

Pau, le 3 juin 2022

COMMUNIQUE DE PRESSE

Suspension du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation pour les locations meublées de courtes durées.

Par une ordonnance du 3 juin 2022, les juges des référés du tribunal administratif de Pau ont suspendu le nouveau régime d'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation pour les locations meublées de courtes durées, devenu applicable à compter du 1^{er} juin 2022. Le règlement adopté le 5 mars 2022 par la communauté d'agglomération Pays Basque conditionnant la délivrance de telles autorisations à des modalités de compensation insusceptibles d'être satisfaites dans le délai imparti et sans mesure transitoire. Les juges des référés ont en effet considéré que ce nouveau dispositif méconnaît le principe de proportionnalité et le principe de sécurité juridique.

Plusieurs sociétés et une association ont demandé au tribunal, statuant en référé, de suspendre le règlement, adopté le 5 mars 2022 par la communauté d'agglomération Pays Basque, fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation pour les locations meublées de courtes durées.

Pour faire face à la pénurie de logements destinés aux personnes souhaitant s'installer à l'année dans les vingt-quatre communes membres de la communauté d'agglomération Pays Basque, et comme l'y autorisent les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, un premier règlement, adopté le 28 septembre 2019, avait soumis les locations de courte durée de biens détenus par des personnes physiques à l'obtention d'une autorisation de changement d'usage. Par un nouveau règlement adopté le 5 mars 2022, la communauté d'agglomération Pays Basque a, d'une part, étendu ce régime d'autorisation aux personnes morales qui exercent leur activité dans le secteur de la location de courtes durées de meublés de tourisme et, d'autre part, soumis la délivrance de l'autorisation à un régime de compensation, tout en précisant que les autorisations antérieurement délivrées aux personnes physiques demeurent valables jusqu'à leur terme.

La délivrance de l'autorisation de changement d'usage est désormais subordonnée au respect d'un mécanisme de compensation consistant en la transformation accessoire et concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage depuis au moins cinq ans, situés dans le quartier ou la commune concernée, proposant une surface de plancher au moins équivalente, à l'exclusion des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée.

Les juges des référés, statuant en formation à trois, ont d'abord estimé que, si le mécanisme de compensation a été jugé par lui-même conventionnel au regard de la directive services de 2006, les modalités de cette compensation prévues par la réglementation en litige étaient telles qu'elles rendaient cette obligation difficilement accessible, ce qui méconnaît selon eux le principe de proportionnalité. Ils ont à cet égard relevé que si la communauté d'agglomération Pays Basque a manifesté par ailleurs son intention d'inclure la possibilité de réaliser cette obligation de

compensation par des cessions de commercialité, celle-ci ne figure pas dans le règlement approuvé, seul opposable.

Les juges des référés ont également considéré que le règlement approuvé le 5 mars 2022, en tant qu'il impose aux personnes morales qui exercent leur activité dans le secteur de la location de courtes durées de meublés de tourisme de se soumettre, dès le 1^{er} juin 2022, à un régime d'autorisation, selon des modalités particulièrement restrictives, sans être assorti de mesures transitoires, méconnaît le principe de sécurité juridique.

Ayant considéré que la condition d'urgence était remplie pour une partie des requérants, ils ont suspendu l'exécution de la délibération du conseil communautaire de la communauté d'agglomération Pays Basque du 5 mars 2022 jusqu'à ce qu'il soit statué au fond sur sa légalité.

CONTACT PRESSE :

Cellule communication – Virginie Dumez-Fauchille
05 59 84 94 40 – communication.ta-pau@juradm.fr

Toute l'actualité du Tribunal administratif de Pau sur : <http://pau.tribunal-administratif.fr/>
Suivez l'actualité du Conseil d'État sur Twitter : [@Conseil_Etat](https://twitter.com/Conseil_Etat)