

IMMOBILIER AU PAYS BASQUE

Le tribunal administratif valide sur le fond la compensation

La juridiction paloise a rejeté les 12 requêtes de propriétaires qui s'opposaient au règlement de l'Agglomération Pays basque pour limiter les meublés de tourisme. L'un des principaux requérants va faire appel de la décision

Pierre Penin
p.penin@sudouest.fr

Les requêtes présentées par l'association Union des loueurs de meublés de tourisme du Pays basque sont rejetées. Comme toutes celles, douze au total, portées par des sociétés ou particuliers contre le règlement adopté par l'Agglomération Pays basque pour instaurer la compensation des meublés de tourisme. Le tribunal administratif de Pau a rendu, lundi, sa décision au fond dans ce dossier.

À travers cinq jugements, l'instance conforte les dispositions prises par la collectivité afin d'endiguer la prolifération des locations de courte durée au détriment du logement à l'année. Un règlement officiellement entré en vigueur le 1er mars.

La collectivité décidait de la fameuse compensation par une délibération du 5 mars 2022. Pour la résumer à l'extrême, celle-ci impose, pour changer l'usage d'une habitation classique en meublé de tourisme, de créer un logement équivalent. Une nouvelle donne applicable aux 24 communes de la zone dite « tendue » (1). L'objectif poursuivi est de faire revenir dans l'habitation à l'année une partie des logements touristiques.

Intérêt général

Dans cette affaire, les propriétaires requérants mettaient clairement en cause le fondement même du nouveau règlement : ils contestaient la pénurie de logements dans le périmètre concerné. À l'inverse, le tribunal reconnaît que la « Communauté d'agglomération Pays basque [...] met en



La manifestation du 20 novembre 2021, à Bayonne, avait montré la préoccupation populaire sur la question du logement. Une nouvelle manifestation interviendra le 1er avril. B.L.

œuvre une politique de lutte contre la pénurie de logement ». Et elle précise que cette action « constitue un objectif d'intérêt général ».

Ce dernier point revêt une importance centrale, car c'est l'intérêt général qui permet à des collectivités des mesures limitant le droit de propriété. La Constitution, en France, et au plan européen, le principe de « libre prestation de service » garantissent ce droit. Il n'accepte de dérogations que dans... l'intérêt général. Ici, la décision stipule que « le régime de compensation [...] ne porte aucune atteinte excessive au droit de propriété ».

Proportionné

À l'aune du constat de pénurie et d'intérêt général s'évalue la proportionnalité des mesures

de compensation. Trop contraignantes, irréalistes, discriminatoires, estiment les propriétaires engagés dans la procédure. En un mot, « disproportionnées » au regard des enjeux. Là encore, le juge administratif balaye ces réserves. Pour lui, il

Le régime
de compensation ne
porte aucune atteinte
excessive au droit
de propriété

n'est pas établi, comme principalement allégué par les plaignants, que le tissu immobilier des communes concernées n'offre pas les possibilités de compenser les locations de

courte durée. Sur ce point, le tribunal note les deux modalités de compensation offertes : la transformation d'un local en logement pérenne par le loueur de meublés touristique lui-même ou l'achat par lui de « droits de commercialité ». Dans ce second cas, 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.

Deux rounds en référé

La décision de ce lundi intervient après deux premiers rounds judiciaires en référé. C'est-à-dire dans des procédures d'urgence où les opposants à la compensation ont tenté d'en faire suspendre l'applica-

tion, dans l'attente du jugement au fond. Et ces opposants, des propriétaires de logements commerciaux, ont remporté la première manche : le 3 juin 2022, le tribunal administratif de Pau suspendait le principe de compensation des meublés de tourisme, jugé trop contraignant dans certaines de ses dispositions.

L'intercommunalité riposte par sa délibération du 9 juillet 2022 : elle s'appuie sur l'ordonnance du 3 juin pour modifier la délibération du 5 mars. Et, à son tour, engage un référé pour demander à la juridiction administrative de « mettre fin à la suspension » du texte initial sur la compensation. Ce qu'elle obtient.

Appel

La décision au fond n'était pas encore donnée. Le tribunal administratif a étudié le fond le 10 février 2023. Le rapporteur public en a conclu au rejet des douze requêtes visant le règlement de l'Agglomération. Mais le juge administratif n'était pas tenu par ces conclusions. Il est finalement allé dans leur sens.

Joint par « Sud Ouest », Me Victor Steinberg, l'avocat de l'Union des loueurs de meublés de tourisme du Pays basque désigne « une décision que nous regrettons vivement ». Il annonce la volonté de ses clients d'interjeter appel devant la cour administrative d'appel. Ils disposent de deux mois pour le faire.

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