

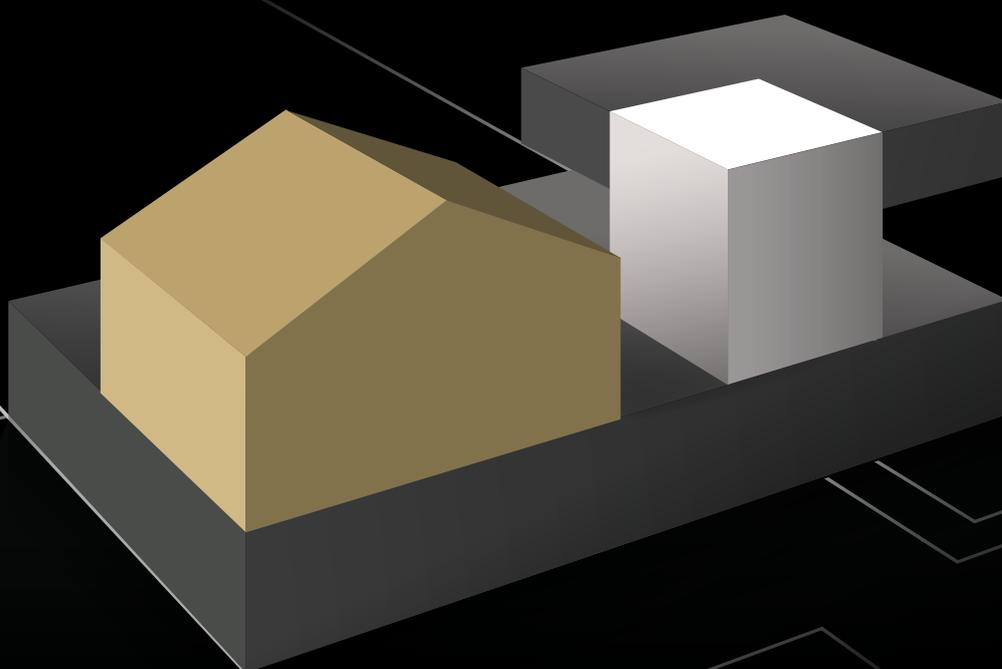
SALON IMMOBILIER NEUF

1 au 3 juillet 2022

Entrée libre

Chambre d'Amour - Anglet

Espace de l'Océan



GUIDE DU VISITEUR

Nos partenaires



**BASQUE
IMMOBILIER**

**LANDES
IMMO**

LE CANAPÉ
Par Pascal Daveluy

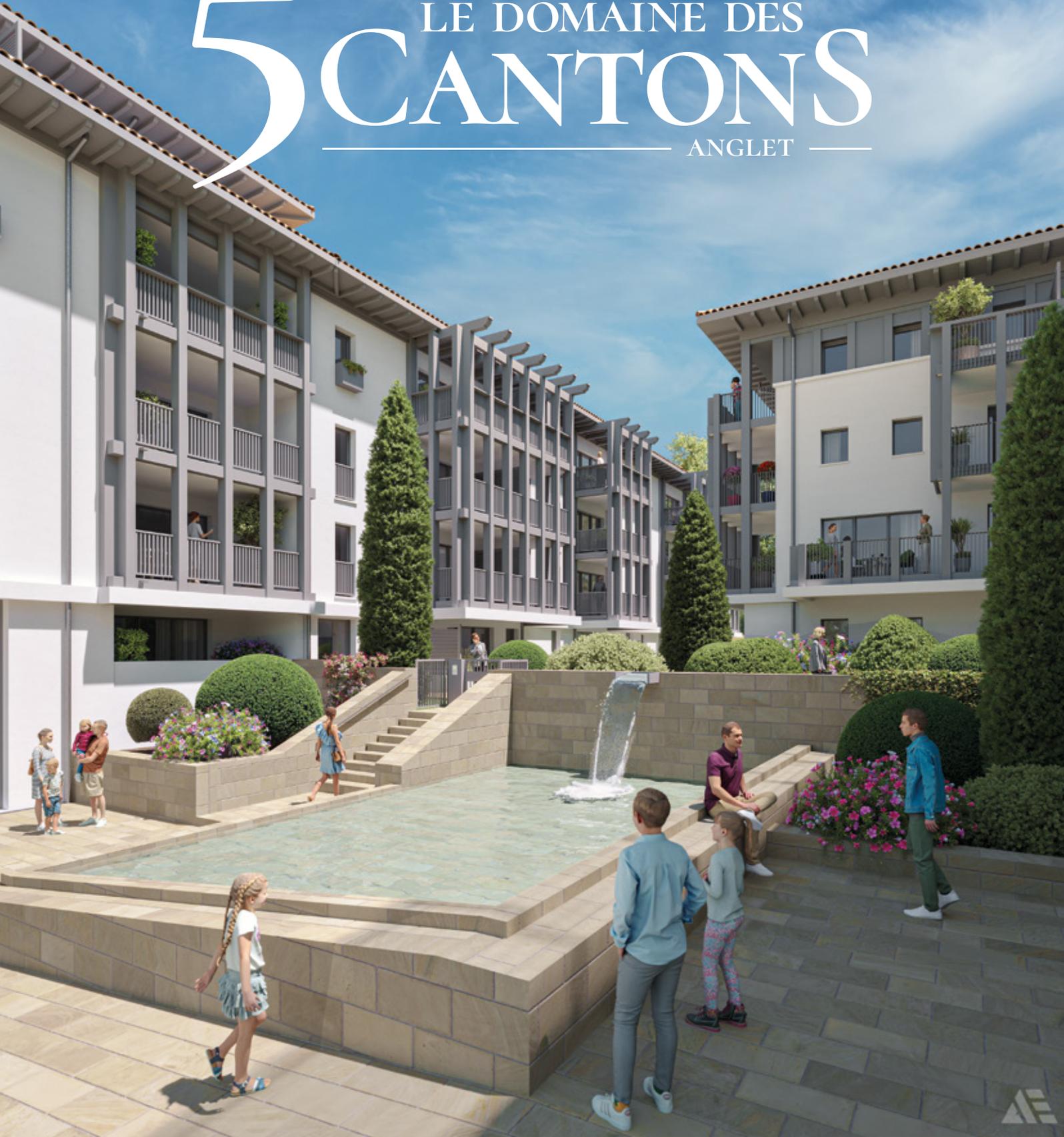


**IMPRIMERIE
-IMMO.com-**

UNIQUE À ANGLET

5 LE DOMAINE DES CANTONS

— ANGLET —



alday-immobilier.com

05 59 85 24 49



SALON IMMOBILIER NEUF



Flambée des prix, envolée des loyers, la crise du logement est bien tangible. Dans les Pyrénées-Atlantiques, nous en sommes les premiers témoins .

Cette crise, c'est d'abord celle de la production de logements. Les freins sont connus. Au pays du mille-feuille, le plus important est la prolifération des normes. Elles ne cessent de se multiplier et de rendre de plus en plus contraignante la réglementation qui s'impose aux procédures de construction et d'urbanisme. Elles compliquent la réalisation des projets immobiliers et augmentent les coûts de construction.

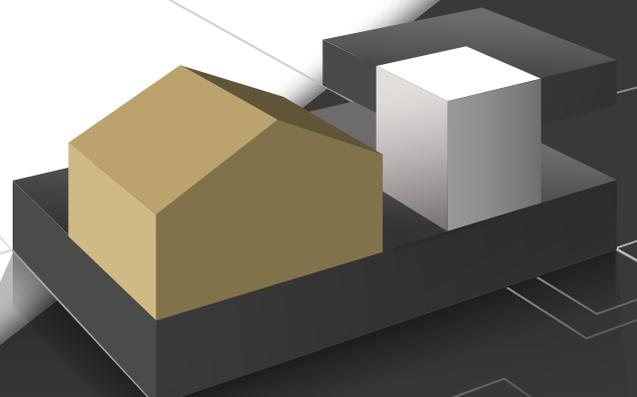
Je ne remets pas en cause ces réglementations. Elles sont nécessaires car elles apportent une réponse aux défis de notre temps : avant de construire des logements, nous devons densifier les espaces déjà construits et préserver les espaces naturels et leurs activités économiques.

Seule la production raisonnée de logements peut résoudre la crise et détendre la situation. A condition tout de même que cette politique soit répartie de manière équilibrée et homogène sur le territoire et tienne compte des spécificités et des attentes des communes.

