

 BORDEAUX MÉTROPOLE	EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL DE BORDEAUX METROPOLE	Délibération
	Séance publique du 26 septembre 2025	N° 2025-459

Convocation du 19 septembre 2025

Aujourd'hui vendredi 26 septembre 2025 à 09h30 le Conseil de Bordeaux Métropole s'est réuni, dans la Salle du Conseil sous la présidence de Madame Christine BOST, Présidente de Bordeaux Métropole.

ETAIENT PRESENTS :

M. Dominique ALCALA, Mme Géraldine AMOUROUX, Mme Stephanie ANFRAY, M. Christian BAGATE, Mme Amandine BETES, Mme Claudine BICHET, Mme Brigitte BLOCH, M. Patrick BOBET, Mme Christine BONNEFOY, Mme Christine BOST, Mme Pascale BOUSQUET-PITT, Mme Fatiha BOZDAG, Mme Myriam BRET, Mme Pascale BRU, M. Eric CABRILLAT, Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE, M. Alain CAZABONNE, M. Olivier CAZAUX, M. Thomas CAZENAVE, M. Gérard CHAUSSET, Mme Camille CHOPLIN, Mme Typhaine CORNACCHIARI, M. Didier CUGY, Mme Laure CURVALE, Mme Béatrice DE FRANÇOIS, Mme Nathalie DELATTRE, M. Stéphane DELPEYRAT-VINCENT, M. Gilbert DODOGARAY, M. Christophe DUPRAT, M. Jean-François EGRON, M. Olivier ESCOTS, Mme Anne FAHMY, M. Bruno FARENIAUX, M. Loïc FARNIER, Mme Véronique FERREIRA, M. Jean-Claude FEUGAS, Mme Françoise FREMY, M. Alain GARNIER, M. Guillaume GARRIGUES, Mme Anne-Eugénie GASPAS, Mme Daphné GAUSSENS, M. Nordine GUENDEZ, M. Maxime GHESQUIERE, M. Frédéric GIRO, M. Laurent GUILLEMIN, Mme Fabienne HELBIG, M. Pierre HURMIC, Mme Delphine JAMET, Mme Sylvie JUQUIN, Mme Sylvie JUSTOME, Mme Andréa KISS, M. Michel LABARDIN, M. Patrick LABESSE, Mme Fannie LE BOULANGER, Mme Harmonie LECERF MEUNIER, Mme Anne LEPINE, Mme Zeineb LOUNICI, M. Matthieu MANGIN, M. Jacques MANGON, M. Guillaume MARI, M. Stéphane MARI, M. Baptiste MAURIN, Mme Claude MELLIER, M. Fabrice MORETTI, M. Marc MORISSET, M. Pierre De Gaétan N'JIKAM MOULIOM, Mme Marie-Claude NOEL, M. Patrick PAPADATO, Mme Céline PAPIN, Mme Pascale PAVONE, M. Nicolas PEREIRA, M. Stéphane PFEIFFER, M. Michel POIGNONEC, M. Philippe POUTOU, M. Jean-Jacques PUYOBRAU, Mme Isabelle RAMI, M. Benoît RAUTUREAU, M. Franck RAYNAL, M. Bastien RIVIERES, M. Clément ROSSIGNOL-PUECH, Mme Karine ROUX-LABAT, M. Alexandre RUBIO, Mme Nadia SAADI, Mme Béatrice SABOURET, M. Emmanuel SALLABERRY, Mme Brigitte TERRAZA, M. Serge TOURNERIE, M. Jean TOUZEAU, M. Thierry TRIJOULET.

