

Écrit par le 23 juillet 2024

Les élus de Vaucluse face aux problématiques des meublés de tourisme et du surtourisme



Au début du mois de juillet, Jean-Pierre Pettavino, maire de Lourmarin, a organisé une réunion pour laquelle il a invité plusieurs élus et acteurs du tourisme de Vaucluse, afin d'évoquer les problématiques des meublés de tourisme et du surtourisme.

Vendredi matin. C'est ce jour de la semaine qu'a choisi le maire de Lourmarin pour organiser une réunion sur les meublés de tourisme et le surtourisme. Quoi de mieux que le jour de marché de la commune pour attester de l'affluence touristique en période estivale, et donc d'évoquer les effets négatifs qu'elle peut engendrer ?

Ainsi, plusieurs communes vaclusiennes étaient représentées lors de cette réunion. Étaient présents : Gérard Debroas (adjoint à la mairie de Roussillon), [Jean-Pierre Gérault](#) (maire d'Oppède), Françoise

Ecrit par le 23 juillet 2024

Merle (adjointe à la mairie de l'Isle-sur-la-Sorgue), [Eric Bruxelles](#) (conseiller municipal à l'Isle-sur-la-Sorgue et président d'Isle sur la Sorgue Tourisme), [Delphine Cresp](#) (maire de Cabrières d'Avignon), [Paul-Roger Gontard](#) (adjoint à la mairie d'Avignon), [Franck Delahaye](#) (directeur de Destination Luberon), Joël Raymond (adjoint à la mairie de Lourmarin), [Adeline Le Baron](#) (adjointe à la mairie de Lourmarin), [Olivier Voltaire](#) (conseiller municipal à Lourmarin), Marie-Claire Girardet (responsable du service urbanisme à Lourmarin), et bien évidemment Jean-Pierre Pettavino (maire de Lourmarin).

Le Vaucluse et les résidences secondaires

Toutes les communes représentées lors de cette réunion ont entre 30% et 50% de leurs logements qui sont des résidences secondaires. La commune de Gordes a également été évoquée. Plus de 60% de ses logements sont des résidences secondaires. « Aujourd'hui, les gens cherchent à acheter uniquement pour faire de la location parce que la rémunération est attractive », affirme Jean-Pierre Pettavino.

« Le problème des résidences secondaires c'est qu'on se retrouve avec des villages morts l'hiver »

Delphine Cresp

150 000€ par an. C'est le montant de la rémunération que peut percevoir le propriétaire d'un bien composé de trois à quatre chambres dans le Luberon. Ainsi, le prix du foncier ne cesse d'augmenter, et les habitants, notamment les jeunes, ne peuvent rien acheter, encore moins une maison.

Les effets de l'augmentation du nombre de meublés de tourisme

L'augmentation du nombre de locations de courte durée, que ce soit des chambres ou des logements entiers, a eu plusieurs effets tels que :

- la création d'une concurrence avec l'hébergement touristique conventionnel,
- la dégradation des logements, notamment des espaces communs des copropriétés en raison d'une forte rotation des occupants
- une augmentation du risque de transformation de résidences principales en meublés de tourisme
- une pénurie de logements locatifs pour les habitants
- une pression foncière accrue.

« L'augmentation des meublés de tourisme vide une partie du village »

Jean-Pierre Pettavino

Ecrit par le 23 juillet 2024

La pression foncière est l'un des points qui inquiètent le plus les élus aujourd'hui. « La vraie question est : comment attirer et loger des jeunes couples actifs avec des enfants alors que le prix du foncier a explosé ces dernières années ? », interroge Jean-Pierre Gérard. Moins de jeunes peuvent s'installer en Vaucluse, il y a par conséquent moins d'enfants, ce qui entraîne des fermetures de classes. « À la rentrée, l'école de Cabrières d'Avignon va accueillir 60 élèves, pour une capacité de 130 », déplore Delphine Cresp. Ainsi, l'augmentation des meublés de tourisme entraîne des problèmes bien plus larges qu'on peut imaginer initialement.

Demande d'autorisation du changement d'usage

« Les villes de plus de 200 000 habitants ont moins de problème car le maire peut directement prendre un arrêté, les zones urbanisées de plus de 50 000 habitants peuvent aussi se réglementer, les petites communes, elles, ne rentrent pas dans ce cadre-là, la procédure d'autorisation du changement d'usage ne peut être instituée que par arrêté de l'autorité préfectorale », explique Olivier Vollaire. Ainsi, cette réunion n'avait rien d'anodin. Lourmarin, tout comme les autres communes présentes, a volonté de réglementer les meublés de tourisme.

« Il ne s'agit pas de faire une guerre contre les plateformes de location, qui contribuent indirectement à l'économie, mais il faut trouver un juste milieu »

Eric Bruxelles

Les premières discussions sur le sujet sont apparues en 2021 parmi les élus de Lourmarin. Une première réunion avait été organisée en avril 2022 pour chercher des pistes de solutions. Ainsi, la mairie a souhaité déposer un dossier auprès de la préfecture concernant son projet de procédure de changement préalable d'usage des meublés de tourisme, afin d'avoir la main sur ce dernier.