Je remercie donc vivement **Alain SEVELEC** et **Wilfrid PAYNEL** pour l'organisation de ce **Salon de l'Immobilier Neuf**. Il sera une formidable opportunité pour travailler ce sujet et en faire l'une des étapes de notre réflexion pour répondre à la crise que nous rencontrons.

Max Brisson

Sénateur des Pyrénées atlantiques



SALON

2020

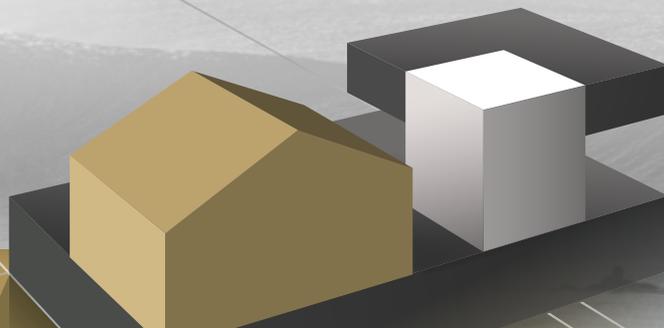
Les EXPOSANTS

ROBERT  ALDAY
PROMOTEUR CONSTRUCTEUR

Bouygues
Immobilier



LA VIE COMMENCE ICI



ANGLET - GRAN BOS



**Bouygues
Immobilier** 
LA VIE COMMENCE ICI

RENCONTRONS-NOUS AU SALON DE L'IMMOBILIER NEUF D'ANGLET

BAYONNE - ZURA



-  Appartements du 2 au 4 pièces
-  Maisons jumelées du 4 au 5 pièces
-  Belles terrasses et jardins privés

ANGLET - VILLA JOIA



-  Appartements de standing du 2 au 4 pièces
-  Au coeur d'un parc boisé exceptionnel
-  Bâtiment Bio-Sourcé et prestations haut-gamme

ESPACE DE VENTE

91, Rue de Lamouly - Boulevard du BAB
ANGLET



05 59 29 07 95

prix d'un appel local depuis un poste fixe

LE RÊVE BASQUE CALIFORNIEN

Surnommée « La Petite Californie » pour son état d'esprit, son art de vivre et sa culture glisse, Anglet (bien prononcer le «t») s'affirme comme une ville nature, sportive et dynamique. Comme l'indique son étymologie latine « Angulus », Anglet prend la forme d'un vaste angle de terre s'étendant sur 2 700 hectares entre Bayonne et Biarritz. Anglet ouvre le bal des villes de la Côte Basque, ses plages et ses forêts de pins font de cette destination un terrain de jeu idéal pour les amateurs de grands espaces et de paysages contrastés.

