

## Communiqué de presse

Bayonne, le 9 juillet 2022

# LOGEMENT À L'ANNÉE AU PAYS BASQUE : LA COMMUNAUTÉ PAYS BASQUE ADOpte UN NOUVEAU RÈGLEMENT SUR LES MEUBLÉS DE TOURISME



En mars dernier, la Communauté Pays Basque adoptait un règlement encadrant les meublés de tourisme afin de favoriser le logement à l'année en zone tendue. Ce règlement ayant été partiellement contesté par le Tribunal administratif statuant en formation de référé, les élus ont adopté ce samedi 9 juillet avec 98 % de votes favorables un règlement modifié sur les trois points sujets à caution pour les juges des référés. A la suite de ce vote, la Communauté Pays Basque va demander au Tribunal administratif la levée de la suspension du règlement dans les plus brefs délais.

Le règlement visant à mieux encadrer le développement des meublés de tourisme et à protéger le logement à l'année en instaurant le principe de compensation a fait l'objet de six requêtes en référé suspension devant le Tribunal administratif de Pau en mai dernier. Cinq d'entre-elles ont été rejetées par ordonnances des 3 et 7 juin 2022 et une a été accueillie.

Le règlement a donc été suspendu pour les motifs suivants :

- en prévoyant une entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> juin 2022, pour un règlement approuvé le 5 mars 2022, le principe de sécurité juridique ne serait pas assuré en raison des démarches à engager par les personnes morales afin de mettre en place la compensation ;
- la modalité de compensation mise en place à l'article 3 du règlement méconnaîtrait le principe de proportionnalité tel qu'interprété par la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) dans son arrêt du 22 septembre 2020, dès lors que le mécanisme de compensation par achat de droits de commercialité ne figure qu'en annexe du règlement ;
- l'article 5 du règlement, en ne listant pas les dérogations posées par l'article L. 324-1-1 IV point 4 du Code du tourisme, méconnaîtrait ce texte.

Les motifs retenus pour suspendre l'exécution du règlement ne remettent ainsi pas en cause les orientations fondamentales du règlement ni l'engagement de la collectivité en faveur du droit élémentaire à se loger, reconnu comme un objectif à valeur constitutionnelle (articles 10 et 11 du préambule à la Constitution du 27 octobre 1946) ainsi qu'au niveau international dans la Déclaration universelle des droits de l'homme du 10 décembre 1948.

Dès lors, la Communauté Pays Basque a modifié le règlement sur les trois points retenus par les Juges des référés en :

- **Retardant la date de prise d'effet de ce règlement au 1<sup>er</sup> mars 2023** afin de laisser un délai supplémentaire aux personnes morales pour réorganiser leur activité.
- **Opérant des modifications de forme** et faisant figurer dans le corps du règlement et non plus en annexes la possibilité de compenser par la détention ou l'achat de droits de commercialité ainsi que les dérogations concernant la location de sa résidence principale plus de 120 jours par an (obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

### Contact presse :

Bénédicte Saint-André : 06 84 07 25 22  
b.saint-andre@communaute-paysbasque.fr

- **En outre, les modalités de compensation sont assouplies et élargies** : seuls les locaux situés en rez-de-chaussée et dont la vitrine donne sur le domaine public ne pourront pas servir de compensation. Pour les autres, cela devient possible.

Pour mémoire, ce règlement s'adresse aux propriétaires (personnes physiques comme morales) louant leur résidence secondaire à une clientèle de passage pour de courtes durées ainsi qu'à ceux louant leur résidence principale **plus de 120 jours par an**. 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...) et permet ainsi de reconstituer la « perte » d'un logement par la création d'un autre logement. Elle peut s'effectuer par l'achat d'un bien ou par l'achat de droits de commercialité auprès d'un autre propriétaire.

Il a fait l'objet de très nombreuses réunions avec les élus et agents des 24 communes concernées. Il s'appuie sur les nombreuses données d'une étude commandée par la Communauté Pays Basque à l'AUDAP sur le périmètre de la zone tendue qui démontre :

- 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.

**Contact presse :**

Bénédicte Saint-André : 06 84 07 25 22  
b.saint-andre@communaute-paysbasque.fr