

# Location touristique de courte durée au Pays-Basque (airbnb, abritel...) : la réglementation est-elle contestable ?

08/03/2022



La Communauté d'agglomération Pays-Basque a voté le 5 mars 2022 une délibération 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 applicables selon L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

A compter du 1<sup>er</sup> juin 2022, les conditions votées avec plus de 160 voix posent un coup d'arrêt à la location type Airbnb, Abritel...

Ainsi, les propriétaires qui souhaitent louer leur bien en location courts séjours meublés sont soumis à des obligations très contraignantes.

Les meublés de tourisme loués dans les communes de : Ahetze, Anglet, Arbonne, Arcangues, Ascain, Bassussary, Bayonne, Biarritz, Bidart, Biriartou, Boucau, Ciboure, Guéthary, Hendaye, Jatxou, Lahonce, Larressore, Mouguerre, Urrugne, Saint-Jean de Luz, Saint-Pierre d'Irube, Urcoit, Ustaritz et Villefranque devront obtenir une autorisation provisoire au changement d'usage.

Les meublés de tourisme loués devront être compensés à surface égale :

- Par la transformation en habitation de locaux commerciaux au sens large (bureaux compris par exemple), exclusion faite des locaux en rez-de-chaussée.
- Par la transformation de locaux d'habitation ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination depuis plus de 5 ans.

Deux dérogations sont prévues :

- La résidence principale peut être louée pour une durée maximale de 120 jours
- La période estivale pour les locaux par ailleurs loués pendant au moins 9 mois à un ou des locataires étudiants renouvelable tous les ans.

Concernant les résidences secondaires les conditions votées reviennent à une quasi-interdiction de proposer son bien à la location meublée de courte durée et particulièrement avec un délai de moins de 3 mois pour répondre à ces nouvelles exigences réglementaires.

Par deux arrêts du 15 novembre 2018 la Cour de cassation a saisi la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) de questions préjudicielles.

À la suite d'une analyse de la réglementation par la juridiction européenne (CJUE 22-9-2020 aff. C-724/18 et C-727/18) la Cour de cassation a jugé que les textes précités satisfaisaient aux exigences posées par les articles 9 et 10 de la directive.

En effet, l'obligation de compensation serait justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général « *tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location* » et qu'il est « *proportionné à l'objectif poursuivi en ce que celui-ci ne peut pas être réalisé par une mesure moins contraignante, notamment parce qu'un contrôle a posteriori interviendrait trop tardivement pour avoir une efficacité réelle* ».

Mais la juridiction européenne invite les juridictions nationales :

- A vérifier que les exigences de publicité préalable, de transparence et d'accessibilité des conditions d'octroi des autorisations.

A ce jour cette condition ne semble pas être remplie le zonage de compensation n'ayant pas été voté.

- A vérifier que la réglementation locale, en ce qu'elle instaure une obligation de compensation, ne va pas au-delà de ce qui est nécessaire pour atteindre l'objectif recherché.
- A vérifier que le régime d'autorisation s'adapte aux circonstances spécifiques de chacune des communes concernées, dont les autorités locales ont une connaissance privilégiée.

A ce jour les spécificités des communes concernées n'ont absolument pas été envisagées ou débattues.

- A vérifier que les modalités pratiques permettent de satisfaire à l'obligation de compensation dans la localité concernée.

La CJUE a considéré que l'obligation de compensation était proportionnée du fait que cette obligation est susceptible d'être satisfaite non seulement par la transformation en habitation d'autres locaux détenus par la personne concernée et ayant un autre usage, mais également par d'autres mécanismes de compensation, comme, notamment, l'achat par celle-ci de droits auprès d'autres propriétaires, contribuant au maintien du parc de logement de longue durée.

Ces mécanismes doivent répondre à des conditions de marché raisonnables, transparentes et accessibles.

Ces conditions de marché sont accessibles dans des communes comme LYON, BORDEAUX ou PARIS.

Toutefois, l'achat d'un droit de compensation dans certaines communes concernées par la réglementation qui n'ont pas un parc de local à usage autre que celui d'habitation pouvant être transformé ne permet au mécanisme mis en place de répondre aux exigences d'accessibilité.

Sur l'ensemble de ces points, la délibération du 5 mars 2022 semble pouvoir être contesté devant le Tribunal Administratif.