Anglet offre tout un panel d'activités de loisirs et de plein air pour faire le plein de sensations : baignade, thalassothérapie, surf, sauvetage côtier, skate, yoga, golf, vélo, accrobranche, beach volley, beach rugby, équitation, pelote basque... quant aux promeneurs et joggers, la promenade littorale et les nombreuses voies vertes sont un cadre de pratique idéal !

Anglet c'est avant tout un état d'esprit et un art de vivre ! Anglet propose un large choix d'adresses gourmandes et de belles tables pour éveiller les papilles aux saveurs du pays basque mais pas seulement. Marchés, restaurants, « food court », coffee shops, brunch, bars, pool bar, cabanons de plage, snacks...

Ville traversée par les arts, Anglet se démarque par la qualité et la richesse de sa programmation ainsi que par son offre culturelle : expositions au Centre d'Art Contemporain de la Villa Béatrix Enea, représentations et spectacles au Théâtre de Quintaou, projections de films en plein air lors du Festival International du Film de Surf, artisanat local avec la fabrique de Chistera ou encore l'atelier de coutellerie ou de verrerie.

Une destination adulée tant par les familles en quête de sérénité, les sportifs en mal de sensations que par ses habitants à l'année !

En chiffres

26,93 km. de superficie
40 000 habitants . l'année
36 km de voies cyclables
4.5 km de plages
220 hectares de forêts

ANGLET
CÔTE BASQUE



NOS PLUS BELLES ADRESSES POUR DEVENIR PROPRIÉTAIRE AU PAYS BASQUE ET DANS LES LANDES



TRAVAUX
EN
COURS

BAYONNE

Miramendia

- Résidence intimiste de seulement 17 appartements de 3 ou 4 pièces avec balcon ou terrasse jusqu'à 22 m²
- Idéalement située à 10 min* à pied de la gare et du pont St-Esprit



LANCEMENT
COMMERCIAL

BOUCAU

Clos Garnier

Copromotion Valeur +

- Appartements de 3 pièces animés par des loggias et des terrasses en attique
- À 10 min* en voiture de l'Océan Atlantique
- Vue dégagée sur l'Adour et les montagnes pour le dernier étage



LANCEMENT
COMMERCIAL

BOUCAU

Villa Altaia

Copromotion Valeur +

- Au cœur de Boucau, à deux pas des commerces
- Appartements 2 ou 3 pièces avec de larges balcons et des terrasses en attique
- À 10 min* en voiture des plages et du centre de Bayonne



TRAVAUX
EN
COURS

SAINT-JEAN-DE-LUZ

Karzingo Borda

Copromotion Valeur +

- Maisons avec 3 chambres et jardin privatif
- À 5 min* en voiture ou en bus de la plage d'Erromardie
- À 10 min* en voiture des balades en montagne



SUCCÈS
COMMERCIAL

DAX

Résidence Celayan

- Appartements du 2 au 4 pièces prolongés par des loggias ou terrasses.
- Quartier résidentiel à 5 min* en voiture du centre-ville
- Chacun bénéficie de 2 places de stationnement



IDÉAL
RÉSIDENCE
PRINCIPALE

SAUBION

L'Aerial

- Maisons avec 3 ou 4 chambres et jardin privatif
- Appartements 2 ou 3 pièces avec balcon, terrasse ou jardin
- À seulement 15 min* des plages d'Hossegor

DES EMPLACEMENTS PRISÉS POUR UN INVESTISSEMENT SEREIN

Proches des plages océanes ou des centre-villes,
nos maisons et appartements sont pensés
pour votre confort et pour faciliter votre quotidien.



05 64 09 09 09 | [cogedim.com](https://www.cogedim.com)

APPEL NON SURTAXÉ

GRUPE ALTAREA

* Source GoogleMaps. Cogedim SAS, 87 rue de Richelieu 75002 Paris, RCS PARIS n°054500814 - SIRET 054500 814 00063. Co-promotion pour les opérations de Saint-Jean-de-Luz et de Boucau avec Valeur Plus SAS, 5 rue Joseph Szydowski, bâtiment Astria, 64100 Bayonne, RCS BAYONNE n°382665602 - SIRET 382665 602 00035. Document non contractuel - Illustrations laissées à la libre interprétation de l'artiste destinées à exprimer une intention architecturale d'ensemble et susceptible d'adaptation. Perspectivistes : Cushman, la Fabrique à Perspectives, NEO 3D, Y.Personnic et F.Théron. Photos aériennes : Balloide. Juin 2022. Création : HARITZA

Logement neuf Panne sèche



Au 1^{er} trimestre 2022, les ventes de logements neufs s'effondrent !

La baisse observée en 2021 par rapport à 2019 (2020 n'étant pas représentative) s'accélère. Les ventes totales de logements neufs du 1^{er} trimestre, comparées à celles de la même période en 2021, chutent de plus de 20%.

