

## LOGEMENT AU PAYS BASQUE

## L'Agglo reprend l'avantage

Après la suspension par le tribunal administratif de la mesure controversée sur la compensation des meublés, la même juridiction... annule la suspension. À ce stade de la procédure, le nouveau règlement est applicable au 1er mars 2023

Pierre Penin  
p.penin@sudouest.fr

C'est un peu comme si la Communauté d'agglomération Pays basque (CAPB) avait gagné le match retour, après une défaite à l'aller. Le 3 juin dernier, le tribunal administratif de Pau suspendait le principe de compensation des meublés de tourisme. Plus précisément l'application de la délibération du 5 mars par laquelle la collectivité en instaurait le principe. Décision en référé, suite au recours de l'Union des loueurs de meublés de tourisme du Pays basque (ULMT64). Mais ce vendredi 16 septembre, une nouvelle ordonnance de la même juridiction efface cette première décision.

Rembobinons... Dans un contexte de pénurie et de cherté du logement pour les habitants du Pays basque, la collectivité décidait de la fameuse compensation. Pour changer l'usage d'une habitation classique en meublé de tourisme, son propriétaire doit créer un logement équivalent. Soit convertir un local de type bureau en toit pérenne. C'est l'esprit et la règle principale de la délibération du 5 mars, applicable aux 24 communes de la zone dite « tendue » (1). Le but : provoquer le retour de logements commerciaux vers l'habitation à l'année.

## Référé contre référé

Le texte doit s'appliquer au 1<sup>er</sup> mars 2022. Il impose des conditions drastiques. Bien trop aux yeux des propriétaires qui se fédèrent dans l'ULMT64. L'association demande au tribunal administratif de suspendre l'application de la mesure, dans l'attente d'un jugement au fond. Le 3 juin, la juridiction paloise donne raison aux requérants.

Elle estime le règlement de la CAPB « disproportionné » : trop dur, trop contraignant au regard de la réalité qu'il prétend panser. Trop rapide dans son entrée en vigueur pour laisser aux propriétaires concernés le temps de s'adapter à la nouvelle donne. L'Agglomération

se pourvoit immédiatement en cassation, devant le Conseil d'État (2).

L'intercommunalité lance alors sa contre-attaque. Elle est d'abord administrative, avec une nouvelle délibération. Votée massivement par les élus locaux, le 9 juillet, elle puise dans l'ordonnance du 3 juin pour amender la délibération du 5 mars. La contre-offensive est aussi judiciaire : à son tour, l'Agglo engage un référé pour demander à la juridiction administrative de « mettre fin à la suspension » du texte initial sur la compensation.

## Amendement

L'argumentaire de la collectivité est en substance celui-ci, qui s'appuie sur les modifications apportées le 9 juillet au règlement de compensation : il n'y a plus lieu de suspendre la délibération du 5 mars, puisqu'elle n'existe plus dans sa forme censurée. « Qui plus est, celle du 9 juillet répond aux réserves que formule le tribunal dans sa première décision », appuie le président de l'Agglomération, Jean-René Etchegaray. Dans son argumentaire, son avocate, Me Clotilde Gauci, présente la deuxième délibération comme « une régularisation » de la première.

Le conseil et les élus ont retravaillé la « proportionnalité » de la compensation. C'est-à-dire l'équilibre entre sa puissance contraignante et l'objectif visé. Par exemple en introduisant explicitement la possibilité d'acquérir des « titres de commercialité » pour compenser (3). Ou en permettant la transformation de locaux en rez-de-chaussée. Ils repoussent aussi au 1<sup>er</sup> mars 2023 l'entrée en vigueur de la nouvelle donne. Soit un an après l'échéance initiale.

Pour Me Victor Steinberg et l'ULMT64, la délibération du 9 juillet ne modifie pas celle du 5 mars, mais s'y substitue, l'abroge implicitement. L'avocat « insiste sur son caractère autonome », peut-on lire dans la décision du 16 juillet. Il n'y aurait selon lui pas lieu à statuer de nouveau : « La nouvelle rédaction du jugement ne purge



Comme ici, à Biarritz, le grand nombre de meublés de tourisme et la difficulté à se loger à l'année génèrent de la colère. ÉMILIE DROUINAUD

pas celui-ci des irrégularités dont il est entaché », fait-il valoir. Donc sa suspension « n'a pas perdu son objet ».

## Doute dissipé

Mais cette fois, le tribunal donne raison à la collectivité. Une décision collégiale (4), comme celle du 3 juin. Il prend en considération les « éléments nouveaux » contenus dans la délibération du 9 juillet. Il écarte « le doute sérieux quant à la légalité du règlement » de compensation. Ce « doute » qui avait guidé la décision de le suspendre, le 3 juin. Et l'urgence à statuer, second élément qui guide la décision en référé, tombe avec le nouveau délai fixé par l'Agglomération.

À ce stade, l'Agglomération semble prendre l'avantage dans la bataille juridique. Son texte redevient applicable. Mais le dossier doit encore être jugé au fond.

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

(2) Il n'y a pas d'appel sur une décision en référé du tribunal administratif, le recours passe directement par la cassation.

(3) Le propriétaire ne compense pas directement, mais achète un titre de compensation auprès d'un tiers qui possède un bien « à usage autre que de l'habitation » qu'il va transformer en habitation.

(4) Dans ce dossier, le tribunal administratif a décidé de réunir trois juges au lieu d'un.

## ET MAINTENANT

Où en est-on du volet juridique si complexe du dossier compensation ? D'abord, la dernière décision du tribunal administratif rend sans objet le pourvoi de l'Agglomération devant le Conseil d'État. La collectivité contestait devant lui la décision en référé du 3 juin, suspendant la compensation.

Désormais, c'est à l'Union des loueurs de meublés de tourisme du Pays basque de décider si elle conteste la décision en référé du 16 septembre. C'est fort probable. À l'heure où nous écrivions ces lignes, nous n'étions pas parvenus à joindre Me Victor Steinberg, l'avocat de l'ULMT64. Mais ceux-ci ont intro-

duit une nouvelle action devant le tribunal administratif, pour contester au fond la deuxième délibération, celle du 9 juillet. Cette procédure court toujours.

Après la décision de ce vendredi, Jean-René Etchegaray savoure « une victoire qui est judiciaire, bien sûr, mais aussi politique ». « Les décisions dans ce dossier sont scrutées bien au-delà du Pays basque. Même s'il y a une jurisprudence à Paris et Bordeaux, les spécificités de notre situation intéressent fortement. » Les ordonnances en référé ne présagent pas de la future décision au fond. Mais le président de l'Agglomération y trouve une tonalité porteuse.

23·24  
SEPTEMBRE  
NARROSSE | LANDES 40

FORUM & DÉBATS  
VILLAGE ASSOCIATIF

YOU-F  
FESTIVAL

JOSMAN • POUPIE • BAKERMAT  
VOLODIA • FRANGLISH • SETTOW

BILLETTERIE

youffestival.com