



16ème législature

Question N° : 527	De M. Inaki Echaniz (Socialistes et apparentés (membre de l'intergroupe NUPES) - Pyrénées-Atlantiques)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Ville et logement
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Mesures face à la crise du logement en zones touristiques	Analyse > Mesures face à la crise du logement en zones touristiques.
Question publiée au JO le : 02/08/2022 Réponse publiée au JO le : 15/11/2022 page : 5439		

Texte de la question

M. Inaki Echaniz interroge M. le ministre délégué auprès du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, chargé de la ville et du logement sur les mesures qu'il serait pertinent de renforcer ou de mettre en place pour permettre aux habitants des zones touristiques de se loger. Au cœur de la saison touristique, la communauté d'agglomération Pays basque a voté, le 9 juillet 2022, à la quasi-unanimité transpartisane, le principe de compensation qui contraindra les propriétaires louant un bien sur Airbnb à proposer un logement équivalent toute l'année. Cette mesure vise à lutter contre la spéculation immobilière qui frappe les communes de la zone tendue du Pays basque et de l'ensemble des façades littorales françaises et qui s'attaque désormais aux territoires intérieurs, comme les vallées béarnaises. Selon l'Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées, les hébergements de tourisme de courte durée ont augmenté de 130 % entre 2016 et 2020, soit aujourd'hui plus de 16 000 logements au Pays basque, autant d'habitations qui ne sont pas accessibles aux habitants du territoire. Cette tendance se vérifie aussi plus largement sur les zones touristiques françaises. Par ailleurs, depuis le début de la crise sanitaire, le prix du mètre carré a augmenté de 15 à 20 %, ce qui rend impossible l'accession à la propriété pour les habitants du territoire. En outre, sur les façades littorales, il est constaté une préférence des banques pour les dossiers d'emprunt servant des projets de locations touristiques, notamment en raison de la fiscalité plus rentable sur les meublés de tourisme, que sur de la location longue durée. Cette tendance spéculative, ajoutée à l'usage frauduleux de dispositifs existants, comme le détournement des baux mobilités (initialement prévus pour des étudiants, des saisonniers, des personnes en formation profession...), engendre une crise du logement pour les habitants, notamment les plus jeunes et les plus précaires. Il l'interroge ainsi sur l'évolution de la fiscalité des meublés de tourisme, le dé plafonnement de la surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires, l'encadrement des loyers et des baux « mobilité » en réponse à la crise du logement en zones touristiques.

Texte de la réponse

Le Gouvernement est conscient de la difficulté à se loger en zones touristiques, notamment du fait du développement de la location des meublés touristiques pour de courte durée via les plateformes de location en ligne. Afin de mieux appréhender le sujet et d'identifier des solutions, il a diligenté spécifiquement une mission conjointe de l'inspection générale des finances, l'inspection générale de l'administration et l'inspection générale de l'environnement et du développement durable sur l'attrition des résidences principales en zones touristiques. Le Gouvernement a également soutenu, dans le cadre du projet de loi de finances pour 2023, la majoration du taux de la taxe sur les logements vacants (TLV) et une révision de son zonage, pour l'élargir à certaines zones comprenant

notamment une proportion importante de résidences secondaires. La majoration de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est permise dans les communes en zone TLV. L'élargissement de ce zonage permettra ainsi à de nombreuses communes touristiques en dehors des zones d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants de se saisir de cet outil qui renchérit la location en meublé touristique et incite ainsi les propriétaires bailleurs à remettre leurs logements sur le marché des résidences principales. De plus, concernant les meublés de tourisme, le Gouvernement a développé et renforcé depuis plusieurs années des mesures permettant aux communes, qui sont en première ligne sur ces questions, de mieux contrôler, maîtriser, et réguler le développement des meublés de tourisme, afin que celui-ci contribue à l'économie locale sans nuire aux besoins de la population permanente. Afin d'éviter les dérives, la procédure de changement d'usage notamment, le cas échéant assortie d'une obligation de compensation, permet aux communes qui l'appliquent d'empêcher que des logements existants ne soient transformés en meublés de tourisme à l'année. La procédure du numéro d'enregistrement permet, quant à elle, de vérifier et contrôler le respect de cette réglementation, et, le cas échéant, de sanctionner les fraudeurs. La loi dite « ELAN » (loi pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique) de 2018 permet enfin aux communes d'exiger, de la part des plateformes présentes sur leur territoire, la transmission annuelle d'informations sur les meublés loués. Ces mesures sont pour certaines encore récentes. C'est pourquoi la priorité du Gouvernement est aujourd'hui de les conforter et de favoriser leur appropriation par les collectivités locales. Un guide de la réglementation à destination des collectivités territoriales a été publié en février dernier à cette fin. Enfin, il convient de rappeler que, si des locations en « bail mobilité » peuvent être proposées via les plateformes en ligne, elles ne sauraient pour autant être assimilées à des meublés de tourisme, puisqu'elles donnent lieu à la conclusion d'un bail, et sont soumises à des conditions et obligations strictes. Le bail mobilité n'a pas une vocation touristique : le locataire doit justifier, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.