

Le 03 septembre 2024

AVIS

du Conseil Économique, Social, Culturel et Environnemental de Saint-Barthélemy sur les projets de délibérations inscrits à l'ordre du jour du Conseil territorial du 5 septembre 2024

Saisi le 22 août 2024 sur l'ordre du jour du Conseil territorial du 5 septembre et sur proposition de ses membres, le CESCE de Saint-Barthélemy rend l'avis suivant :

Affaires administratives :

✓ Point 1 : Prorogation du plan d'urgence en vue de pallier la crise du logement

Comme il avait déjà pu le souligner dans son avis rendu en juillet 2023, le CESCE confirme que la situation du logement sur le territoire revêt une importance cruciale et qu'il est impératif de s'emparer du sujet et réfléchir à des mesures visant à atténuer les tensions et à rééquilibrer le marché locatif dans l'intérêt général du territoire.

Il réitère ainsi les recommandations et positions qu'il a exprimées dans ses travaux sur le logement et dans ses avis rendus pour les Conseils territoriaux des 13 juillet et 14 décembre 2023. (Voir annexes 1 et 2)

De la prorogation du plan d'urgence

Les démarches et travaux qui ont été entrepris au cours de ces derniers mois dans le cadre du plan d'urgence adopté le 13 juillet 2023 ont montré à quel point le sujet était sensible.

Si, en effet, des mesures doivent être trouvées et adoptées, il n'en demeure pas moins que cette réflexion d'ampleur doit aboutir, autant que faire se peut, à un projet collectif et fédérateur.

Comme le CESCE l'avait écrit dans son avis pour le Conseil territorial du 14 décembre, il est important que les décisions qui seront prises soient pondérées et réellement adaptées au but recherché.

En ce sens, le CESCE estime que la Collectivité doit prendre le temps nécessaire pour y parvenir et il approuve la prorogation du plan d'urgence.

Il retient d'ailleurs, à ce titre, que cette prolongation revient à rétablir le délai initialement envisagé pour cette réflexion puisque le projet de délibération soumis au Conseil territorial du 13 juillet 2023 prévoyait que la commission d'urbanisme disposait d'un délai maximum



de deux ans pour élaborer et proposer un projet d'ensemble visant à pallier la crise du logement.

De la volonté affirmée du CESCE de contribuer à cette réflexion

Comme chacun sait, le CESCE a travaillé à plusieurs reprises sur le sujet et il souhaiterait participer à ce chantier aux côtés de la Collectivité et de la commission d'urbanisme pour partager ses préconisations et poursuivre sa réflexion en vue de faire de nouvelles propositions fédératrices pour rompre avec la tendance et s'orienter vers une situation améliorée et apaisée, dans l'intérêt général et en tenant compte de tous les intérêts en jeu.

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

Avis adopté à l'unanimité

Nombre de conseillers en exercice : 12

Nombre de votants : 10

Pour : 10

Contre : 0

Abstentions : 0

ANNEXE 1



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

ANNEXE 2



11 décembre 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 14 décembre 2023

Saisi le 30 novembre 2023 sur l'ordre du jour du Conseil Territorial du 14 décembre et sur proposition de ses membres, le CESCE de Saint-Barthélemy rend l'avis suivant :

Affaires juridiques : Point 1 de l'ordre du jour du Conseil Territorial : délibération modifiant d'une part le Code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint-Barthélemy et d'autre part, instituant le droit de préemption

Sur la destination et les usages des biens immobiliers

Le CESCE prend bien note de la création de la destination « locations touristiques » dans le droit de l'urbanisme de Saint-Barthélemy et considère que cet ajout est cohérent et va contribuer à améliorer les informations fournies lors des dépôts de demandes d'autorisation d'urbanisme.

A terme, cette modification permettra à la Collectivité d'avoir des données quantitatives plus fines à propos du type de nouvelles constructions ou de travaux exécutés sur des constructions existantes et elle pourra ainsi mieux maîtriser le volume des constructions destinées à la location touristique.

Le CESCE relève également que la Collectivité entame l'élaboration de la partie « habitation » du Code de l'urbanisme, de l'habitation et de la construction de Saint-Barthélemy et propose la rédaction d'un chapitre préliminaire qui liste et définit les 7 usages auxquels peuvent être affectés les locaux destinés à l'habitation ou l'hébergement.

Le CESCE comprend que cette étape est un préalable à la mise en place ultérieure de mécanismes de régulation et d'autorisation selon l'usage, ce qui impliquera par conséquent que, d'une manière ou d'une autre, tous les propriétaires aient à déclarer l'usage de leur bien.

Dans ce cas, le CESCE fait remarquer qu'il s'agira d'une petite « révolution » par rapport à la situation actuelle et aux habitudes des habitants de Saint-Barthélemy, notamment les propriétaires fonciers locaux les plus modestes qui détiennent directement leurs biens et ne sont pas organisés en société. Ces derniers qui constituent une part très importante de propriétaires immobiliers, ne sont pas à ce jour assujettis à la moindre déclaration (la déclaration annuelle de l'article 111 du Code des contributions ne s'appliquant qu'aux sociétés) et il est à craindre qu'ils refusent ou simplement omettent d'effectuer de telles déclarations.

Les objectifs précis de ces mesures et leur poursuite d'intérêt commun devront être clairement justifiés et expliqués à tous les propriétaires. La Collectivité ne devra alors pas seulement compter sur des mesures dissuasives pour faire appliquer ces nouvelles obligations.

Sur le droit de préemption

Le CESCE s'interroge sur l'utilité de cette modification qui pourrait en outre, être mal accueillie et provoquer un fort émoi au sein de la population. En effet, jusqu'à présent la Collectivité privilégiait une démarche de compromis avec les vendeurs permettant d'aboutir à des ventes amiables de terrain au profit de la Collectivité. Le droit de préemption statutaire n'a été que rarement mis en œuvre, et c'est à dessein que la Collectivité n'a jamais souhaité jusqu'à présent rendre effectif le droit de préemption urbain. L'une des différences notables entre ces deux droits et qu'il peut s'exercer même si l'acheteur ou l'échangeur est un résident de la Collectivité de Saint-Barthélemy

Il note que la volonté de la Collectivité est de mener une politique foncière plus active dans des zones urbaines et de lui donner la possibilité d'acquérir des terrains nécessaires à la mise en œuvre de sa politique en matière de logements résidentiels.

Or, le droit de préemption statutaire et les ventes amiables ont jusqu'ici, semble-t-il, suffit pour permettre à la Collectivité de consolider un vaste patrimoine foncier.

La réserve foncière n'est-elle pas suffisante pour répondre au besoin de logements des agents de la Collectivité et des personnels considérés comme "indispensables" au bon fonctionnement de l'île ? Ce besoin ne devrait-il pas commencer par être simplement évalué de manière précise ? Puis, vérifier si ce besoin pourrait être satisfait par tout ou partie de la réserve foncière existante de la Collectivité de Saint-Barthélemy ?

Le CESCE appelle de ses vœux que les décisions prises par la Collectivité dans le cadre de son plan urgence logement soient pondérées et réellement adaptées au but recherché.

L'objectif doit-il se résumer à la création importante et indifférenciée de logements, ce qui risquerait de provoquer un appel d'air aggravant la densification humaine de l'île, plutôt que de conduire à améliorer l'offre de logements correspondant aux besoins des personnels considérés comme "indispensables" au bon fonctionnement de l'île ?

Avis adopté à la majorité

Nombre de conseillers en exercice : 14

Nombre de votants : 9

Pour : 8

Contre : 0

Abstentions : 1