Des meublés de tourisme non déclarés

La réglementation autour des meublés de tourisme n'est pas le seul problème auquel les communes font face, le problème est bien plus large. Un propriétaire souhaitant mettre son meublé de tourisme sur une plateforme en ligne, telle que Booking ou Airbnb, va le déclarer à la commune, mais le paiement de la taxe de séjour est fait à l'Agglomération.

Sauf que tous les meublés de tourisme ne sont pas forcément déclarés, ce qui représente une perte d'argent non négligeable pour les communautés d'agglomération. Grâce à deux outils, AirDNA et PriceLab, Olivier Vollaire a pu repérer toutes les annonces de location sur Lourmarin. « Quand on voit qu'il y en a entre 120 et 140 meublés de tourisme et qu'on demande à l'EPCI combien sont déclarés, on s'aperçoit qu'il y en a maximum 80, donc seulement deux tiers », affirme Olivier.

Ecrit par le 23 juillet 2024

Un surtourisme en Vaucluse ?

La problématique du meublé de tourisme résulte d'une chose : le tourisme, mais surtout ce qu'on nomme aujourd'hui le 'surtourisme', c'est-à-dire une surtension de certains territoires, certains sites vauclusiens. « Le problème des EPCI et des EPIC, c'est que certaines communes sont en surtourisme, tandis que d'autres souhaiteraient avoir plus de touristes », déclare Eric Bruxelles. Ainsi, les offices de tourisme et les mairies tentent de trouver des solutions afin de mieux répartir les touristes sur toutes les communes.

Certains offices de tourisme seraient même en train de commencer un travail en collaboration avec l'application d'assistance de navigation [Waze](#). « L'application pourrait proposer d'autres activités à l'utilisateur de l'application lors qu'il souhaite se rendre à un endroit au moment où il y a une surconcentration de tourisme », développe Franck Delahaye.

Nouveau décret des zones tendues

Plusieurs communes l'attendaient : un nouveau décret concernant les zones tendues. La décision a été prise le matin-même de la réunion. « Toutes les communes autour de la table font partie du décret », informe Delphine Cresp, qui, en plus d'être maire de Cabrières d'Avignon, est aussi assistante parlementaire aux côtés du sénateur de Vaucluse [Jean-Baptiste Blanc](#).

Ainsi, Lourmarin, Avignon, Roussillon, l'Isle-sur-la-Sorgue, Oppède, et Cabrières d'Avignon, mais aussi beaucoup d'autres communes vauclusiennes, devraient passer en zones tendues, dans le cadre de la [loi ALUR](#) du 24 mars 2014. Cette dernière vise à réguler les marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives et à favoriser l'accès au logement, en protégeant les populations les plus vulnérables.

Les communes choisies par ce nouveau décret ont été sélectionnées en fonction de plusieurs critères : le taux de résidences secondaires sur la commune, les prix de l'immobilier, et le niveau des loyers dans le parc privé. Le décret devrait leur permettre l'accès à une boîte à outils sur laquelle les parlementaires vont travailler pour les élus. Cela devrait constituer de vrais leviers d'action pour les élus et leurs communes.

Usufruit locatif, Perl et Erilia s'associent pour construire en zones tendues

Ecrit par le 23 juillet 2024



Provence-Alpes-Côte d'Azur, Auvergne-Rhône-Alpes et Nouvelle Aquitaine, ces trois régions ont été définies par Perl, filiale de Nexity et Erilia comme des zones stratégiques de construction. Ambition ? Construire 450 logements sociaux, intermédiaires et abordables, en zones tendues, dans les trois ans. Avec quels outils ? L'usufruit locatif social et locatif intermédiaire (ULS et ULI).

L'idée provient à la fois de l'énorme potentiel d'épargne actuellement disponible et du peu de produits financiers proposé ce dont Tristan Barrès, directeur général de Perl, se fait l'écho : «L'épargne privée disponible est abondante. Elle doit être davantage utilisée pour renforcer la production de logements abordables en complément de la production classique.»

Du côté d'Erilia

«Ce partenariat nous permet d'offrir une solution complémentaire à nos offres habituelles, précise Frédéric Lavergne, directeur général d'Erilia. En zone tendue, le dispositif d'ULS a déjà fait ses preuves, d'ailleurs nous l'éprouvons depuis plus de 10 ans. Ce partenariat avec Perl, leader de ce dispositif, viendra ajouter une brique à nos solutions immobilières traditionnelles.»