EXCUSE(S) AYANT DONNE PROCURATION :

Mme Simone BONORON à M. Guillaume GARRIGUES

M. Max COLES à M. Fabrice MORETTI

Mme Eve DEMANGE à M. Olivier CAZAUX

M. Radouane-Cyrille JABER à Mme Brigitte BLOCH

Mme Nathalie LACUEY à Mme Françoise FREMY

M. Gwénaél LAMARQUE à Mme Daphné GAUSSENS

M. Thierry MILLET à M. Christian BAGATE

M. Jérôme PEScina à M. Eric CABRILLAT

M. Patrick PUJOL à M. Michel POIGNONEC

Mme Marie RECALDE à M. Gérard CHAUSSET

M. Michael RISTIC à Mme Sylvie CASSOU-SCHOTTE

M. Fabien ROBERT à M. Emmanuel SALLABERRY

M. Jean-Baptiste THONY à Mme Camille CHOPLIN

M. Jean-Marie TROUCHE à Mme Géraldine AMOUROUX

Mme Josiane ZAMBON à M. Alexandre RUBIO

EXCUSE(S) EN COURS DE SEANCE :

Mme Fabienne HELBIG à partir de 16h45

M. Michel POIGNONEC à partir de 12h40

LA SEANCE EST OUVERTE

Accusé de réception en préfecture
033-243300316-20250926-lmc1111082-DE-1-1
Date de télétransmission : 03/10/2025
Date de réception préfecture : 03/10/2025
Publié : 03/10/2025

	Conseil du 26 septembre 2025	Délibération
	Pôle territorial de Bordeaux	N° 2025-459

Modification du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la commune de BORDEAUX - Décision - Autorisation

Monsieur Jean-Jacques PUYOBRAU présente le rapport suivant,

Mesdames, Messieurs,

La présente délibération porte sur la modification du règlement relatif au changement d'usage applicable sur le territoire de la Ville de Bordeaux.

1. Contexte sur la pénurie de logements à Bordeaux

Depuis plusieurs années, la Ville de Bordeaux est confrontée à une pression constante sur son parc de logements résidentiels. Cette pression émane d'un ensemble de facteurs interdépendants, parmi lesquels :

- Une conjoncture économique nationale et locale défavorable, liée à une crise immobilière multifactorielle qui sévit en France depuis 2020 en raison de la pandémie mondiale de COVID-19, combinée à une augmentation constante du prix des matériaux de construction, une hausse des taux d'intérêt immobiliers, et un renforcement significatif de la réglementation urbaine et environnementale.
- Une réduction de la création de nouveaux logements, due à l'achèvement des grandes opérations urbaines (telles que Bassins à Flots, Ginko, Brazza, Niel, ZAC Garonne-Eiffel), dont le remplacement, par de nouveaux programmes (notamment Bordeaux Euratlantique) ne parvient pas à compenser la baisse actuelle du nombre de logements avec un rythme et un volume aussi soutenu, malgré l'objectif affiché de production de 26 000 nouveaux logements fixée à l'horizon 2040.
- Une offre de logements sociaux longtemps en deçà des objectifs du programme local de l'habitat, qui prévoyait la réalisation de 3 000 logements sociaux par an. Un seuil qui a été franchi, en 2023, suite à l'augmentation des crédits d'aide à la pierre, du développement du bail réel solidaire, et des évolutions positives du plan local d'urbanisme, abaissant le seuil de mètres carrés à partir duquel s'applique l'obligation de réaliser du logement locatif social.
- Une augmentation continue du prix du mètre carré pour la majorité des quartiers prisés du centre-ville (Quinconces, Saint-Pierre, Gambetta, Pey-Berland, Saint-Eloi, Saint-Michel), délocalisant les ménages modestes vers des quartiers plus populaires (Bastide, Saint-Jean, Marne-Yser et Sainte-Croix), et participant à une reconfiguration socio-économique de certains secteurs de la Ville de Bordeaux. Avec un prix moyen avoisinant 4 700 euros le m², Bordeaux demeure l'une des villes les plus onéreuse de France.

- Un marché locatif qui évolue en accord avec la dynamique du marché de l'accession, qui connaît une augmentation constante du prix des loyers passant d'un loyer médian de 11,05€ du m² en 2017 à 12,90€ du m² en 2023, notamment pour les petits logements (T1/T2), situés dans le centre-ville de Bordeaux, malgré un nouveau dispositif d'encadrement des loyers depuis le 15 juillet 2022.
- Une progression du nombre de logements vacants, qui représentait déjà près de 7,1% du parc immobilier existant en 2022.

