

**TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE**

N° 2600011

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**SYNDICAT DES PROFESSIONNELS
DE LA LOCATION MEUBLEE-COTE D'AZUR**

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

**UNION DES PROFESSIONNELS
DE LA LOCATION TOURISTIQUE**

Le juge des référés,

M. A.
Juge des référés

Ordonnance du 29 janvier 2026

C

Vu la procédure suivante :

Par une requête et un mémoire enregistrés le 2 janvier 2026 et le 21 janvier 2026, le Syndicat des professionnels de la Location meublée (SPLT)- Côte d'Azur, et L'Union des Professionnels de la Location Touristique (UPLT), représentés par Me Steinberg et Me Andrieux, demandent au juge des référés, saisi sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative :

1°) de suspendre l'exécution de la délibération n° 4.1 du 5 décembre 2025, par laquelle le conseil de la métropole Nice Côte d'Azur a, d'une part, instauré sur le territoire de la commune de Nice un nouveau régime de changement d'usage des locaux d'habitation intégrant des quotas sur certains secteurs, d'autre part, approuvé le règlement et ses annexes fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les conditions de compensation associées aux changements d'usage de la ville de Nice à compter du 1er janvier 2026, de troisième part, approuvé la mise en place d'un moratoire sur le dépôt des demandes de changement d'usage dans les zones à quotas entre le 5 décembre 2025 et le 1er février 2026 et de quatrième part, autorisé le président de la métropole ou l'un des vice-présidents ou conseillers métropolitains délégués de signature à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la délibération ;

2°) de mettre à la charge de la métropole de Nice Côte d'Azur la somme de 3 000 euros sur le fondement des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Ils soutiennent que :

La condition d'urgence est remplie dès lors que la délibération en litige porte une atteinte grave et immédiate aux intérêts collectifs défendus par les requérantes comme aux intérêts particuliers ; l'application immédiate d'un moratoire total sur le dépôt des demandes de changement d'usage dans les zones soumises à quotas paralyse l'activité économique des intéressées ; elle empêche toute nouvelle mise en location, toute régularisation, et créant notamment un préjudice financier ; ce moratoire organise un goulot d'étranglement destiné à saturer les quotas dès leur ouverture et son maintien organise une « course aux guichets » le 1er février 2026. A défaut de suspension, les quotas seront saturés en quelques minutes par un effet de stock ; les pétitionnaires se trouveront alors définitivement exclus du marché pour une durée minimale d'un an, voire de trois ans. La délibération porte une atteinte grave aux intérêts des requérantes en durcissant significativement les conditions d'exercice de l'activité de location meublée touristique réalisée dans les résidences secondaires à Nice. L'entrée en vigueur du dispositif a pour effet de plafonner, dès le 1er janvier 2026, l'activité des particuliers propriétaires et professionnels de la location meublée touristique alors que le nombre actuel d'annonces de meublés de tourisme dans le secteur des quotas est de 8 809, soit plus de dix fois le plafond des quotas fixé à 671 ;

Il existe un doute sérieux sur la légalité de la délibération attaquée :

- elle méconnaît l'article L. 2121-13 du code général des collectivités territoriales en l'absence d'information des conseillers métropolitains quant aux retombées économiques générées par l'activité de location meublée et sur le dispositif de compensation ;
- il n'est pas démontré de pénurie de logements sur le territoire de chacun des quartiers qui la composent, en particulier ceux visés par les quotas litigieux ;
- la délibération est entachée d'erreur d'appréciation et méconnaît le principe d'égalité, dans la mesure où elle repose sur un découpage du territoire en quatre zones au sein desquelles les quotas sont mis en œuvre sans justification de la méthodologie ni des données utilisées pour arrêter ces zones et « quotas » ;
- la réglementation attaquée est disproportionnée en tant qu'en plus de limiter à une autorisation par personne pour une durée de 3 années le nombre d'autorisations susceptibles d'être délivrées aux seules personnes « physiques », elle instaure d'une part des quotas par zone géographique et crée, d'autre part, un mécanisme de compensation ;
- les modalités de délivrance des autorisations de changement d'usage reposent sur des critères méconnaissant l'article 10 de la directive Services et le règlement adopté n'est ni clair ni dépourvu d'ambiguïté quant aux conditions d'appréciation des demandes ;
- la procédure de dépôt des demandes au moyen d'un téléservice adoptée pour les demandes soumises à quotas n'est pas adaptée à la typologie de la population niçoise ;
- la délibération méconnaît les dispositions de l'article L. 114-5 du code des relations entre le public et l'administration, en tant qu'elle prévoit le principe selon lequel tout dossier incomplet déposé dans la zone avec quotas fera systématiquement l'objet d'un « arrêté de refus » ;
- le moratoire sur le dépôt des demandes de changement d'usage dans les zones à quotas appliqué du 5 décembre 2025 au 1er février 2026 constitue une interdiction illégale qui entre en vigueur dès son adoption sans bénéficier des mesures de publicité adéquates ;
- la délibération méconnaît les dispositions des articles L. 242-1 et L. 122-1 du code des relations entre le public et l'administration, en réservant à l'administration de droit d'abroger à

tout moment et sans procédure contradictoire préalable les autorisations de changement d'usage délivrées et créatrices de droits ;

- l'article 13 de la délibération exige des demandeurs la communication de leur dernier avis d'imposition ou de non-imposition, en méconnaissance des exigences tirées du droit au respect des données personnelles (RGPD) et du droit au respect de la vie privée ; la production d'un avis d'imposition est disproportionnée ;

