

Affaire n° 21-4629 –location tourisme

Audience du 9 janvier 2024

## CONCLUSIONS

La présente affaire va vous amener à vous prononcer sur la mise en œuvre par la métropole et la ville de Bordeaux des dispositions encadrant l'activité de location meublée de courte durée.

Après la seconde guerre mondiale, une ordonnance du 11 octobre 1945 a institué des mesures "exceptionnelles et temporaires en vue de remédier à la crise du logement" reposant notamment, dans certaines communes de France, sur un régime administratif d'autorisation de changement d'usage, associé initialement à des sanctions pénales. Ce régime a été largement réformé et simplifié par une ordonnance du 8 juin 2005.

Ainsi, l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation prévoit que pour assurer le maintien d'un nombre suffisant de logements dans les communes de plus de 200 000 habitants et certaines communes Franciliennes, le changement d'usage des locaux à usage d'habitation est soumis à autorisation.

L'article L. 631-7-1 du même code prévoit que les communes ou EPCI compétents organisent les modalités de délivrance de cette autorisation et peuvent notamment la subordonner « à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage » et il s'agit là du point de blocage le plus évident pour limiter le nombre de changement d'usage.

L'article L. 651-2 du même code prévoit que la méconnaissance de ces dispositions peut donner lieu à l'infliction d'une amende civile d'un montant maximal de 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Ce dispositif a connu des évolutions avec le développement des plateformes en ligne dédiées à l'activité de locations de courte et très courte durée.

La loi du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques a instauré une réglementation propre aux meublés de tourisme dans le code du

tourisme et l'article L. 324-1-1 de ce code prévoit, sauf exception, un mécanisme de **déclaration** auprès du maire de l'offre à la location un meublé de tourisme...

La loi ALUR du 24 mars 2014 a introduit un nouvel alinéa à l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation assimilant l'affectation d'un logement à usage d'habitation à la pratique de la location de courte durée à un changement d'usage soumis à autorisation dans les communes concernées. Cette loi a également offert la possibilité aux intercommunalités ou aux communes d'instituer un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage au bénéfice des personnes physiques proposant des locations de courte durée à une clientèle de passage.

C'est dans ce cadre que, suivant l'exemple d'autres grandes villes, le conseil communautaire de Bordeaux métropole a approuvé le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation avec soumission à un principe de compensation par une délibération du 7 juillet 2017.

Parallèlement, par une délibération du 10 juillet 2017, le conseil municipal de Bordeaux a, sur le fondement de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, soumis la location de courtes durées d'un local meublé situé à Bordeaux en faveur d'une clientèle de passage n'y élisant pas domicile à déclaration préalable et enregistrement.

L'association des hôtes de Bordeaux Nouvelle-Aquitaine, dont les membres sont des propriétaires particuliers de biens situés sur la commune de Bordeaux « intra boulevards » à qui la Métropole a refusé de délivrer une autorisation de changement d'usage, a demandé au tribunal administratif de Bordeaux d'annuler la délibération du 7 juillet 2017 du conseil communautaire de Bordeaux métropole ainsi que la décision du 6 septembre 2019 du vice-président de Bordeaux Métropole rejetant sa demande tendant à l'abrogation de cette délibération.

Elle a également demandé au tribunal d'annuler la délibération du 10 juillet 2017 du conseil municipal de Bordeaux ainsi que la décision par laquelle le maire de Bordeaux a implicitement rejeté sa demande tendant à l'abrogation de cette délibération.

Par un jugement du 19 octobre 2021, le tribunal administratif de Bordeaux a annulé la décision de Bordeaux Métropole du 6 septembre 2019 rejetant la demande d'abrogation de la délibération du conseil communautaire du 7 juillet 2017 au motif de l'incompétence de son

auteur, a enjoint à cet établissement public de se prononcer à nouveau sur la demande d'abrogation de cette délibération et rejeté le surplus des conclusions de l'association des hôtes de Bordeaux Nouvelle-Aquitaine.