Conséquence des refus de permis toujours plus nombreux et de la hausse des coûts de construction qui impacte l'équilibre financier des opérations, le nombre de logements neufs mis en vente chute de 30,5% par rapport au 1^{er} trimestre 2021.

Résultat : l'offre commerciale poursuit sa baisse dramatique entamée fin 2018. Le stock de logements neufs à la vente a diminué d'un tiers depuis 2018 et ne représente plus que 7,7 mois de commercialisation, loin de l'idéal de 12 mois. C'est le niveau le plus bas depuis la création de l'Observatoire (2012).

Pour Pascal Boulanger, Président de la FPI France :

« Deux ans après les élections municipales, les logements collectifs n'obtiennent toujours pas de permis de construire en nombre suffisant pour répondre aux besoins des ménages. De ce fait, la faiblesse, toujours plus criante de l'offre commerciale conduit toute une filière vers une crise majeure. C'est d'autant plus regrettable qu'aucun responsable politique ne peut mettre en doute l'aggiornamento écologique effectué par la profession, qui se traduit dans nos réalisations ».

À PROPOS DE LA FEDERATION DES PROMOTEURS IMMOBILIERS

La Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) est l'unique instance professionnelle représentant les promoteurs immobiliers du secteur privé en France, dont elle négocie les accords de branche. Le chiffre d'affaires annuel de la promotion privée s'élève à 36,6 milliards d'euros, elle emploie 31 450 personnes (données rapport de branche 2020). La FPI rassemble 680 sociétés de promotion adhérentes via 18 chambres régionales, en métropole et outre-mer. Interlocuteur privilégié des pouvoirs publics sur la production immobilière (logement, immobilier d'entreprise et résidences services), la FPI promeut les intérêts de la profession. Dans cette optique, elle échange avec l'ensemble des acteurs

du secteur de l'immobilier et participe activement à l'élaboration des textes législatifs et réglementaires. La FPI met à disposition des décideurs publics son Observatoire Statistique National du logement neuf, élaboré à partir de la production et des ventes de ses adhérents et représentant 90% du marché. La FPI intervient également auprès des instances européennes via Build Europe dont elle assure la présidence depuis mai 2018. Pour les adhérents de la FPI, l'acte de construire est nécessaire, utile et noble.

Depuis le 1^{er} juillet 2021, la FPI est présidée par Pascal Boulanger.

Source www.fpi-france.fr



Christelle Thiplouse et Patrick Dulau
Associés fondateurs

Grand choix de logements
pour les locataires.

Gestion sereine pour les propriétaires

Garantie loyers impayés,
détériorations immobilières et
mobilières, frais de procédure,
protection juridique,
vacance locative...



Christelle
06.87.45.41.59



Patrick
06.30.42.23.20



Isabelle
07.61.67.22.24



Laurence
06.69.67.71.38

Spécialisé en Gestion Locative et à dimension humaine

LE LOGIS BASQUE assure votre sérénité au quotidien ainsi que la pérennité de votre investissement locatif en vous offrant un service de qualité, optimisé, basé sur une relation privilégiée avec chacun de ses clients !

Notre rôle d'Administrateur de Biens Immobiliers est de vous soulager d'une part des difficultés liées aux méandres des dossiers de candidature pour la partie location et d'autre part de la complexité des dispositions législatives en constante évolution pour la partie gestion.

Nos mandats modulables vous laissent le libre choix des options. Ils répondent donc parfaitement à toutes les attentes **et vous protègent contre les impayés.**

Dynamique et en quête constante de réactivité, le cabinet est équipé d'outils innovants : Signature électronique des mandats et des baux, visites virtuelles et visites vidéo, extranet clients etc...

Contactez-moi pour toute évaluation locative gratuite comme pour un rendez-vous à votre convenance au cours duquel je vous expliquerai ce métier que j'exerce avec passion !

Christelle Thiplouse

Directrice d'Agence, Gérante
06.87.45.41.59



62 avenue de Bayonne - 64600 Anglet

05 59 59 09 54 • 06 87 45 41 59

J'achète dans le neuf !



Devenir propriétaire ? Pourquoi pas. Dans le neuf ? Encore mieux ! Pas de travaux, un logement aux dernières normes, des garanties supplémentaires, et un chez-soi... rien qu'à soi ! Mais comment ça marche et combien ça coûte ? De la signature du contrat de réservation à l'emménagement : conseils pour sauter dans le grand bain.

Le moins que l'on puisse dire, c'est que le neuf ne manque pas d'atouts. Balcon, terrasses, espaces intérieurs lumineux, plans fluides, pas de place perdue, rangements, ils se placent sous le signe du confort. Côté technique, les nouvelles maisons, les nouveaux appartements répondent aux dernières normes. A la clé : des économies d'énergie et des charges maîtrisées. Autres détails qui comptent : la sécurité est bien étudiée, il y a une voire plusieurs places pour la voiture, les frais de notaire sont réduits, vous n'avez pas besoin de faire des travaux de rénovation ou d'aménagement. Et les architectures sont très soignées !

