuak diren 41 670 etxebizitzekin. Ulertzen dugu molde izugarrian goiti doan fenomeno horrek sortzen duen mehatxua eta presioa).

Alda elkarteak Euskal Elkargoari galdegiten dio 2020an hartu dituen Airbnb-ren kontrako neurrien betearaztea SCI eta SARL bezalako legezko pertsonei ere, eta neurri horiek ez bakarrik pertsona fisikoei mugatzea, neurria ez eraginkorra bezain injustua bilakaraziz.

Ber maneran Aldak galdegiten dio Elkargoari, Bordalen, Parisen, Lyon edo Nantes-en egiten den bezala, konpentsazio mekanismo baten hautatzea, urte osorako alokatze baten proposatzera behartuz turismorako etxebizitza hornitu bat merkatuan emaiten duen oro. Horren bidez zaila edo ezinezkoa bilakatzen da turismorako etxebizitza hornitu eta iraunkorren ugaritzea eta bereziki, horri esker, urte osoan alokatzeko diren bizitokiak tokiko biztanleentzat babesten ditu.

Parte hartu:

hartu

bateko bideoa ikusiz eta itzul araziz.

-Gai horri buruz, uztailaren 20ean Alda errezebitu duten Euskal Elkargoko hautetsiei zuzendua den «*Herrian bizi, ez espekulatu!*» petizioa izenpetuz.

(Joan ondoko helbidera: www.alda.eus/logement)

Alda elkartea

jendarte eta auzo herrikoien defentsa <u>www.alda.eus</u> info@alda.eus / 07 77 88 89 23



Denak
etxebizitzaren
aldeko
manifestaldi
handira
azaroaren
20ean,
larunbatez

-Aldak gai horri buruz egin duen minuta



Biarritz, Pays Basque: Airbnb nous expulse de notre propre pays!

En 2018, il y avait plus de logements (25 892) que d'habitants à Biarritz (25 532)! Et pourtant de plus en plus de Biarrots n'arrivent plus à se loger dans leur propre ville! Alors que la ville a énormément construit entre 2008 et 2018 (+ 1865 logements supplémentaires), le parc locatif privé a baissé! (-518 logements soit -10 %).

L'explication de cette situation aberrante, qui a des conséquences dramatiques pour les parties les moins riches de la population locale, est simple : toujours en 2018, il y avait plus de 40 % de résidences secondaires à Biarritz !!!

Pourquoi la population locale ne trouve plus de logements à louer sur Biarritz...

Un autre phénomène en pleine croissance vient aggraver ce phénomène : la transformation de logements autrefois loués à l'année à la population locale en meublés touristiques permanents, proposés sur les plateformes de type Airbnb, Abritel, Le Bon Coin etc.

Pas moins de 5 600 logements entiers Biarrots sont aujourd'hui loués sur ce type plateformes. Certains ne posent aucun problème : particuliers louant juste une chambre de leur appartement ou la maison entière pendant leurs vacances pour mettre un peu de beurre dans les épinards. Ces pratiques n'aggravent en rien la crise du logement actuelle, au contraire. Elles absorbent une partie des touristes sans empiéter sur le parc locatif à l'année.

Par contre, il y a sur Biarritz 1583 logements entiers loués toute l'année comme meublés

touristiques, donc enlevés à la population locale. Énorme, quand on sait qu'il n'y a que 4525 locations à l'année dans le parc privé.

Attention danger, ça va s'empirer!

Au 16 septembre 2021, on ne pouvait trouver que 28 offres de locations à l'année à Biarritz sur les agences ou plateformes Carmen Immobilier, Foncier, Foncia, Orpi, Square Habitat, Guy Hoquet, Century 21 ou Le Bon Coin, pour répondre aux centaines de demandes de la population locale. Par contre, le même jour, les mêmes agences proposaient 706 meublés touristiques libres !!!