En d'autres termes, les 1ers juges ont écarté toute l'argumentation de l'association requérante tendant à une remise en cause de la régularité des délibérations critiquées mais ont constaté l'incompétence de la personne ayant signé la décision de rejet. L'injonction faite à Bordeaux Métropole pouvait donc être satisfaite par la signature d'une décision identique à celle contestée par une personne habilitée pour ce faire.

L'association des Hôtes de Bordeaux relève appel de ce jugement et vous demande, outre son annulation, celle des décisions de septembre 2019 rejetant ses demandes d'abrogation des délibérations des 7 et 10 juillet 2017, l'abrogation desdites délibérations ou que vous enjoignez à la Métropole et à la commune d'y procéder.

Il ne vous aura pas échappé qu'elle a ainsi renoncé à demander l'annulation des délibérations des 7 et 10 juillet 2017, conclusions rejetées par le TA au motif de leur tardiveté, mais renouvelle devant vous sa demande d'annulation de la décision du 6 septembre 2019 déjà annulée par le jugement.

De telles conclusions sont en principe irrecevables mais dans le cadre de l'office du juge d'appel tel que redéfini par les décisions Société Eden du 21 décembre 2018 (n° 409678) et M. Cheddadi du 4 octobre 2019 (n°417617), elles nous semblent recevables dès lors que l'association avait distingué en 1<sup>er</sup> ressort, par des conclusions à fin d'injonction, une demande principale et une demande subsidiaire.

Elle pouvait donc, en appel, vous demander de vous prononcer de nouveau sur l'annulation de la décision du 6 septembre 2019 par des moyens vous conduisant à satisfaire sa demande principale, enjoindre à Bordeaux Métropole d'abroger la délibération du 7 juillet 2017.

Par la voie de l'appel incident, Bordeaux Métropole conteste les articles 1<sup>er</sup> et 2 de ce jugement, par lesquels le tribunal a annulé la décision du 6 septembre 2019 et lui a enjoint de réexaminer la demande d'abrogation présentée par l'association.

## 1. Examinons tout d'abord la critique de la régularité du jugement :

L'association requérante critique les points 12 et 15 du jugement par lesquels les premiers juges ont écarté les moyens tirés de l'atteinte au droit de propriété et au principe d'égalité et soutient qu'en portant ces appréciations alors qu'aucune des pièces produites ne comportait d'élément au soutien du raisonnement retenu, notamment quant à l'existence d'un déficit foncier, les 1<sup>er</sup> juges se sont prononcés soit sur la base de pièces qui ne lui ont pas été communiquées soit *ultra petita* eu égard aux arguments opposés en défense.

Le caractère contradictoire de l'instruction est un principe cardinal de la procédure administrative contentieuse et le juge administratif, auquel il incombe, dans la mise en œuvre de ses pouvoirs d'instruction, de veiller au respect des droits des parties et d'assurer l'égalité des armes entre elles, est tenu de ne statuer qu'au vu des seules pièces du dossier qui ont été communiquées aux parties (CE, Assemblée, 6 novembre 2002, M. Moon, n°194295, A<sup>1</sup>). En l'état, aucun élément ne vous permet de retenir que le jugement serait fondé sur des pièces non communiquées à l'association requérante.

S'agissant de la seconde branche du raisonnement, l'association se méprend à notre avis sur l'office du juge administratif dans la mesure où la jurisprudence a défini de manière extensive les réponses que vous devez donner aux moyens dont vous êtes saisis.

Cette jurisprudence a été réaffirmée et systématisée, en matière d'excès de pouvoir<sup>2</sup>, par la décision du 2 juin 2010, Fondation de France, n° 318014, par laquelle le CE a retenu qu'il appartient au juge administratif de se prononcer sur le bien-fondé des moyens dont il est saisi et, le cas échéant, d'écarter de lui-même, **quelle que soit l'argumentation du défendeur**, un moyen qui lui paraît infondé, au vu de l'argumentation qu'il incombe au requérant de présenter au soutien de ses prétentions<sup>3</sup> et ce sans qu'il soit tenu d'en informer préalablement les parties.

