

# Pays basque

## IMMOBILIER AU PAYS BASQUE

# Un recours contre la compensation des meublés de tourisme

Des loueurs particuliers et entreprises, qui bénéficient de l'activité commerciale liée à la location de loisirs, attaquent la délibération de l'Agglomération qui veut endiguer la prolifération de ces meublés

Pierre Penin

p.penin@sudouest.fr

La Communauté d'agglomération Pays basque (CAPB) a consulté trois cabinets d'avocats pour « blinder » juridiquement sa délibération sur la compensation des meublés de tourisme. L'institution savait que le texte ferait l'objet de recours. C'est le cas depuis ce mercredi 4 mai. Les requérants sont au nombre de 55, qui ont déposé un référé suspension devant le tribunal administratif de Pau.

La délibération du 5 mars 2022 instaure de nouvelles règles pour le changement d'usage d'un logement, dans les 24 communes de la zone tendue (1). Le dispositif rend très contraignante la conversion des locations à l'année en meublés de vacances.

Dans un grand nombre de cas et pour toutes les résidences secondaires, le propriétaire doit créer un nouveau logement à partir d'un local commercial, bureau ou garage. Il le proposera sur le marché locatif classique, en compensation de celui basculé en offre commerciale.

### « Quasi impossible »

M<sup>e</sup> Victor Steinberg défend les intérêts des requérants. Des particuliers ou professionnels bénéficiaires de ce pan d'activité touristique. Certains se sont fédérés au sein de l'Union des loueurs de meublés de tourisme du Pays basque (ULMT 64). L'entité n'a pas un mois.

Dans la même bataille, des individualités et entreprises. Leur conseil relève un règlement « extrêmement strict », une obligation « particulière-



À Bayonne, comme dans les 24 villes de la zone tendue du Pays basque, le principe de compensation des meublés de tourisme doit entrer en vigueur le 1<sup>er</sup> juin. ARCHIVES B. LAPÈGUE

ment coûteuse ». Dans les faits, la compensation sera « quasi impossible » au regard du « nombre particulièrement faible de locaux susceptibles d'être transformés ». « D'autant que le règlement de l'Agglomération exclut les locaux commerciaux de rez-de-chaussée. »

L'avocat des « hôtes » et autres conciergeries déroulera deux axes de contestation devant la justice : « Nous considérons que la mesure de compensation, telle que prévue au Pays basque, est une restriction du droit de propriété, inscrit dans la Déclaration des droits de l'Homme et du citoyen. Cette compensation se heurte aussi au principe de libre prestation de service, garanti par le droit européen. »

### Intérêt général

Ce second point a déjà été soulevé dans une autre affaire, l'année dernière, à Paris. À l'époque, déjà, des propriétaires de meublés touristiques contestaient la compensation

« Nous considérons que la mesure de compensation est une restriction du droit de propriété »

telle que mise en œuvre dans la capitale. La procédure a rebondi jusqu'en cassation. Dans son arrêt du 18 février 2021, la haute juridiction a conforté le mécanisme de régula-

tion. Pour ce faire, elle a préalablement posé une « question préjudicielle » à la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) : la compensation percutait-elle, dans le cas parisien, la directive européenne qui garantit le principe de « libre prestation » des services ?

La CJUE a estimé que non, dans la mesure où « une raison impérieuse d'intérêt général » la justifie. Il faut aussi que la mesure de compensation soit « proportionnée à l'objectif poursuivi ». C'était bien le cas à Paris, selon la cour. « Cette obligation répond effectivement à une pénurie de logements, la demande de logements destinés à l'habitation à des conditions économiques acceptables peinant [...] à être satisfaite », a-t-elle jugé.

### Neutralisation

Victor Steinberg connaît bien cette décision : il défendait là aussi des requérants. « Le marché parisien et celui du Pays basque ne sont pas les mêmes, ce sont deux situations très différentes », plaide-t-il. « La réalité est plus tendue à Paris qu'au Pays basque. »

Autrement dit, l'intérêt général doit s'évaluer au cas par cas et la position de la Cour de cassation ne vaudrait pas jurisprudence. L'avocat considère aussi que l'étude de l'Audap (2) sur laquelle se fonde l'Agglomération ne suffit pas à étayer la nécessité de la compensation au Pays basque. Que « les résultats escomptés sont trop hypothétiques » au regard de la contrainte.

La fameuse étude de l'Audap relevait notamment une explosion de 130 % en cinq ans du nombre de meublés touristiques proposés sur les plateformes Airbnb et Abritel. Elle soulignait la raréfaction des logements destinés à la location à l'année. Reliait les deux faits.

Les chiffres, le droit de propriété, la notion d'intérêt général, de proportionnalité : tout cela sera discuté lors de futurs débats au fond. Mais avant cela, la procédure en référé vise, dans les quinze jours, à neutraliser la compensation au Pays basque. Celle-ci doit entrer en vigueur au 1<sup>er</sup> juin.

(1) Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussarry, Bayonne, Biarritz, Bidart, Bihartou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jaxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Saint-Jean-de-Luz, Saint-Pierre-d'Irube, Urcuit, Urrugne, Ustaritz, Villefranque.

(2) Agence d'urbanisme Atlantique et Pyrénées.

## « Nos mesures vont à l'encontre de certains intérêts »

Le président de l'Agglomération s'attendait à ce que le règlement communautaire soit contesté

Mercredi, le référé contre le règlement communautaire de compensation des meublés touristiques n'avait pas été notifié à Jean-René Etchegaray.

Mais le président de l'Agglomération Pays basque n'est en rien surpris : « Que notre délibération soit attaquée, c'est assez attendu, on sait que nos mesures vont à l'encontre de certains intérêts. » Ils se manifestent via le tribunal administratif de Pau.

La Communauté d'agglomération imposera, à compter du 1<sup>er</sup> juin prochain, la création d'un logement en location pérenne, pour tout nouveau meublé de tourisme. Cela dans les 24 communes de la zone tendue.

« Nous limitons le droit de propriété, relève Jean-René Etchegaray, mais nous ne faisons que le limiter et dans la mesure de l'intérêt général. Ce que tolère le droit. »

### Pénurie

L'écu sait que cette notion sera fondamentale dans l'appréciation des juges. Ceux de la Cour de cassation avaient reconnu cet intérêt supérieur, dans le cas de la compensation à Paris. « La pénurie de logement avait permis d'établir le caractère d'intérêt général de la mesure. C'est le cas chez nous. »

Le président de l'Agglo cite l'étude de l'Audap permettant selon lui « d'objectiver » le

choix communautaire. « Elle a mis en évidence que la multiplication des meublés de tourisme entraîne la raréfaction des offres de location en résidence principale. »

Et de souligner la différence de rentabilité entre logement pérenne et de vacances. « Le meublé touristique se loue entre 2,5 et 3 fois plus cher. Sans parler des avantages fiscaux, le comble ! »

Recueilli par P. P.



Jean-René Etchegaray se dit « juridiquement plutôt confiant ». ARCHIVES B. L.