Les bons plans du neuf. Si le neuf séduit, ce type d'acquisition ne s'improvise pas. Besoins, emplacement, financement doivent être étudiés de près. Vous devez aussi tenir compte de la spécificité de l'achat dans le neuf. Le plus souvent, en effet, vous devenez propriétaire d'un logement qui n'est pas encore bâti. Votre acquisition se place sous le régime de la Vente en l'état futur d'achèvement ou Vêfa, un système protecteur qui obéit à des règles précises. Pour vous aider à réaliser votre projet, nous retraçons pour vous le parcours de l'acquéreur. Du choix du bien à l'emménagement, suivez le guide !

Trouver votre logement neuf

Par où commencer ? Un projet d'achat immobilier, quel qu'il soit, démarre par le financement. L'idée, c'est de calculer votre budget pour savoir précisément ce que vous pouvez vous offrir. Pour ce faire, vous vous basez sur votre apport personnel, votre capacité d'endettement, des taux d'intérêt, des critères des banques... Conseil : envisagez ce point de façon globale, en prenant en compte les frais annexes du crédit (assurances, garanties), les charges prévisionnelles de copropriété, la taxe foncière, les droits de mutation, etc. Pour en savoir plus, reportez-vous à notre dossier Combien emprunter en neuf étapes.

Immobilier : les critères de choix. Pour acheter le bon logement, faites la liste de vos besoins et de vos désirs. Lors de vos discussions avec les équipes des promoteurs, vous disposerez d'une base solide et vous pourrez faire les bons arbitrages. Surtout, respectez la règle de base de l'immobilier : choisissez un bon emplacement. L'environnement de la résidence doit être agréable, bien desservi, bien pourvu en

services, commerces et autres équipements collectifs. N'oubliez pas : une adresse de qualité vous facilite la vie, valorise votre logement et rend sa revente plus aisée.

Visitez le quartier. Dans le neuf, les logements sont le plus souvent vendus sur plans et ne sont donc pas encore bâtis. Ce qui ne doit pas vous empêcher de visiter. Rendez-vous toujours sur place pour vous assurer des qualités de l'emplacement. Desserte par les transports en commun, proximité des écoles, des commerces et des services, espaces verts, rien ne doit être oublié. Assurez-vous du tonus du marché immobilier, c'est important pour la revente. Si vous investissez, la demande locative doit être bien réelle.

Demandez le programme ! Dans la ville ou le quartier que vous avez choisi, il se peut que plusieurs résidences soient en cours de commercialisation. C'est une bonne nouvelle : vous pourrez comparer pour sélectionner le bien qui cadre avec vos besoins comme avec vos désirs. Contactez les promoteurs via Internet et envoyez-leur une demande de documentation. Vous recevrez par retour de mail plaquettes commerciales, plans, prix.

Le logement au crible. Soyez attentif à chaque détail : sens d'ouverture des portes, chauffage, marques des appareils, configuration des pièces, présence de placard, ou encore finitions prévues (moquette, peinture, papier peint...). Si vous avez du mal à vous rendre compte de l'espace disponible dans votre futur logement, comparez ses dimensions avec celles de votre habitation actuelle. Et demandez-vous par la même occasion si votre mobilier y trouvera sa place. Le bon plan : de plus en plus de promoteurs travaillent avec des outils de visualisation 3D. Grâce à eux, vous pouvez vous projeter plus facilement dans votre futur foyer.

La décision d'achat. Plus vite vous prendrez votre décision, plus le choix sera large : exposition, étage, configuration... Vous pouvez aussi faire de bonnes affaires, les promoteurs faisant souvent profiter leurs premiers acheteurs d'offres de lancement. En revanche, si vous attendez, et arrivez en toute fin de commercialisation, lorsque les tout derniers logements n'ont pas encore trouvé preneur, vos choix seront plus limités. Dans certains cas, les promoteurs font des promotions sur ces queues de programme.

Comment acheter un nouveau logement

Réserver la maison ou l'appartement. C'est décidé, vous achetez ? Vous allez conclure un avant-contrat ou contrat de réservation avec le promoteur. Ce document se signe le plus souvent sous seing privé. Vous pouvez toutefois effectuer cette signature devant notaire si vous le souhaitez. Le contrat de réservation comprend toute une série de mentions obligatoires : description précise du programme et du logement, prix prévisionnel et ses conditions de révision, délai de livraison (exprimé en trimestre), etc. Vous bénéficiez par ailleurs d'un délai de rétractation de dix jours.

Obtenir le crédit immobilier. Une fois l'avant-contrat signé, vous avez trente jours minimum pour obtenir votre crédit. Le plus souvent, cette période de recherche du financement est portée à quarante-cinq jours. Faites insérer une condition suspensive d'obtention du crédit dans l'avant-contrat si le promoteur ne prend pas en charge la recherche du financement : si vous n'obtenez pas votre prêt, la transaction est annulée et vous récupérez les sommes versées. Car lorsque vous signez ce document, vous versez 5% du prix à titre de dépôt de garantie.

L'acte définitif de vente. Environ trois mois plus tard, vous vous rendez chez le notaire pour signer l'acte authentique de vente. Vous devrez à ce moment là fournir l'offre de prêt pour montrer que vous avez bien obtenu votre financement. L'acte authentique reprend de façon plus détaillée les informations mentionnées dans l'avant-contrat. Il précise également les conditions suspensives dont vous bénéficiez. Lors de la signature de ce document, vous payez les droits de mutation ou frais de notaire. Tarif : 2 à 3% du prix du logement, contre 7 à 8% dans l'ancien. En pratique, il s'agit en réalité d'une estimation. Quelques mois après l'acquisition, un état détaillé est envoyé au nouveau propriétaire, accompagné du remboursement de la différence entre la provision déjà versée et le coût réel de l'opération.

