

Le 10 juillet 2023

AVIS

du Conseil Economique, Social, Culturel et Environnemental de Saint-Barthélemy sur les projets de délibérations inscrits à l'ordre du jour du Conseil Territorial du 13 juillet 2023

Saisi le 27 juin 2023 sur l'ordre du jour du Conseil Territorial du 13 juillet et sur proposition de ses membres, le CESCE de Saint-Barthélemy rend l'avis suivant :

Affaires juridiques :

- ✓ *Point 1 : Projet de délibération portant sur un plan d'urgence en vue de pallier la crise du logement et mise en révision de la carte d'urbanisme*
- ✓ *Point 2 : Projet de délibération modifiant le code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint-Barthélemy et le code de la construction et de l'habitation, relatif eux établissements recevant du public*
- ✓ *Point 3 : Projet de délibération modifiant l'article 114-4 du code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint-Barthélemy*

Concernant les points 2 et 3 inscrits à l'ordre du jour, le CESCE prend bien note qu'il s'agit de modifications rédactionnelles qui viennent apporter des précisions sans pour autant changer l'esprit du texte. Il n'a pas de commentaire et approuve.

Sur le 1^{er} projet de délibération portant sur un plan d'urgence en vue de pallier la crise du logement, le CESCE partage le souci exprimé par la collectivité en matière de logement sur le territoire et salue cette démarche qui démontre que la collectivité souhaite véritablement s'emparer du sujet et réfléchir à des mesures visant à atténuer les tensions et à rééquilibrer le marché du logement.

Les préconisations que le CESCE a formulées dans son étude sur le logement en 2019, allaient dans ce sens.

Le CESCE note qu'à ce stade, cette délibération ne préjuge en rien les dispositions ou les mécanismes qui seront adoptés par la collectivité pour rompre avec la tendance et tendre vers une situation apaisée et plus équilibrée.

Dans le cadre de la mise en place de ce plan, le CESCE identifie 2 mesures importantes dont il souhaite faire part dès à présent :

Le recensement des logements sur l'île

Comme il l'a déjà exprimé dans son rapport de 2019, le CESCE attire l'attention sur le fait que le recensement de l'offre de logements à Saint-Barthélemy demeure le point de part pour le déploiement de dispositifs efficaces.

A ce titre, le travail réalisé depuis plusieurs mois par la collectivité en ce qui concerne l'adressage facilitera la localisation des bâtiments et devrait constituer un premier outil nécessaire pour avoir une meilleure connaissance du parc de logements

D'autre part, comme indiqué dans le rapport du CESCE de 2019, la mise à jour du cadastre et le transfert de sa gestion pleine et entière à la Collectivité permettraient de contribuer à la réalisation de ce recensement.

L'adoption d'un code sur les baux d'habitation

Le CESCE souhaite à nouveau insister sur l'importance d'adopter rapidement, des règles claires, équilibrées et adaptées en matière de baux d'habitation.

En effet, le fait que, depuis 2007, la Collectivité n'a pas exercé sa compétence en matière de logement suscite de nombreuses difficultés et erreurs d'interprétation, sources de tensions entre les bailleurs et leurs locataires.

Le CESCE a déjà engagé la rédaction d'un projet de code sur les baux d'habitation propre à Saint-Barthélemy. Il se tient à la disposition de la Collectivité pour partager son travail, participer à l'élaboration de dispositions en ce qui concerne les baux d'habitation à Saint-Barthélemy et éclairer la réflexion de la Collectivité à ce sujet.

Dans un cadre plus général, le CESCE fait savoir que pendant la période d'élaboration de ce projet d'ensemble, il poursuivra sa réflexion et pourra proposer à la Collectivité des mesures « leviers » pour atteindre l'objectif. Il pense notamment à réfléchir sur la question de la location saisonnière.

Une analyse comparative des règles mises en place dans différents territoires (ex. réglementation adoptée par la communauté d'agglomération *Pays basque*) pourrait être une approche intéressante pour identifier les meilleures solutions pour Saint-Barthélemy.

C'est avec intérêt que le CESCE remplira son rôle consultatif auprès de la Collectivité dans ce cheminement.

Cependant, en ce qui concerne le recours au sursis à statuer prévu à l'article 4 du projet de délibération, le CESCE souhaite exprimer des réserves.

Si les rédacteurs ont pris soin de bien encadrer cette mesure de sauvegarde et de la limiter dans le temps afin d'éviter que la disposition ne soit entachée d'illégalité, il n'en demeure pas

moins que cette possibilité offerte au Conseil Exécutif présente des risques. En effet, la collectivité doit s'attendre à :

- ✓ Une forte augmentation en matière de contentieux administratif et nous savons combien les enjeux financiers sont importants en matière d'urbanisme à Saint-Barthélemy.
- ✓ A une baisse de ses recettes fiscales liées aux transactions immobilières qui représentent pourtant sa principale source de revenus.

Au regard de cela, le CESCE souhaite mettre en garde la Collectivité : Le recours au sursis à statuer ne devra pas être systématique, ni excessif.

Le conseil exécutif devra faire preuve de mesure et de pondération pour prononcer le sursis à statuer de façon à ne pas déséquilibrer le marché immobilier tout entier.

Avis adopté à a majorité

Nombre de conseillers en exercice : 14

Nombre de votants : 9

Pour : 9

Contre : 0

Abstentions : 0