

**COMMENTAIRES SUR LE PROJET DE REGLEMENT MUNICIPAL DU CHANGEMENT D'USAGE
DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLES TOURISTIQUES DE COURTE DUREE
A LEGE CAP FERRET**

(Conseil Municipal du 21 décembre 2023)

UNE NOUVELLE REGLEMENTATION NATIONALE EN JANVIER PROCHAIN

Depuis plusieurs années, le marché du locatif de longue durée, susceptible d'héberger des habitants permanents sur notre territoire, est totalement asséché par le développement exponentiel du locatif de courte durée (LCD).

Face à cette situation qui constitue l'une des raisons de la grave crise du logement que connaissent beaucoup de territoires français actuellement, une proposition de loi transpartisane visant à mieux réguler le développement des LCD a été discutée le 5 décembre dernier à l'Assemblée Nationale.

Cette proposition n° 1928 (visible sur le site de l'AN) comporte notamment les dispositions suivantes : obligation de diagnostic de performante énergétique-DPE (qui n'est actuellement applicable qu'au logement permanent), application du changement d'usage à toutes les communes listées dans le Décret n° 2023-822 du 25 août 2023, faculté donnée à toutes les communes d'appliquer des quotas de changement d'usage par secteurs, possibilité d'inclure dans les PLU des secteurs de servitude de résidences principales, suppression partielle des avantages fiscaux des LCD.

LA MUNICIPALITE DE LEGE CAP FERRET COMMENCE A REALISER LA SITUATION...

La proposition de loi mentionnée ci-dessus, qui est soutenue par le gouvernement, sera probablement votée en janvier prochain, et la municipalité de Lège Cap Ferret aurait donc tout intérêt à en tenir compte dans son projet de règlement du changement d'usage qui, par coïncidence, sera délibéré le 21 décembre prochain au sein du Conseil Municipal de notre commune et qui prévoit une mise en vigueur pour le 1^{er} mai 2024.

Comme indiqué ci-dessus, l'objectif d'un règlement municipal de changement d'usage est de freiner la location de courte durée et de parvenir à remettre sur le marché une offre de logements destinés aux habitants permanents. Il y a lieu de bien noter que le changement d'usage ne concerne pas les résidences principales qui peuvent faire de la location de courte durée sans être astreintes à une demande d'autorisation dans la limite de 120 jours/an (Elles doivent cependant être déclarées).

... MAIS PROPOSE UN REGLEMENT SANS PORTEE REELLE

Malheureusement, rien dans le projet de règlement proposé par la municipalité de LCF ne permet d'imaginer qu'il permettra effectivement de remettre des LCD sur le marché du logement permanent : aucune contrainte n'est en effet imposée au loueur qui obtiendra l'autorisation de changement d'usage : alors que la plupart des règlements municipaux déjà en vigueur soit imposent des compensations (par exemple 1 logement permanent contre 1 LCD), soit soumettent l'autorisation à des quotas par quartier, soit encore limitent le nombre

d'autorisations admissibles par personne, rien de tel à Lège Cap Ferret : est-ce à dire que toutes les demandes de changement d'usage seront acceptées ?

La municipalité indique que les 3 ans d' « observation » permettront de mieux connaître la situation des LCD et donc d'adopter ensuite des mesures cohérentes...

Nous considérons pour notre part que l'action nécessaire pour freiner le développement des LCD constitue au contraire une urgence et que ces 3 années d'observation vont permettre à de nombreux investisseurs/marchands de biens de poursuivre, voire d'accélérer leur mainmise sur l'immobilier de la Presqu'île, au détriment du logement permanent pour les gens du pays.

Devant cette situation d'urgence, le gel des autorisations de changement d'usage nous semblerait une mesure beaucoup plus adaptée.

A noter également que rien dans le projet de règlement du changement d'usage de LCF n'indique sur quels critères la demande de changement d'usage sera acceptée ou rejetée, ce qui ouvre bien entendu la voie à de multiples recours en justice.