Ces différents facteurs contribuent à la congestion actuelle du parc immobilier de la ville de Bordeaux, confronté à une croissance démographique soutenue, des parcours résidentiels ascendants, une demande accrue de logements sociaux, ainsi qu'une diminution des possibilités de location et d'accession en raison de l'effet cumulatif de l'augmentation des prix.

2. Développement des locations de meublés de tourisme

Au-delà des facteurs susvisés, l'essor des locations meublées de courte durée, destinées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, constitue un autre élément explicatif à la pénurie de logements résidentiels observée.

Ce développement s'explique notamment par la très forte rentabilité économique de cette activité, combinée à la multiplication des plateformes numériques de mise en relation.

Dès 2016, les services de Bordeaux Métropole constatent, pour la seule plateforme Airbnb, une croissance annuelle exponentielle du nombre d'hébergements touristiques : + 200% entre 2013 et 2014, + 100% en 2015, et + 100% en 2016.

Si cette croissance est aujourd'hui moins intense qu'à ses débuts, l'analyse de l'évolution du nombre de meublés de tourisme enregistrés sur le téléservice de la Ville de Bordeaux révèle une augmentation constante de l'activité de location touristique, avec une progression moyenne annuelle de 17,71% depuis 2019.

Années	Nombre de meublés de tourisme enregistrés	Évolution annuelle
2019	1 734	
2020	2 206	+ 27,22%
2021	2 769	+ 25,47%
2022	3 308	+ 19,45%
2023	3 838	+ 16,05%
2024	3 852	+ 0,36%

Ce développement se combine avec l'augmentation du nombre d'annonces publiées sur les plateformes de location touristique (notamment Airbnb et Booking), indépendamment des effets liés à la période post-COVID-19.

Années	Nombre d'annonces publiées sur les plateformes	Évolution annuelle
2019	6 359	
2020	<i>Covid</i>	<i>Covid</i>
2021	6 663	+ 4,77%

2022	5 559	- 16,58%
2023	5 959	+ 7,18%
2024	7 031	+ 18,00%

S'agissant de la typologie des locations saisonnières, près de 80% d'entre elles concernent des logements entiers (maisons ou appartements), le reste étant composé de chambres privées ou partagées. Les locations saisonnières de longues durées (28 jours ou plus), représentent près de 25% de l'activité.

Ce phénomène est particulièrement important dans le centre-ville de Bordeaux. En effet, sur la totalité du nombre meublés de tourisme enregistrés à Bordeaux chaque année, environ un tiers se situent dans le centre-ville, lequel correspond au secteur A identifié dans le règlement de changement d'usage.

Années	Nombre de meublés de tourisme enregistrés	Nombre de meublés de tourisme enregistrés dans le centre-ville de Bordeaux
2019	1 734	552 (31,83%)
2020	2 206	842 (38,17%)
2021	2 769	984 (35,53%)
2022	3 308	1 137 (34,37%)
2023	3 838	1 281 (33,38%)
2024	3 852	1 350 (35,05%)

Or, cette activité locative engendre des effets indésirables pour les résidents permanents de la ville de Bordeaux.

Elle contribue en effet à la raréfaction de l'offre de logements pour les résidents permanents, et entraîne en conséquence une dévitalisation progressive du centre-ville de Bordeaux (Chartrons, Quinconces, Hôtel de ville, Saint-Pierre, Capucins, Victoire), au profit d'une nouvelle clientèle de passage.

Elle reconfigure ainsi les quartiers, en accentuant notamment la spécialisation des commerces de proximité, et donc la disparition des commerces traditionnels, destinés à répondre aux besoins des résidents.

Elle génère par ailleurs des désordres occasionnés lors des permutations locatives à raison de nuisances sonores dans les parties communes des immeubles.

Elle favorise enfin une concurrence déloyale face à l'hébergement touristique conventionnel (hôtels, auberges, chambres d'hôtes, campings, villages vacances, etc.), déjà confrontés à d'autres types de produits hybrides (hostels).

Ainsi, sur la période 2019-2024, l'activité de location saisonnière représentait en moyenne, en termes de nuitées enregistrées sur le territoire de la Ville de Bordeaux, près de 25,47 % de l'activité d'hébergement touristique.