---

<sup>1</sup> CE, 13 février 2006, Société Fiducial Informatique et Société Fiducial Expertise, n° 279180, p. 307 ; CE, 4 juin 2008, Société Sparflex, n° 201776, T. p. 665 ; CE, 10 juin 2009, Société Baudin Châteauneuf, n° 320037, T. pp. 841-890 ; CE, 26 janvier 2011, M. Weissenburger, n° 311808, p. 18 ; CE, 13 avril 2016, Etablissement public de santé de Ville-Evrard, n° 386059, à mentionner aux Tables.

<sup>2</sup> En plein contentieux subjectif, il vous appartient de constater, même sans contestation des parties et sans formalité d'information préalable des parties, qu'une des conditions d'engagement de la responsabilité publique n'est pas remplie (voir la décision du 26 mars 2003, Santinacci, n° 244533 pour l'absence de lien de causalité direct ou la décision du 30 novembre 2005, Guitard n° 269546, pour l'absence de préjudice).

<sup>3</sup> Il s'agissant en l'espèce d'une cour administration d'appel ayant écarté, sans information préalable des parties, un moyen tiré de l'atteinte au droit au respect des biens garantie par l'article 1er du premier protocole

Ainsi, et en ne vous infligeant pas un rappel extensif de la jurisprudence, il est de votre office d'écarter les moyens inopérant ou par application de la jurisprudence Danthony <sup>1</sup>(23 décembre 2011, n° 335033) et vous n'avez pas à en informer préalablement les parties (CE, 24 novembre 2010, Commune de Lyon, n° 325195 et CE 17 février 2012, SOCIETE CHIESI SA , n°332509).

En l'espèce, dans les considérants critiqués, les 1ers juges nous semblent avoir écarté certains moyens de la requête leur paraissant infondés notamment en refusant de retenir la présentation de la situation du marché immobilier sur laquelle s'appuyait l'association requérante. Ils ont par-là exercé leur office normal et vous pourrez écarter les moyens.

## **2. Examinons maintenant la régularité des refus d'abrogation :**

Estimant fondée la position des 1ers juges sur la tardiveté de leurs conclusions dirigées contre les délibérations des 7 et 10 juillet 2017, l'association conteste les refus de les abroger dans le cadre délimité par la décision d'Assemblée du 18 mai 2018, FEDERATION DES FINANCES ET AFFAIRES ECONOMIQUES DE LA CFDT , n°414583, A – selon lequel seule la légalité des règles fixées par l'acte réglementaire, la compétence de son auteur et l'existence d'un détournement de pouvoir peuvent être utilement critiquées.

Depuis l'intervention de la décision d'Assemblée du 19 juillet 2019, ASSOCIATION DES AMERICAINS ACCIDENTELS, n°424216, 424217, A, par exception au raisonnement classique de l'excès de pouvoir et afin de donner un effet utile aux conclusions à fin d'annulation dirigées contre les décisions refusant d'abroger un acte réglementaire, vous devez apprécier la légalité de ces décisions de refus d'abrogation au regard des circonstances de fait et de droit existant à la date à laquelle vous statuez.

### 2.1. S'agissant de l'appel incident, vous pourrez confirmer le moyen retenu par les 1<sup>ers</sup> juges pour censurer la décision de refus d'abrogation du 6 septembre 2019 de la Métropole :

Comme vous le savez, traditionnellement, dans les litiges relatifs au refus d'abrogation d'un acte adopté par une assemblée délibérante, le juge n'est pas saisi d'un refus

---

additionnel à la convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales au motif de l'absence de bien au sens et pour l'application de ces stipulations alors que le défendeur ne contestait pas ce point.

d'abrogation adopté l'autorité compétente pour ce faire mais du refus de l'autorité exécutive d'inscrire la question de l'abrogation à l'ordre du jour de l'assemblée délibérante<sup>4</sup>.

Pour annuler la décision du 6 septembre 2019, les 1ers juges ont retenu l'incompétence de son auteur et vous ne pourrez que les rejoindre car le vice-président de Bordeaux Métropole en charge de l'habitat, du logement et de la politique de la ville ne disposait d'aucune compétence en matière d'établissement de l'ordre du jour du conseil de la métropole.