Le phénomène s'aggrave depuis que les grandes villes comme Paris, Lyon, Bordeaux etc. ont pris des mesures efficaces comme « compensation » pour stopper l'hémorragie du parc locatif à l'année causée par les plateformes de type Airbnb et Abritel. Ces dernières développent depuis une stratégie redéploiement vers les petites villes du littoral et les territoires ruraux, avec campagne de publicité, démarchage commercial implantation de « conciergeries », telles que Luckey, la conciergerie appartenant à Airbnb. Le Pays Basque est une des principales victimes de cette nouvelle stratégie.

Réagir maintenant!

Alda a rendu public un chiffrage comptabilisant au minimum entre 6000 et 7000 logements entiers loués de manière permanente en Pays Basque nord sur les plateformes type Airbnb, Abritel, Le Bon Coin ou Poplidays! (à comparer aux 41 670 logements loués à l'année dans un parc privé de plus en plus tendu! On comprend la menace et la pression causée par ce phénomène en pleine explosion).

Nous demandons à la Communauté d'agglomération Pays Basque d'appliquer aux personnes morales de type SCI et SARL les mesures anti-Airbnb qu'elle a prises en 2020 concernant les seules personnes physiques, ce qui les rend inefficaces et injustes. Alda demande également à l'agglo d'adopter, à l'instar de Bordeaux, Paris, Lyon ou Nantes, un mécanisme de compensation obligeant à proposer une location à l'année pour tout meublé touristique mis sur le marché. Cela rend difficile voir impossible la prolifération des meublés touristiques permanents et surtout cela garde intact le parc locatif à l'année pour la population locale.

Vous pouvez:

-Voir et faire circuler la vidéo d'1 mn réalisée par Alda sur ce sujet

-Signer la pétition « Se loger pas spéculer » adressée aux élus de la Communauté d'agglomération du Pays Basque (qui ont reçu Alda à ce sujet le 20 juillet)

(Aller sur l'adresse <u>www.alda.eus/logement</u>)

Association Alda

de défense des milieux et quartiers populaires

www.alda.eus

info@alda.eus / 07 77 88 89 23



Toutes et tous
à la grande manifestation
pour le logement
samedi 20 novembre
à 15H00 à Bayonne



Chiffres généraux

source : INSEE

	2008	2018	
Nombre d'habitants	26 273	25 532	-3%
Nombre moyen d'occupant par résidence principal	1,82	1,72	
Nb total de logements	24 027	25 892	+8%
Résidence principales	14 189	14 619	+3%
Résidences secondaires	9 409	10 774	+15%
Logements vacants	429	499	
Résidences principales occupées par le Propriétaire	7 519	8 432	+12%
Résidences principales occupées par Locataires parc privé	5 043	4 525	-10%
Résidences principales occupées par Locataires HLM	1 118	1 167	+4%

Au vu des chiffres bruts, la ville de Biarritz ne devrait pas avoir de crise de logement, vu qu'en 2018, il y a plus de logements que d'habitants dans la ville!

En 10 ans, entre 2008 et 2018, la ville a énormément construit, avec 1865 logements supplémentaires (+8%), mais pendant ce temps là, le parc de résidences secondaires s'est développé (+913 résidences secondaires, +12%), mais surtout, **le parc locatif privé a baissé (-518 logements, -10%).** Et cet érosion du parc locatif a déjà démarré avant le véritable l'essor du meublé touristique.

Les chiffres des meublés touristiques sur Biarritz

Voici les constats que l'on peut réaliser sur les offres disponibles sur Biarritz en septembre 2021 sur Biarritz

Nombre d'annonces actives sur les 12 derniers mois (source airdna.co):

sur Airbnb : 3 793 logements entierssur Abritel : 1 294 logement entiers

Nombre d'annonces actives en septembre:

Sur Le Bon Coin : 391 logements entiers Sur Poplidays: 148 logements entiers **Booking** 457 logements entiers mediavacances.com 223 logements entiers 108 logements entiers gensdeconfiance.com amivac.com 23 logements entiers hometogo 2 674 logements entiers interhome 154 logements entiers seloger vacances 309 logements entiers Tripadvisor 427 logements entiers 183 logements entiers locasun foncia-location-vacances.fr 36 logements entiers papvacances.fr 89 logements entiers

En tenant compte des doublons (les annonces présentes sur plusieurs plateformes), on peut estimer à plus de 5 600 le nombre de logements entiers mis à disposition de manière ponctuelle ou pérenne sur les plateformes de location touristique.