3. Règlementation des locations meublées de courte durée

Ainsi, dans l'objectif de lutter contre la pénurie de logements résidentiels, et de permettre aux collectivités territoriales (communes ou établissements publics de coopération intercommunale) de contrôler la transformation de locaux à usage d'habitation en d'autres activités, le législateur, a instauré deux dispositifs complémentaires, codifiés aux articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation :

- Depuis la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « Loi ALUR » : une autorisation obligatoire de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues. Les collectivités territoriales concernées correspondant à celles ayant instituées la taxe annuelle sur les logements vacants au sens de l'article 232 du code général des impôts, listées par le décret n°2013-392 du 10 mai 2013.
- Depuis la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique : une obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises à changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie, laquelle lui attribue en retour un numéro d'enregistrement.

Pour répondre à la pénurie de logements résidentiels qu'elle connaît, la ville de Bordeaux

s'est dotée en 2017 de ces nouveaux outils de régulation, à raison de l'attribution d'un numéro d'enregistrement (cf. Délibération du Conseil Municipal de la ville de Bordeaux du 10 juillet 2017 - 2017/268), et de l'approbation d'un règlement applicable sur le territoire de la ville de Bordeaux, à compter du 1er mars 2018 (cf. Délibération du Conseil Métropolitain de Bordeaux Métropole du 7 juillet 2017 – 2017/488), fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage.

En application des dispositions législatives codifiées à l'article L.631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation, ce règlement a prévu qu'aucun logement ne peut être loué en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d'usage, et pour certains cas, avec compensation du logement supprimé. Cette compensation consiste, pour le pétitionnaire, à retrouver le logement supprimé par la transformation concomitante d'un autre local existant en logement, lequel, est a minima équivalent en termes de surface, qualité, localisation, et répond aux normes de décence, d'hygiène et de sécurité incendie.

Au-delà des meublés de tourisme, la transformation de locaux à usage d'habitation, en activités professionnelles (artisanat, commerce, bureau, service, restauration, etc...), contribue également à la pression exercée sur le parc de logements résidentiels existant, et fut à ce titre, également encadré par ce règlement.

En vigueur depuis 2018, le règlement de changement d'usage de la ville de Bordeaux a contribué à freiner l'activité de location saisonnière, et a permis le retour sur le marché immobilier de près de 1 200 logements, anciennement voués à ce type d'activité.

4. Nouveau contexte législatif et évolutions

La loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, entrée en vigueur le 21 novembre 2024, permet aux collectivités territoriales de se doter de nouveaux outils d'encadrement, lesquels nécessitent une modification du règlement en vigueur, fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation sur le territoire de la ville de Bordeaux.

Si le règlement de changement d'usage en vigueur depuis 2018 a permis des évolutions positives, il n'a toutefois pas permis d'endiguer véritablement le développement des meublés de tourisme, raison pour laquelle il s'avère indispensable de renforcer les mesures de régulation applicables sur territoire de la ville de Bordeaux, en conformité avec cette nouvelle loi.

À cet égard, l'article 2.2.2 du nouveau règlement institue un secteur de compensation renforcée, dans le centre-ville de Bordeaux, secteur qui concentre le plus grand nombre de meublés de tourisme enregistrés et où les déséquilibres sont les plus marqués (dévitalisation, spécialisation des commerces de proximité, désordres générés par les locations de courtes durées pour le voisinage, etc.). Dans ce périmètre, les locaux proposés en compensation doivent représenter une surface double de celle du logement faisant l'objet de la demande de changement d'usage, en dehors de la réalisation de logements locatifs sociaux. Cette modification permettra de renforcer la régulation des locations de meublés de tourisme dans l'objectif de contenir le phénomène de dévitalisation du centre-ville de Bordeaux.

De plus, l'autorisation temporaire préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locaux réservés à l'accueil d'une activité professionnelle (artisanat, commerce, bureau, service, restauration, etc.), si elle n'est pas soumise au principe de compensation, devra garantir la réversibilité du local afin d'assurer son retour à usage d'habitation.