## 2.2. Examinons maintenant l'appel principal et le bien-fondé des décisions de refus d'abrogation :

Nous procéderons de nouveau à une précision et cette fois sur la différence de régime entre les deux délibérations. Le régime d'autorisation de changement d'usage procède de la loi, il est applicable sur la commune Bordeaux par le seul effet de sa démographie. La délibération du conseil de métropole a pour objet de préciser les modalités de délivrance des autorisations et notamment celles tenant à l'obligation de compensation par quartier.

En revanche, la commune de Bordeaux a librement instauré un régime de déclaration avec enregistrement au titre du code du tourisme. Ce régime est volontaire et nettement moins attentatoire dès lors qu'il s'agit d'un dispositif de suivi statistique où toute déclaration donne lieu à délivrance d'un récépissé. La régularité de ce dispositif est conditionnée par l'inclusion de la commune de Bordeaux dans le champ de l'article L. 637-1 du code de la construction et de l'habitation mais pas à la régularité des modalités selon lesquelles ces autorisations peuvent être délivrées.

L'association requérante vous oppose une argumentation reposant sur la méconnaissance des principes à valeur constitutionnelle que sont le droit de propriété et le principe d'égalité devant les charges publiques et des moyens relatifs à la méconnaissance de la liberté d'entreprendre, l'incompatibilité du dispositif avec la directive Service du 12 décembre 2006 et l'erreur manifeste d'appréciation.

---

<sup>4</sup> Voir Section, 6 décembre 1995, Préfet des Deux-Sèvres, n°127841, A et l'avis contentieux du 2 octobre 2013, Mme Vincent, n°367023, B et plus récemment CE, 7 avril 2023, SOCIETE PACIFIC MOBILE TELECOM, n°468496, A

Les écritures sont un peu confuses et ne distinguent pas réellement le régime d'autorisation ou de déclaration dont le refus d'abrogation est critiqué.

Compte tenu du sens de notre proposition, nous examinons principalement la régularité du refus d'abroger le régime d'autorisation et vous proposerons d'appliquer le même raisonnement pour la seconde décision.

L'association requérante réitère en substance les moyens soulevés en 1<sup>ère</sup> instance mais soutient que les 1ers juges ont estimé à tort qu'elle critiquait le dispositif légal instaurant le régime d'autorisation alors que seul le refus d'abrogation du règlement applicable sur la ville de Bordeaux, et notamment l'instauration de l'obligation de compensation, est contesté.

Nous interpréterons ses écritures en ce sens et en réalité, vous aurez à répondre à deux questions : la régularité de l'instauration de l'obligation de compensation et la régularité des modalités de cette compensation par quartier au regard des différents moyens.

2.2.1. Sur la régularité de l'obligation de compensation, nous vous proposons de répondre en deux temps :

2.2.1.1. Tout d'abord vous pourrez apporter une réponse de principe similaire répondant à une terminologie différente selon la norme invoquée à la plupart des moyens, seul le principe d'égalité fera l'objet d'un traitement à part :

L'atteinte au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre que cette obligation implique n'est régulière qu'à la condition d'être justifiée par un motif d'intérêt général et qu'elle soit proportionnée à l'objectif (voir CE, 9 mai 2011, M. MAGALHAES GOMES, n°346785, B et CE, 9/10 CHR, 3 février 2023, c\ LA SOCIETE D'IMPORTATION LECLERC et autres, n°462840..., A).

Dans une décision du 22 septembre 2020, Cali Apartments SCI et HX (affaires C-724/18 et C-727/18, la Cour de justice de l'Union européenne, saisi par la Cour de cassation d'une question préjudicielle sur le règlement instauré sur la ville de Paris, a retenu, d'une part qu'une réglementation nationale qui, pour des motifs visant à garantir une offre suffisante de logements destinés à la location de longue durée à des prix abordables, soumet certaines activités de location contre rémunération de locaux meublés destinés à l'habitation à une clientèle de passage n'y élisant pas domicile, effectuées de manière répétée et pour de courtes durées, à un régime d'autorisation préalable applicable dans certaines communes où la tension

sur les loyers est particulièrement marquée est justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et proportionnée 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.