Le paiement d'un logement neuf. Principe de la vente sur plans : vous payez votre appartement ou votre maison au fur et à mesure de l'avancement du chantier. Les versements sont encadrés par la loi et ne peuvent pas dépasser 35 % à l'achèvement des fondations, 70 % à la mise hors d'eau, et 95 % à l'achèvement de l'immeuble. En pratique, l'emprunt contracté auprès de la banque est versé sur un compte spécifique. Au fur et à mesure des appels de fonds du promoteur, les sommes correspondantes sont débloquées.

Intérêts intercalaires, mode d'emploi. Dès le premier versement au promoteur, la banque débloque une partie du crédit immobilier. Et dès lors l'acquéreur paye des intérêts sur cette somme. On les appelle « intérêts intercalaires ». Il s'agit d'une charge mensuelle supplémentaire qui vient s'ajouter à votre loyer actuel, puisque vous commencez à payer le nouvel appartement bien avant d'y emménager. C'est pourquoi il faut bien faire ses comptes avant d'acheter dans le neuf. Car si sur les premiers mois, vos intérêts s'élèvent à une centaine d'euros, ils peuvent vite grimper et grever votre budget. Les derniers mois, avant de prendre possession de votre logement neuf, vos charges mensuelles (loyer actuel + remboursement des intérêts) peuvent être jusqu'à doublées. Tenez-en bien compte lorsque vous montez votre plan de financement.

Livraison et emménagement, mode d'emploi

La livraison du logement. La date de livraison est inscrite sur le contrat de vente. Il peut s'agir d'une date précise (par exemple : livraison le 1er septembre 2023). Mais le plus souvent, il s'agit d'un trimestre (quatrième trimestre 2023 par exemple), ce qui permet au promoteur de garder une petite marge de manœuvre. En cas de retard important, le vendeur peut être amené à verser des indemnités. Certaines causes de

retard peuvent le dégager de sa responsabilité. C'est le cas, par exemple, si des intempéries ont empêché la poursuite du chantier (on parle de cas de force majeure).

Le tour du propriétaire. Lors de la remise des clés (livraison), vous contrôlez le logement. Un tour du propriétaire qui vous permet de vérifier si tout est conforme à ce qui était initialement prévu au contrat. Vous devrez consigner les imperfections relevées : défauts de conformité et vices de construction apparents, sur le procès-verbal de livraison. Le vendeur doit ensuite faire le nécessaire pour y remédier. Vous établirez avec lui un calendrier pour l'exécution des travaux. Notez qu'à la livraison, vous versez le solde du prix, soit 5%. Tout ou partie de cette somme peut être consignée pour résoudre les éventuels défauts de conformité.

Déménager. Acheter un nouveau logement est synonyme de déménagement. Une opération qui représente un coût non négligeable, qu'elle soit confiée à un professionnel ou qu'elle soit réalisée par l'acquéreur. Aujourd'hui, de nombreux sites Internet permettent d'estimer au plus juste le volume de cartons à transporter et de comparer les offres. Si vous faites appel à un professionnel du déménagement, sachez que le prix peut fortement varier en fonction du type de prestations demandées (formule complète ou économique), du déménageur choisi, de certaines particularités (ascenseur disponible et distance) et de la saison (majoration de 20 % pendant les vacances d'été).

Emménager. Passé les premières excitations de la découverte, reste encore à se sentir bien chez soi. Et ce n'est pas si facile. Malgré le choix de certaines finitions (carrelage, parquet ou moquette, installation d'une cuisine...), l'appartement peut sembler quelque peu impersonnel. Et tant qu'on n'y a pas mis « sa patte », il ressemble à tous les autres logements du programme. Alors comment faire ? Attaquez-vous à la décoration sans plus tarder ! Un peu de couleur sur les murs, quelques photos de famille, votre suspension préférée fixée, vos rideaux accrochés... Et la date de la pendaison de crémaillère peut être avancée.

Immobilier neuf : vos garanties

Terminé ou remboursé ! Dans la mesure où vous achetez et que vous commencez à payer un appartement qui n'est pas encore construit, la première assurance à intervenir est soit la garantie de remboursement, soit la garantie d'achèvement. Dans le premier cas, si le chantier est interrompu, l'acquéreur est intégralement remboursé des sommes déjà versées. Dans le second cas, les travaux se termineront quoi qu'il arrive, le garant du promoteur se chargeant d'avancer les sommes nécessaires à l'achèvement de l'opération en cas de défaillance financière du vendeur. Ces garanties d'achèvement et de remboursement prennent fin lorsque l'immeuble est terminé.

Les garanties légales. Une fois le logement terminé, vous êtes protégé par trois garanties légales. La garantie de parfait achèvement oblige l'entrepreneur et le constructeur à réparer tous les désordres et les vices apparents mentionnés lors de la réception du logement ou notifiés dans l'année qui suit. La garantie biennale, dite aussi « de bon fonctionnement », concerne les dommages qui affectent les éléments d'équipement dissociables et qui ne portent atteinte ni à la solidité, ni à la destination de l'immeuble (volets, portes, chaudière...). Elle court sur deux ans. Enfin la garantie décennale, d'une durée de dix ans, couvre l'ensemble des dommages qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou le rendent impropre à sa destination (effondrement du plancher, étanchéité défectueuse, installation électrique engendrant des risques d'incendie...). Pour en savoir plus, consultez notre article Les garanties de construction.