En savoir plus sur Perl

Perl est un spécialiste en investissement en nue-propriété adossé à l'usufruit locatif « ce qui permet de produire du logement abordable en mobilisant de l'épargne privée et en construisant en cœur de villes et dans les grandes métropoles où croît la tension foncière. » La promesse de l'entreprise ? « Produire des logements à loyers abordables sur l'ensemble du territoire, en mobilisant une épargne privée, socialement responsable et économiquement performante. »

Qu'est-ce que l'usufruit locatif ?

Le modèle d'Usufruit locatif social associe investisseurs privés, collectivités locales et bailleurs sociaux dans la production de logements, neufs ou anciens. Il repose sur un démembrement de propriété : l'usufruit du bien est détenu par un bailleur social tandis que sa nue-propriété appartient à un

Ecrit par le 23 juillet 2024

investisseur privé. Le bailleur social loue les logements à des ménages sous conditions de ressources, moyennant des loyers sociaux ou intermédiaires. Le nu-proprétaire, quant à lui, ne perçoit aucun loyer mais il bénéficie d'un régime fiscal favorable et le bailleur social lui garantit la libération du bien et sa remise en état à l'échéance de la convention.



Exemple de construction DR

Avantages de l'usufruit locatif social

Pour l'acquéreur de la nue-propriété Ce dispositif d'investissement locatif connaît un succès croissant. En effet, l'acquéreur de la nue-propriété achète un bien immobilier pour un prix réduit par rapport à sa valeur en pleine propriété et bénéficie d'avantages fiscaux (intérêts d'emprunts déductibles d'éventuels revenus fonciers, réduction de la base imposable à l'ISF) pendant le démembrement de propriété ; l'usufruit locatif social peut également être utilisé comme outil de transmission du patrimoine.

Pour le bailleur social

L'acquisition de l'usufruit peut être intégralement financée par les loyers ;

Pour la collectivité locale

Les logements entrent dans le quota de logements sociaux de la loi SRU ;

Pour les pouvoirs publics

Le dispositif permet d'augmenter l'offre de logements sociaux là où leur financement est le plus difficile, en **zone tendue**, sans qu'il soit nécessaire de les subventionner.

Ecrit par le 23 juillet 2024

Dans le détail

Le démembrement de propriété consiste à séparer la pleine propriété d'un bien en la partageant entre la nue-propriété (droit de disposer du bien) et l'usufruit (droit d'usage du bien, c'est l' « usus » mais aussi droit d'en percevoir le « fructus », les loyers). Ainsi, en démembrent un bien, il y a la personne qui possède le bien et celle qui l'utilise. C'est sur ce principe que l'usufruit locatif social s'est basé pour compléter les différents modes de financement du logement social. Depuis 2006, ce nouveau mode de financement est d'ailleurs encadré par la loi ENL (Engagement National pour le Logement).

Ce type de programme se développe donc dans de nombreuses villes, notamment celles qui connaissent une importante tension foncière et qui doivent développer leur offre de logements sociaux. Avec le mécanisme de l'usufruit locatif social, **l'investisseur fait l'acquisition de la nue-propriété d'un bien immobilier neuf et il n'en paie en moyenne que 60% du prix**. Ce montant peut varier entre 50 et 70% selon la durée de l'usufruit notamment, mais dans tous les cas, il n'achète donc que la nue-propriété du logement.

L'usufruit de ce même bien est alors acquis par un bailleur social pour une durée qui peut s'étendre de 15 à 20 ans. C'est ce même bailleur social qui est en charge de louer le bien sous condition de ressources, d'où la notion d'usufruit locatif « social ». L'acquéreur de la nue-propriété n'a donc pas à se soucier de la gestion locative du bien puisque c'est le bailleur social qui s'en charge et qui, d'ailleurs, en perçoit les loyers. Cet usufruit est temporaire, il est défini par la durée du bail signé.

A terme, c'est l'acquéreur de la nue-propriété qui récupère la pleine propriété du logement. A lui de choisir de poursuivre la location (avec ce même locataire ou non) ou de revendre le bien. Il peut aussi très bien choisir d'y habiter. Dans tous les cas, le nu-propriétaire a le droit de décider de donner congé au locataire 6 mois avant la fin de l'usufruit. (Source Notaires.fr)

Erilia en chiffres en 2020

Erilia réalise un chiffre d'affaires de 388,9M€, loge 127 816 personnes, a mis 1 290 logements en chantier et en a livré 248. La société à mission accueille 910 collaborateurs dont 614 sont dévolus aux services de proximité. Erilia est agréée organisme de foncier solidaire pour les régions Provence-Alpes-Côte d'Azur ; Occitanie, Corse, Nouvelle Aquitaine et Auvergne-Rhône-Alpes. Son cœur de métier ? la construction en maîtrise d'œuvre directe, en acquisition amélioration, en Vefa (vente en état futur d'achèvement) en aménagement, accession sociale à la propriété, en vente de patrimoine et gestion de co-propriété. www.erilia.fr

Ecrit par le 23 juillet 2024



Exemple de construction DR