D'après nos sources, sur ces 5600 annonces, il n'y en aurait que 2000 qui ont effectué les démarches légales et obligatoires d'enregistrement, et encore moins dont l'annonce est légale (publication du numéro d'enregistrement)

Au regard de divers critères, notamment la disponibilité à la location de plus de 120 jours, on peut estimer à un minimum de **1 583 meublés touristiques permanents sur la commune de Biarritz** (sur une commune où il y a 4 525 location à l'année dans le parc privé).

Les chiffres de la location à l'année sur Biarritz

A la date du 16 septembre 2021, en compilant les données des plateformes Le Bon Coin, Foncia, Carmen Immobilier, Orpi, Square habitat, PAP, Guy Hoquet et Century 21, on pouvait trouver un total de **28 offres de location à l'année.**

En parallèle, ces mêmes agences, via leur site général ou des sites dédiés, proposent :

- 50 offres de location d'une durée inférieure à 9 mois (bail étudiant ou bail mobilité)
- 706 meublés touristiques

	Locations à l'année	Location septembre à juin	Locations en meublés de tourisme
Carmen immobilier	1 annonce	1 annonce	Poplidays : 148 annonces
Foncia	1 annonce	0 annonce	foncia-location-vacances.fr: 36 annonces
Orpi	1 annonce	1 annonce	orpi-location-vacances.com 4 annonces
Square habitat (Crédit Agricole)	0 annonce	0 annonce	terreva.fr: 22 annonces
PAP	1 annonce	0 annonce	89 annonces
Guy Hoquet	0 annonces	3 annonces	pas d'offre en ligne
Century 21	2 annonces	1 annonce	century21-berritzea-location- biarritz.com 16 logements
Le Bon Coin	21 annonces	44 annonces	391 annonces

Les prix de la location à l'année sur Biarritz

Les 28 offres disponibles à la location à l'année à la date du 16 septembre sur les plateformes précités se caractérisent ainsi:

- Surface médiane : 41,5m²
- Loyer médian (charges comprises) : 825 €
- Loyer au m² médian (Charges comprises): 20,40 €
- Loyer au m² médian (Hors charges): 18,16 €*
- 25% des loyers sont inférieurs à 17,91 €/m² HC
- 25% des loyers sont supérieurs à 25,77 €/m² HC

En décembre 2020, <u>l'Observatoire des loyers</u> publiait son rapport sur les loyers du parc privé en 2019. Ce rapport donne pour la zone "littoral" dont Biarritz fait partie un loyer médian hors charge de 11,9 €/m².

25% des loyers étaient inférieurs à 10,6 €/m² HC, 25% des loyers étaient supérieurs à 13.9 €/m² HC.

Le loyer médian constaté par Alda en septembre 2021 sur Biarritz est **53% plus élevé** que celui constaté par l'OLL sur la zone littoral en 2019.

Aucune offre n'apparaît en deçà de la médiane constatée par l'OLL en 2019. Le loyer le bas au m² est de 12,47€ (HC) pour un appartement de 89m² à 1260€ (CC) Le loyer le plus élevé est de 37,50€ (HC) pour un studio de 16m² à 600€ (CC). A noter que ce montant de loyer pour ce type de surface est interdit dans certains quartiers de Paris du fait de l'encadrement renforcé des loyers.

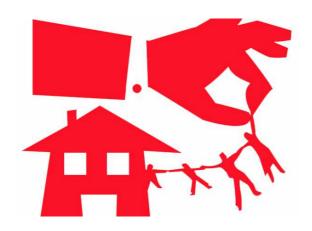
^{*} une partie des charges à due être estimée

Crise du logement:



Grande manifestation samedi 20 novembre à 15H à Bayonne!

Etxebizitza defenda dezagun!



Manifestazio haundia

azaroaren 20an arratsaldeko 3etan larunbatarekin

Baionan