Pour finir, s'agissant de l'EMA, par une décision du 8 juin 2012, CABINET D'AVOCATS COTTY VIVANT MARCHISIO & LAUZERAL , n°357797, le CE a retenu que les règles fixées par la commune ou l'EPCI « *doivent être justifiées par les objectifs de mixité sociale [qu'elle] ou l'établissement public se fixe en application de la législation de l'urbanisme, notamment des dispositions de l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme et, au regard de ces objectifs, par la **situation des marchés de locaux d'habitation et l'éventuelle existence d'une pénurie de logements** ».*

En d'autres termes, il vous appartient d'examiner si la situation du marché des locaux d'habitation de la ville de Bordeaux est dans une situation telle qu'il apparait justifié d'apporter des restrictions strictes à la possibilité pour les propriétaires de changer l'usage de leur bien au bénéfice d'une activité de location de courte durée.

**Sur ce point, la délibération du conseil de métropole** repose sur le constat, fait à l'occasion de l'élaboration de la révision du PLU approuvé le 16 décembre 2016, de l'attractivité croissante de la commune à l'origine de la fixation d'un objectif de croissance démographique soutenue tenant compte d'une population nouvelle venant d'autres territoires et de la nécessité d'accueillir cette nouvelle population tout en offrant à la population résidente les meilleures conditions de vie possibles et des parcours résidentiels choisis.

La stratégie habitat développée dans le Programme d'orientations et d'actions (POA) Habitat du PLUi a chiffré à 7 500 logements par an, dont 3 000 sur la seule ville de Bordeaux, la création annuelle de logements permettant d'éviter une situation de pénurie ou, *a minima*, de pression favorisant la hausse des prix immobiliers et l'éloignement subi des ménages.

Cette délibération retient l'existence de fortes tensions sur le marché immobilier, avec des prix élevés (plus de 3 700 €/m<sup>2</sup>) et une forte demande non satisfaite à l'entrée du parc



social notamment (20 000 demandes actives sur Bordeaux), et la nécessité de préserver le parc de logements permanents pour les habitants, les étudiants et les nouveaux arrivants.

A partir de ces éléments, la Métropole relève que l'essor des plateformes de locations touristiques saisonnières, qui concernait 6 000 logements dont 75% en logement entier, avait connu une croissance annuelle à 3 chiffres depuis 2013, est à l'origine d'un phénomène d'éviction progressif de l'offre de logements permanents sur la ville de Bordeaux, en particulier sur le centre ancien.

Elle retient pour finir que la création de logements destinés aux familles est un des objectifs du PLU/Programme local d'habitat (PLH) et que les efforts de restructuration de l'habitat et des espaces publics (opération Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés PNRQAD) ont été concentrés sur le centre historique de Bordeaux et estime qu'une libéralisation du changement d'usage sur ce secteur, pourrait transférer le bénéfice de ces efforts au développement d'une offre de logements temporaires au détriment des familles qui devaient en être les premiers bénéficiaires.

Nous risquons de décevoir l'association requérante mais ces éléments traduisent le constat assez communément admis, qu'une simple consultation du site de l'INSEE ou des archives de Sud-Ouest, et notamment des articles produits, permet de confirmer, l'attractivité de l'agglomération bordelaise et de la ville de Bordeaux, dont la population est passée d'environ 246 000 habitant en 2014 à plus 260 000 en 2020, a placé le marché de l'immobilier *a minima* sous pression en matière d'acquisition et en situation très tendue pour ce qui est de la location.

Cette situation est à l'origine d'une augmentation des prix de l'immobilier à l'achat et à la location que personne ne peut raisonnablement contester. Vous pourriez être tentés de retenir que la situation est moins grave aujourd'hui compte tenu du ralentissement annoncé du marché mais ce ralentissement a également impacté les revenus des ménages et leur capacité d'emprunt et les acteurs du secteur sont assez unanimes pour estimer que la problématique du logement à Bordeaux n'est pas réglée. La situation ne va vraisemblablement pas s'améliorer à court ou moyen terme dès lors que l'agglomération de Bordeaux a atteint la première place au double classement employeur et employés de l'attractivité des métropoles (voir par exemple les éditions des 27, 28 et 29 décembre dernier de Sud-Ouest).

