

Pau, le 6 mars 2023

COMMUNIQUE DE PRESSE

Légalité du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation pour les locations meublées de courtes durées, et prévoyant une obligation de compenser ces locations.

Par des jugements du 6 mars 2023, le tribunal administratif de Pau a jugé légal le nouveau régime d'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation pour les locations meublées de courtes durées, fixant les conditions de la compensation de ces locations, prévu par le règlement adopté par la communauté d'agglomération Pays Basque applicable à compter du 1^{er} mars 2023.

Plusieurs sociétés, personnes privées et une association ont demandé au tribunal d'annuler le règlement, adopté le 5 mars 2022 et modifié le 9 juillet 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 et déterminant les compensations.

Après avoir écarté les moyens tirés des irrégularités de la procédure d'adoption du règlement contesté, le tribunal a tout d'abord estimé que la pénurie de logements destinés aux personnes souhaitant s'installer à l'année dans vingt-quatre communes membres de la communauté d'agglomération Pays Basque, situées en zoner dite tendue, est suffisamment justifiée par les différentes données rassemblées, montrant que la demande de location de longue durée accessible à tous n'est pas satisfaite par l'offre existante.

Ainsi, l'objectif d'intérêt général que constitue la lutte contre la pénurie de logements, qui ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, justifie l'adoption de ce nouveau régime contraignant les locations de meublées de courtes durées.

Le régime d'autorisation de changement d'usage, à obtenir avant de pouvoir donner un bien en location de courtes durées nécessite désormais, en contrepartie, de compenser cette location par la transformation, en habitation, de locaux ayant un autre usage ou l'achat, par le même propriétaire, de droits dits de « commercialité » auprès de propriétaires souhaitant affecter à un usage d'habitation des locaux destinés à un autre usage.

Les locaux de compensation devront, en outre, être situés dans le quartier ou la commune concernée par la demande de changement d'usage, pour une surface plancher au moins équivalente, à l'exclusion des locaux commerciaux situés au rez-de-chaussée. Le tribunal a considéré ce système de compensation suffisamment clair, transparent et proportionné à l'objectif recherché. Il ne méconnaît donc pas la directive européenne « Services » de 2006 et ne cause pas une atteinte excessive au droit de propriété.

Par ailleurs, des « régimes spécifiques » de mise en location, sans compensation, sont prévus au bénéfice des propriétaires privés proposant, d'une part, des locations « mixtes », c'est-à-dire destinées aux étudiants pendant l'année scolaire et aux touristes en périodes estivales et, d'autre part, des locations en meublés de tourisme de biens issus d'une division foncière, dans la limite pour ces

derniers d'une autorisation par personne physique. En raison de la différence de situation objective dans laquelle se trouvent les personnes physiques, par rapport aux personnes morales, notamment aux sociétés de locations de biens immobiliers, ces dernières étant susceptibles de posséder le plus souvent plusieurs biens, le tribunal a considéré que ces régimes n'avaient pas un caractère discriminatoire.

Enfin, le règlement modifié le 9 juillet 2022 a prévu une entrée en vigueur différée au 1^{er} mars 2023 et a précisé que les autorisations déjà délivrées restent opposables jusqu'à l'expiration de leur date de validité. Dans ces conditions, le tribunal a estimé que, compte tenu du contexte rappelé et de la nécessité de lutter contre la pénurie de logements de location de longue durée à des conditions économiques acceptables, les conditions d'entrée en vigueur de cette nouvelle réglementation, sont suffisantes au regard des exigences du principe de sécurité juridique.

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)*