



Nombre de
membres en
exercice : 29
Présents : 22
Votants : 29
Pour : 29
Contre : /
Abstention : /

DELIBERATION N° 2

L'an deux mil dix-neuf, le vingt-huit octobre à dix-huit heures trente, le conseil municipal de la Commune de Boucau, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Monsieur Francis GONZALEZ.

Date de convocation : 22 octobre 2019

Membres présents : F. GONZALEZ, G. LASSABE, P.ACEDO, J.DOS SANTOS, M. EVENE, C.ORDONNES, JM BAGNERES-PEDEBOSCQ, JD BONNOME, J.DARRIGADE, S.PUYO, C.DUFOUR, MA THEBAUD, C. DUPIN, A.VALOT, G.ELGART, MJ ESPIAUBE, J.DUBOURDIEU, JP CRESPO, C.LOUSTALET, C. MARTIN, JM DOURTHE, F.DUPLASSO,

Membres excusés ayant donné procuration : L.DARRIBEROUGE (pouvoir à G.LASSABE), MJ ROQUES (pouvoir à M.EVENE), AM BARTHE (pouvoir à C.DUFOUR), A. LECHEVALLIER (pouvoir à JM BAGNERES-PEDEBOSCQ), G. MOSCHETTI (pouvoir à JD BONNOME), UA DEL PRADO (pouvoir à MA THEBAUD), M.LORDON (pouvoir à F.GONZALEZ)

Secrétaire de séance : JM BAGNERES-PEDEBOSCQ

Monsieur Gilles LASSABE expose :

Particulièrement attractives du point de vue touristique, les Communes du Pays Basque observent depuis plusieurs années le développement des locations de meublés de tourisme profitant de l'essor des plateformes de mise en location des meublés sur internet.

Le déploiement de cette offre nouvelle n'est pas sans conséquence sur le marché de l'hébergement traditionnel :

- renforcement de la tension existante sur le marché du logement avec concurrence du marché locatif saisonnier et marché du logement occupé à l'année,
- aggravation de la pénurie de logements destinés aux ménages résidant tout particulièrement dans les communes littorales à forte vocation touristique,
- tendance inflationniste des prix de l'immobilier corrélée à la forte rentabilité locative des logements destinés à la location de courte durée,
- perte de visibilité de l'offre d'hébergement traditionnel, part importante de l'activité économique du territoire.

La Communauté d'Agglomération Pays Basque, compétente en matière d'habitat, est tenue de veiller à la mixité sociale des quartiers, de lutter contre le phénomène de ségrégation socio-spatiale et de permettre un développement équilibré de l'habitat en proposant une offre de logements diversifiée, accessible pour tous et partout.

Bien qu'à ce jour pas directement impactée par ce phénomène de la location saisonnière sur son territoire, contrairement aux Communes du littoral, la Ville de Boucau souhaite néanmoins s'insérer dans un dispositif de veille. Cela lui permettra de mieux observer le phénomène de développement des meublés de tourisme, disposer d'une connaissance plus fine de cette offre de logements et ainsi garantir une offre de logement à l'année.

Afin de mieux évaluer le nombre et l'évolution des meublés de tourisme, la Commune de Boucau souhaite instituer la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme. Cette procédure fixée par l'article L 324-1-1 du code du tourisme, permet de soumettre l'ensemble des loueurs de meublés de tourisme, permanents ou occasionnels, qu'il s'agisse de leur résidence principale ou secondaire, à une obligation de déclaration préalable en mairie. Selon le même article, cette possibilité est offerte aux Communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable.

En vue d'encadrer les changements d'usage des logements et de mieux suivre l'évolution du parc de meublés touristiques, la Communauté d'Agglomération Pays Basque, en application de la loi ALUR, a délibéré le 23 septembre 2017 afin d'instituer la procédure d'autorisation temporaire préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation en vue de leur location de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile.

Depuis le 28 septembre 2019, par délibération du Conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, cette procédure s'accompagne d'un règlement (ci-annexé) lequel entrera en application le 1^{er} janvier 2020.

Ce règlement, fondé sur l'article L 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation, fixe les conditions et les critères de délivrance de l'autorisation de changement d'usage alors que l'autorisation préalable quant à elle est délivrée par le Maire de la Commune sur laquelle le bien est situé.

Ce règlement s'applique dans les 24 Communes de la zone tendue au sens de l'article 232 du code général des impôts, à savoir : Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriadou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque.

Ainsi, conformément au code du tourisme, les Communes précédemment citées peuvent désormais mettre en place une procédure d'enregistrement préalable des meublés de tourisme via un téléservice. L'adoption de ce règlement permet donc aux Communes qui le souhaitent d'instaurer la délivrance du numéro d'enregistrement.

Pour notre Commune, la Communauté d'Agglomération Pays Basque mettra en place un téléservice permettant la déclaration de la location saisonnière dans les résidences secondaires mais également principales qui générera, pour chaque propriétaire, un numéro d'enregistrement nécessaire et indispensable pour une mise en location de son meublé de tourisme sur les plateformes de réservation en ligne collaborative, sans frais pour la Commune.

Cette procédure permettra d'avoir une meilleure visibilité du développement des meublés touristiques sur le plan quantitatif et qualitatif en alimentant un observatoire dédié à ce phénomène.

Vu le code de la construction et de l'habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L.631-10,

Vu le code du tourisme, et notamment ses articles L.324-1 à L.324-2-1 et D.324-1 à R.324-1-2,

Vu la délibération du 23 septembre 2017 du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Pays Basque, subordonnant le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation des vingt-quatre Communes situées en zone tendue (à savoir Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriadou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz et Villefranque), à une autorisation administrative préalable,

Vu le règlement relatif aux autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation adopté par le Conseil Communautaire du 28 septembre 2019.

Considérant la faculté offerte aux Communes de subordonner au dépôt d'une déclaration préalable soumise à enregistrement toute location d'un meublé de tourisme,

Considérant la multiplication des locations saisonnières de logements - y compris de résidences principales - pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile,

Considérant l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle dans la Commune,

Considérant qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements et/ou de s'en prémunir, la Commune se doit de mieux répertorier l'activité de location de meublés de tourisme,

Le Conseil Municipal,

Après avoir entendu l'exposé,

Après en avoir délibéré,

. Propose de

- soumettre la location d'un meublé de tourisme, y compris celle située dans une résidence principale, à une déclaration préalable soumise à un enregistrement auprès de la Commune, à compter du 1^{er} janvier 2020,

- comprendre dans la déclaration les informations exigées au titre de l'article D.324-1-1 du code du tourisme, y compris le numéro invariant identifiant le logement tel qu'il ressort de l'avis de la taxe d'habitation du déclarant,
- utiliser le téléservice de la Communauté d'Agglomération Pays Basque afin de permettre d'effectuer la déclaration préalable.

Ces dispositions sont applicables sur la totalité du territoire de la Commune.

Pour extrait certifié conforme
Boucau, le 29 octobre 2019
Le Maire,



Acte certifié exécutoire

- Par publication ou notification le 29/10/2019
 - Par transmission au Contrôle de Légalité le 29/10/2019
-