Source www.immoneuf.com

MEUBLÉS DE TOURISME

Réunis en conseil communautaire le 5 mars, les élus ont voté un nouveau règlement encadrant les meublés de tourisme en faveur du logement à l'année. Instaurant le principe de compensation (création d'un logement à l'année de surface au moins équivalente à celui faisant l'objet d'une location saisonnière), il entre en vigueur en juin 2022.

L'attractivité du Pays Basque ne cesse de s'affirmer avec notamment pour corollaire le développement exponentiel des locations en meublés de tourisme. Cette tendance n'est pas neutre sur l'habitat, particulièrement des communes en zone dite tendue (Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Basussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriartou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Urrugne, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre d'Irube, Urcuit, Ustaritz, Villefranque) : raréfaction des logements, hausse des prix à l'achat et à la location, conflits d'usage au sein des copropriétés.

Dans la droite ligne du PLH approuvé en octobre dernier et qui vise à favoriser le logement pour les ménages locaux, les élus communautaires ont voté ce samedi 5 mars un nouveau règlement visant à enrayer le développement des meublés de tourisme sur cette zone. Il a fait l'objet d'une dizaine

de réunions avec les élus et agents des communes concernées et s'appuie sur les données d'une étude commandée par la Communauté Pays Basque à l'AUDAP sur le périmètre de la zone tendue qui montre :

- une augmentation de 130 % des locations de meublés de tourisme en 5 ans, entre 2016 et 2020, passant ainsi d'environ 7 150 annonces actives en 2016 à environ 16 440 en 2020.

- une augmentation confirmée, entre 2016 et 2020, des locations de courtes durées pour chacune des 24 communes : des locations qui s'intensifient encore dans les communes littorales et se développent dans les communes rétro-littorales.

- des annonces actives qui pour 67 % d'entre-elles concernent des logements disponibles plus de 4 mois dans l'année en 2020, 95 % des annonces en 2020 concernant des logements entiers

En quoi consiste le nouveau règlement ?

Il s'adresse aux propriétaires louant leur résidence principale plus de 120 jours par an ainsi qu'à ceux louant leur résidence secondaire à une clientèle de passage pour de courtes durées. Il instaure le principe de compensation déjà mis en œuvre à Paris, Bordeaux ou Nice.

La compensation consiste à transformer en logement des locaux non dévolus à l'habitation (bureau, commerce...). Cette compensation permet ainsi de reconstituer la « perte » d'un logement par la création d'un autre logement.

Ce local doit être de surface au moins équivalente à celui faisant l'objet d'une location saisonnière et être situé dans la même commune. Une autorisation dite « de changement d'usage » est alors délivrée.

Ce règlement s'adresse aux personnes physiques comme morales (société civiles immobilières notamment). À noter que selon l'étude menée par l'AUDAP seulement 10 % de propriétaires de résidences secondaires possèdent plus d'une résidence secondaire.

Deux dérogations : pour les locations étudiantes et les meublés associés à la résidence principale.

Afin de tenir compte du contexte territorial, deux dérogations sont mises en œuvre :

- Il sera autorisé de louer son bien à un étudiant durant neuf mois et en meublé touristique durant une période estivale de trois mois. Cette mesure permet d'assurer une offre à la location pour les étudiants.

- Il sera autorisé de louer un local en meublé de tourisme si celui-ci se situe dans la résidence principale du propriétaire. En effet, ces locaux ne sont pas nécessairement adaptés à la location à l'année (promiscuité avec le propriétaire, accès non différencié, charges non individualisées, isolation phonique insuffisante, etc).

D'après les projections réalisées, ce règlement est susceptible de concerner 11 000 résidences secondaires, soit 6,5 % du parc global de logements au Pays Basque et vise à en remettre une part sur le marché de la location à l'année.

Pratique

Le dépôt du dossier de changement d'usage pour le bien soumis à compensation se fait soit en mairie, lorsque la commune est dotée d'un service instructeur, soit au service mutualisé de la CAPB à compter du 1^{er} juin 2022. Il doit être concomitant avec celui du dépôt de changement de destination transformant le local servant de compensation.

Les autorisations déjà délivrées dans le cadre du précédent règlement restent valables jusqu'à l'expiration de la date de validité prévue dans le cadre de l'arrêté correspondant. A l'issue de cette date, le propriétaire, s'il entend poursuivre son activité de location de meublés de tourisme, devra se conformer au nouveau règlement en déposant une nouvelle demande d'autorisation selon les nouvelles conditions et modalités.

Une évaluation du règlement, dans les deux ans suivant son entrée en vigueur, visera à apprécier l'impact des mesures sur le marché du logement.

Des opérations de contrôle seront menés avec le concours des services de l'Etat pour s'assurer du bon respect de ce règlement.

La Communauté Pays Basque poursuit son action en faveur du logement à l'année des habitants de manière très volontariste :

Création d'une société publique d'aménagement pour accompagner les communes pour les communes dans leurs opérations d'aménagement et atteindre les objectifs de construction du PLH, candidature à l'encadrement des loyers, lobbying auprès du gouvernement pour une fiscalité en faveur de la location à l'année.

