



## BORDEAUX (FRANCE)

### Le changement d'usage : un instrument au service de la protection du logement

Édouard Bertron-Serindat – Responsable du centre changement d'usage, ville de Bordeaux

Le dynamisme et l'attractivité de Bordeaux et de la Métropole se traduisent notamment par un accroissement de sa population et un tourisme florissant. Dans ce contexte, l'essor des plateformes de location de meublés de tourisme a engendré une professionnalisation de cette activité concourant à l'achat de logements exclusivement dédiés à cette activité. Au-delà de l'impact sur le logement, sa raréfaction, la hausse des prix à l'achat et à la location, ce phénomène peut générer des conflits d'usage au sein des copropriétés : nuisances sonores, dégradations de parties communes, gestion de la collecte des déchets... Afin d'éviter les excès connus par certaines métropoles européennes comme Barcelone, Lisbonne ou Amsterdam, pouvant conduire à un clivage entre population locale et touristes, il est apparu nécessaire de garantir un équilibre entre ces différentes populations.

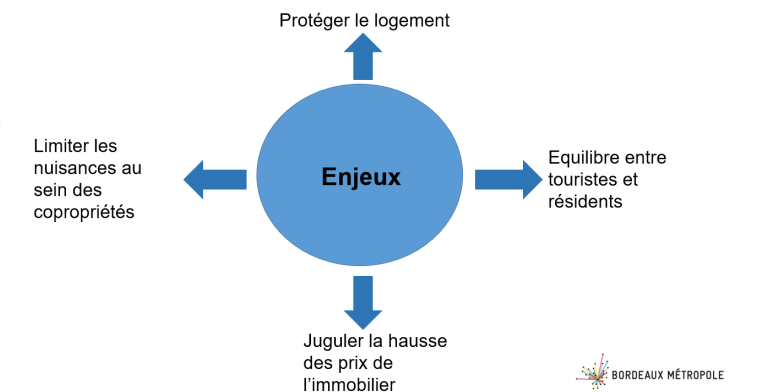
Bordeaux Métropole et la Ville de Bordeaux ont adopté en juillet 2017 un règlement portant sur le changement d'usage, entré en vigueur le 1er mars 2018. En empêchant toute nouvelle suppression de logement sur Bordeaux, cette initiative vise à garantir l'offre actuelle.

En voici les principes :

- Toute location meublée de tourisme d'un logement est soumise à compensation (création d'un logement de taille équivalente dans le même secteur)
- Une seule exception : la résidence principale, qui peut être louée en partie, sans limitation de temps, ou en totalité, dans la limite de 120 jours/an, sans compensation.
- Par ailleurs, quelle que soit la situation, toute location de meublé de tourisme est soumise à télédéclaration, via le site de la taxe de séjour de Bordeaux Métropole. Un numéro d'enregistrement réglementaire y est délivré de manière instantanée. Il doit être apposé sur tout support de diffusion de l'annonce

Tout contrevenant s'expose à des sanctions pouvant aller jusqu'à 50.000 € d'amende civile et 80.000 € d'amende pénale. Une équipe de cinq agents assermentés (dont deux à temps complet sur cette mission spécifique) a été mise en place.

Photos : Bordeaux Métropole



Les actions mises en œuvre :

- Visites aléatoires d'immeubles en centre historique,
- Veille des sites internet,
- Signalements par la population.

Au 30 avril 2019 :

- 2533 hébergeurs sont inscrits (951 au 1er mars 2018),
- 750 cessations d'activité,
- 40 procès-verbaux, représentant 60 logements ont été dressés.

### L'engagement d'une action collective des grandes métropoles européennes

Cette problématique touche de nombreuses métropoles européennes qui tentent de mettre en place des dispositifs visant à réguler cette activité. Face à ces initiatives, les plateformes militent à Bruxelles pour une interprétation libérale des directives « services » et « e-commerce » qui viendrait entraver les tentatives nationales ou locales de régulation.

Amsterdam s'est attelée à constituer un réseau de métropoles européennes et à sensibiliser les institutions européennes aux défis qu'elles doivent relever en matière de logement. Bordeaux a pris part à ce groupe d'une quinzaine de grandes villes dont Cracovie.

### Voir la présentation

Copiez le lien ou scannez le code QR sur votre téléphone pour écouter la présentation complète.

[▶ https://youtu.be/QJ-SPLOXjQ](https://youtu.be/QJ-SPLOXjQ)