Il ne nous paraît donc pas nécessaire que la ville produise une étude immobilière particulière sur ce point. Les diagnostics réalisés à l'occasion de la révision du PLU sur les déficits en logements, l'impossibilité pour le parc social d'y pallier et l'obligation de certains ménages de quitter la ville pour les communes limitrophes à défaut de trouver une solution d'hébergement à des loyers abordables, notamment dans le centre ancien, sont toujours d'actualité.

Une fois cette pénurie de logement reconnue, il nous semble que le choix de limiter le développement des changements d'usage à destination de la location de courte durée par l'imposition d'une obligation de compensation poursuit, compte tenu du taux de croissance non contestée des logements dédiés à cette activité, un objectif ou une raison impérieuse d'intérêt général.

L'objectif recherché est une action relativement simple tendant à éviter qu'une perte supplémentaire d'offre locative vers un marché touristique plus lucratif ne viennent perturber un marché déjà déséquilibré par une offre, notamment locative, insuffisante.

Les développements de l'association sur la localisation des logements étudiants, le fait que l'objectif de construction de 3 000 logements ne peut se concrétiser au sein du cœur historique de la ville n'ont aucune portée sur ce point. Nous peinons par ailleurs à comprendre l'argument selon lequel l'obligation de compensation aurait pour effet de mettre la mission de construction de logements sociaux à la charge des propriétaires désireux de recourir à la location de courte durée dès lors que le nombre de demandes d'accès au parc social a été utilisé comme indicateur d'un déséquilibre du marché privé du logement locatif et qu'il n'est évidemment pas possible que les besoins en logement soient intégralement couverts par le parc social.

#### 2.2.1.2. Sur l'atteinte au principe d'égalité devant les charges publiques

En principe, cette déclinaison du principe d'égalité ne peut être utilement invoquée en excès de pouvoir qu'en matière fiscale et sa méconnaissance est plus généralement invoquée dans le contentieux de la responsabilité notamment lorsque l'édiction d'une norme régulière emporte une charge spéciale hors de proportion avec l'objectif d'intérêt général poursuivi (CE, Section, 29 décembre 2004, Société d'aménagement des coteaux de Saint-Blaine, n°257804, A).

Nous vous proposons d'examiner les moyens invoqués à la lumière du principe d'égalité et comme vous le savez ce dernier ne s'oppose ni à ce qu'une norme règle de façon différente des situations différentes ni à ce qu'elle déroge à l'égalité pour des raisons d'intérêt général, à la condition que, dans l'un et l'autre cas, la différence de traitement qui en résulte soit en rapport direct avec l'objet du texte qui l'établit et ne soit pas manifestement disproportionnée au regard des motifs susceptibles de la justifier (CE, 9 novembre 2022, c\ ASSEMBLEE DE POLYNESIE FRANCAISE, n°464367... B).

Il est vrai que la possibilité pour les communes de soumettre l'activité de location en meublés de tourisme de locaux à usage commercial procède d'une modification de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme par une loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 toutefois outre que le moyen semble ici plus dirigé contre le dispositif légal que contre le règlement, vous pouvez assez facilement discerner la différence de situation existant entre les propriétaires de locaux d'habitation et de locaux commerciaux au regard de l'objectif de la loi.

De la même façon, les propriétaires de locaux à usage d'habitation et les locataires ainsi que les propriétaires de résidences secondaires et les propriétaires de résidence principale ne sont pas dans la même situation car la pratique par les 2nds de l'activité de location de courte durée n'entraîne pas de changement d'usage du local à usage d'habitation.

Pour finir, vous écarterez sans peine l'existence d'une différence de traitement irrégulière par rapport aux propriétaires de résidences secondaires ou de biens situés dans les communes limitrophes de Bordeaux dans la mesure où ces communes n'entrent pas dans le champ d'application de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation<sup>5</sup>.