BIENTÔT PROPRIÉTAIRE ?

Découvrez nos nouveaux
programmes en Bail Réel Solidaire



Romaget
Boucau



17 appartement du T2 au T4
à Boucau



BAYONNE
Zura



7 appartements du T2 au T4
à Bayonne



Miguel & Gnea
UZTARITZ



5 appartements T2 et T4
à Ustaritz



ITURRIA
BAYONNE



12 appartements du T2 au T4
à Bayonne



LE PRYSSÉ
MON QUARTIER



Des appartements
à Bayonne



Hibiscus
Résidence
BÉNÈSSE - MAREMNE



4 appartements T3 et T4
à Bénèsse-Maremne

Et aussi d'autres projets en Bail Réel Solidaire, en cours de commercialisation
ou très prochainement lancés :

- à Bassussarry
- à Labenne
- à Saint-Vincent-de-Tyrosse
- à Cambo-les-Bains
- à Saint-Martin-de-Seignanx
- à Urrugne
- à Ciboure
- à Saint-Pierre-d'Irube
- à Villefranque

slowfin®

1^{er} courtier engagé pour le climat
en crédit immobilier & prêt professionnel

Choisissez votre organisme prêteur selon :

vos
éthique

vos
engagement
pour
la planète

vos
budget



www.slowfin.com



07 89 00 15 79



nahima.selouane@slowfin.com

ANGLET

Chambre d'Amour

Vente
DIRECT PROMOTEUR
MAÎTRE D'OUVRAGE

Situation exceptionnelle !



100 m de la plage des SABLES D'OR.

Vue Océan

Dans Résidence en R+I au dernier étage

- T3 • 80 M² habitables**
Lumineux, sur belle terrasse de 108 m²
- T1 • 25 M² habitables + mezzanine**
surface utile 7.50 m² sur terrasse de 15 m²

PARKINGS EXTÉRIEURS SÉCURISÉS .

PRESTATIONS DE HAUT NIVEAU réalisées dans le cadre d'un **COMPLÉT** réaménagement d'espace intérieur portant sur :

Réseaux + appareils **SANITAIRES, ELECTRIQUES** (sous consuel) et **COMMUNICATION**
CLIMATISATION (T3) et **VMC** neuves.
ISOLATION mise aux normes, double vitrage ouvertures extérieures, larges baies VR motorisées. Menuiserie, revêtements sol et murs actuels, déco réalisée du sol au plafond.

CUISINE ENTIEREMENT EQUIPEE, appareils garantis 7ans par Fournisseurs.

Ces travaux bénéficient des Assurances professionnelles sur factures des Entreprises locales intervenantes. Factures déposées chez Notaire.

NOUS CONSULTER

06 03 53 91 84

sergim@numericable.fr

**DEVENEZ PROPRIÉTAIRE
EN TOUTE SÉRÉNITÉ**



BRS

Le Bail Réel Solidaire

Devenez propriétaire,
c'est possible !

C'est une **solution innovante** qui distingue l'acquisition du bâti (votre logement) et du foncier (le terrain).

Vous achetez votre logement, et le terrain vous est mis à disposition en contrepartie du paiement d'une redevance mensuelle.



+ MES AVANTAGES

- Je me constitue **une épargne** et capitalise en achetant à un prix minoré
- Je bénéficie d'un **prix avantageux plafonné** par la réglementation
- Je peux financer mon achat immobilier notamment avec un **Prêt à Taux 0%** (PTZ)

✓ DÉTAILS & CONDITIONS

- Cette Offre est réservée aux ménages justifiant **de revenus inférieurs aux plafonds de ressources PSLA** (disponible sur www.immo.office64.fr)
- Pour un usage en tant que **résidence principale**
- La **revente est encadrée** afin d'éviter l'augmentation abusive des prix, et garantir ainsi la continuité d'une offre accessible
- Le ménage s'acquitte d'une **redevance mensuelle** pour l'occupation du terrain

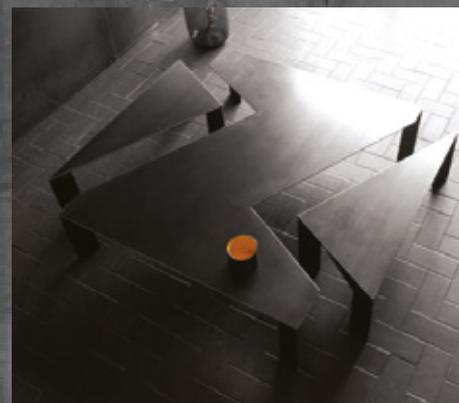
NOS PROGRAMMES EN BRS

Mouguerre, Anglet, Boucau, Louhossoa, Biarritz, Saint-Jean-de-Luz.

BLUNT

M A N U F A C T U R E

IN
OUT DOOR



MOBILIER CREATEUR D'INTERIEUR FABRICANT

DEPUIS 2006

BIARRITZ

Atelier et showroom 7 TER rue Luis Mariano 64200 Biarritz | +33 6 98 75 41 11
commercial@bluntmanufacture.fr | Expéditions sur toute la France | Liste des revendeurs sur demande



www.bluntmanufacture.fr