En outre, conformément à la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, des modifications nécessaires seront apportées afin :

- De supprimer toute référence à la date du 1er janvier 1970, la loi n°2024-1039 du

19 novembre 2024 ayant élargi les périodes au cours desquelles la preuve de l'usage peut être apportée,

- D'ajouter le diagnostic de performance énergétique dans les pièces à fournir pour toute mise en location d'un meublé de tourisme,
- D'introduire le rappel de l'existence d'une nouvelle amende civile pour toute personne qui se livre ou prête son concours à la commission de l'infraction de changement d'usage sans autorisation visant notamment les conciergeries.

Enfin, il est également proposé d'apporter quelques modifications mineures à visée pédagogique, en définissant explicitement les termes récurrents, et en joignant en annexes la liste des pièces justificatives, ainsi que des notices explicatives sur la procédure de demande et de délivrance des autorisations de changement d'usage, avec ou sans compensation.

La modification du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la commune de Bordeaux entrera en vigueur le 1er avril 2026, ce qui permettra aux porteurs de projet dans le secteur de compensation renforcé de s'organiser.

Le Code de la construction et de l'habitation rappelle que si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération relative à l'approbation du règlement du changement d'usage est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

Il revient dès lors au Conseil Métropolitain de Bordeaux Métropole de délibérer pour modifier le règlement applicable sur le territoire de la ville de Bordeaux.

Ceci étant exposé, il vous est demandé, Mesdames et Messieurs de bien vouloir, si tel est votre avis, adopter les termes de la délibération suivante :

Le Conseil de Bordeaux Métropole

VU la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové,
VU la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique,
VU la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale,
VU le Code général des collectivités territoriales, notamment ses articles L. 5217-1 et suivants,
VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 631-7 et suivants,
VU le Code du tourisme, notamment ses articles L.324-1 et suivants,
VU le décret n° 2014-1599 du 23 décembre 2014 portant création de la métropole dénommée « Bordeaux Métropole »,
VU l'arrêté préfectoral du 13 juin 2016 fixant les statuts de Bordeaux Métropole,
VU la délibération n°2017-488 du Conseil Métropolitain de Bordeaux Métropole du 7 juillet 2017 portant adoption du règlement de la ville de Bordeaux fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation,
VU la délibération n°2017/268 du Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux du 10 juillet 2017 portant déclaration préalable et attribution d'un numéro d'enregistrement aux locations de courte durée à une clientèle de passage,
VU la délibération n°2025/179 du Conseil Municipal de la Ville de Bordeaux du 8 juillet 2025 portant abaissement du plafond de location des résidences principales en meublés de tourisme à 90 jours par an,

ENTENDU le rapport de présentation

CONSIDERANT que conformément aux dispositions des articles L.631-7-1 A et L.631-7-1 du Code de la construction et de l'habitation, qu'il appartient au Conseil Métropolitain de Bordeaux Métropole de fixer les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations de changement d'usage.

CONSIDERANT que l'intérêt pour Bordeaux Métropole de lutter contre la pénurie de logements résidentiels sur le territoire de la ville de Bordeaux, en renforçant la régulation des locations de meublés de tourisme, afin de préserver l'usage résidentiel des logements.

CONSIDERANT que la nécessité de modifier le règlement de changement d'usage applicable sur le territoire de la ville de Bordeaux, en conformité avec la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024.

DECIDE

Article 1 : D'approuver la modification du règlement de changement d'usage de la ville de Bordeaux fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations,

Article 2 : D'autoriser Madame la Présidente de Bordeaux Métropole ou son représentant à signer tout document nécessaire à la mise en œuvre de cette délibération.

Article 3 : La présente délibération entre en vigueur le 1er avril 2026.

Les conclusions, mises aux voix, sont adoptées à l'unanimité des suffrages exprimés.
Abstention : Monsieur POUTOU;

Fait et délibéré au siège de Bordeaux Métropole le 26 septembre 2025

Par le/la secrétaire de séance,	Pour expédition conforme,