#### 2.2.2. Examinons maintenant la question du caractère proportionné de l'obligation de compensation :

L'obligation de compensation se définit comme la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement à cette date et n'ayant pas

---

<sup>5</sup> Mérignac, la 2e ville de la métropole et de Gironde ne dénombre 'que' 75 000 habitants et est donc loin du seuil du 200 000.

déjà été utilisé à titre de compensation. La délibération en litige l'organise sur la base d'une sectorisation en 3 zones.

La zone A dite « intra Cours », recouvre en gros les quartiers situés le long de la Garonne du pont Saint-Jean jusqu'à quelques rues du Pont Chabant Delmas en remontant jusqu'à la place des Grands Hommes et au Cours de Verdun. La zone B, recouvre les autres quartiers de Bordeaux « intra-boulevard » ainsi que Bacalan et La Bastide. La zone C regroupe les quartiers de Caudéran, Saint-Augustin et de Bordeaux Lacs.

L'obligation de compensation contestée procède d'une logique asymétrique. Une perte de logement dans la zone A ne peut être compensée qu'en zone A, celle intervenant dans la zone B ne peut être compensée qu'en zones A et B, et celle intervenant en zone C peut être compensée en zone A, B ou C.

Nous ne pouvons que rejoindre l'association lorsqu'elle relève que la situation du foncier dans en zone A rend quasi impossible de satisfaire à l'obligation de compensation et la Métropole semble avoir, sauf exception, mis un frein net au changement d'usage dans le centre historique. Ce raisonnement est moins vrai dans la zone B compte tenu des possibilités existant encore à Bacalan et La Bastide et ne l'est pas du tout sur la zone C.

Cette circonstance ne nous paraît toutefois pas de nature à invalider le choix de la Métropole car au-delà de l'argument de valorisation des actions de requalification de certains quartiers, on voit bien l'intérêt de localiser les mesures de compensation dans les zones concernées par le changement d'usage et, à titre d'illustration, les règlements adoptés par les villes de Paris et de Lyon, disponibles en ligne, localisent également les locaux de compensation dans l'arrondissement concerné par la demande de changement d'usage.

De plus, à l'instar des autres grandes villes concernées c'est évidemment au niveau des centres historiques qu'il convient d'apporter une limitation aux changements d'usage. La zone A cristallise logiquement l'ensemble des intérêts en cause dès lors que les logements situés dans cette zone présentent le plus grand potentiel de rentabilité en location de courte durée et qu'ils servent également, de manière concrète et symbolique, de support à la politique de maintien du caractère résidentiel de la commune.

La critique de l'absence d'explication sur le zonage ne nous paraît pas pertinente dès lors que celui retenu recouvre assez bien la réalité du marché de l'immobilier bordelais.

Pour finir, vous pourrez écarter en tant qu'il est inopérant le moyen reposant sur la déclaration d'inconstitutionnalité du 6<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 651-6 du code de la construction et de l'habitation.

*In fine*, nous vous proposons donc d'écarter les moyens reposant sur l'atteinte disproportionnée au droit de propriété et à la liberté d'entreprendre, la méconnaissance du principe d'égalité, l'incompatibilité du dispositif avec la directive Service du 12 décembre 2006 et l'erreur manifeste d'appréciation et de rejeter la demande d'annulation d'abrogation de la délibération du 7 juillet 2017.

Comme nous l'avons dit, vous pourrez appliquer le même raisonnement s'agissant du refus d'abroger la délibération du 10 juillet 2017 du conseil municipal qui a, rappelons-le, pour seul objet d'instaurer une obligation de déclaration de l'activité de location de courte durée afin de disposer d'une information complète sur cette activité.

Compte tenu du sens de notre proposition, vous pourrez rejeter, sans qu'il soit besoin d'examiner leur recevabilité, les conclusions à fin d'abrogation et d'injonction

PCM NC :

- Rejet des conclusions de l'association des Hôtes de Bordeaux Nouvelle-Aquitaine et de l'appel incident de Bordeaux Métropole