- la délibération méconnaît le principe de non-discrimination en soumettant au mécanisme de compensation toutes les personnes morales « exerçant à titre principal une activité professionnelle ou commerciale de location d'immeubles », en favorisant notamment les personnes morales exploitant un hôtel, les auto-entrepreneurs et les promoteurs ;

- la délibération et le règlement en litige méconnaissent l'article L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation combiné à l'article L.631-7 du même code, dont les dispositions définissent pour le calcul des quotas une assiette de référence plus large comprenant, outre les résidences principales prises en compte par la délibération, les résidences secondaires constituant également des « locaux à usage d'habitation », ce qui représente 76 753 unités au lieu de 44 699 unités. En outre la statistique sur les résidences principales ne ressort d'aucune publication officielle et le taux de 1,5 appliqué aux résidences principales n'est fondé sur aucune expertise.

Par un mémoire en défense, enregistré le 21 janvier 2026, la Métropole Nice Côte-d'Azur, représentée par Me Ollier, demande au juge des référés :

1°) de rejeter à titre principal pour irrecevabilité la requête, et à titre subsidiaire pour absence d'urgence, et absence de doute sérieux sur la légalité de l'acte attaqué ; à titre infiniment subsidiaire, ne prononcer qu'une suspension partielle limitée aux seules dispositions divisibles dont la légalité serait considérée comme entachée d'un doute sérieux ;

2°) de mettre à la charge des requérants la somme de 4 000 euros (quatre mille euros) au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Elle soutient que :

En ce qui concerne la recevabilité :

Les associations requérantes ne justifient ni de leur qualité pour agir ni leur intérêt pour agir au regard de leurs statuts, des intérêts moraux qu'elles entendent défendre ; le champ d'action associatif de l'UPLT est national tandis que celui du SPLT -Côte d'Azur identifie un champ d'action supra-départemental ;

Sur le plan matériel les associations requérantes se bornent à arguer de pures pétitions de principes ; aucune d'elles ne justifie d'un seul adhérent sur la commune de Nice et serait effectivement affecté de manière défavorable par la délibération contestée et les modifications apportées par rapport au précédent règlement de changement d'usage. L'activité de conciergerie n'entre pas dans le champ des intérêts collectifs portés par les deux requérantes ; les intérêts de tels « acteurs nationaux » et les intérêts des « touristes nationaux et internationaux » ne sont nullement au nombre de ceux statutairement endossés par l'UPLT ; la nouvelle réglementation se borne, à n'apporter que quelques compléments et modifications à un régime d'autorisation de changement d'usage en vigueur depuis 2014 sans qu'il soit possible de la comparer avec des situations constatées dans d'autres localités ;

En ce qui concerne la condition d'urgence :

Dès lors que l'acte attaqué revêt un caractère réglementaire, il relève d'un régime de « présomption de défaut d'urgence » et les requérants ne démontrent pas qu'il serait susceptible, par ses effets propres, de nature à compromettre sérieusement ou à affecter gravement la situation économique et financière de quiconque ;

En ce qui concerne la condition tenant au doute sérieux sur la légalité de la délibération :

- les conseillers métropolitains se sont vu communiquer en amont de la délibération du 5 décembre 2025, dans les délais légaux, une information suffisante et adéquate ;

- la loi du 19 novembre 2024 a fixé des objectifs visant notamment la « lutte contre la pénurie de logements destinés à la location » et justifiée par la « situation des marchés de locaux d'habitation » constituant une raison impérieuse d'intérêt général ; elle est intervenue sur le fondement de l'étude Touriz, annexée à la délibération ; si le Diagnostic du PLH 2025-2030 relève que seulement 2,4 % des logements sont structurellement vacants depuis plus de deux ans sur l'ensemble de la Métropole, cette vacance est massivement concentrée dans l'arrière-pays. La résidence principale des ménages sur la ville de Nice repose, historiquement, sur une importante proportion de location dans le parc privé ; l'année 2025 a confirmé l'aggravation de la tension sur le marché locatif marquée par une hausse des prix des loyers et une forte baisse quantitative de l'offre locative. Le rythme de production de logements est en forte baisse depuis 2019, sur l'ensemble de la Métropole et les prix à l'achat sont particulièrement élevés. Ces fortes tensions sont directement liées et aggravées par la très forte pression exercée par les mises en location de meublés de tourisme ;

- la délibération n'est pas entachée d'erreur d'appréciation : le découpage du territoire en quatre zones respecte les dernières dispositions de la loi du 19 novembre 2024 ; la réduction de moitié du nombre d'autorisations se fonde sur les données de 2024 et le nombre d'autorisations de changement d'usage pouvant être accordées chaque année a été fixé à l'équivalent de 1,5% des résidences principales existantes, secteur par secteur ;

- la réglementation attaquée n'est pas disproportionnée en l'absence de quotas dans les autres secteurs de la commune non soumis à quotas et d'obligation de compensation pour les personnes morales assimilées aux personnes physiques ; en outre le législateur a limité la durée des autorisations à 5 ans et le règlement contesté prévoit le réexamen annuel en secteur de quota, au maximum tous les 3 ans, et dès que nécessaire. La limitation à 38 autorisations dans la zone du « Vieux-Nice » est justifiée par la taille de ce quartier ne regroupant que 3 IRIS dans un quartier marqué par une très forte raréfaction des logements et résidences principales. Le mécanisme de compensation peut être mis en œuvre sur l'ensemble du territoire communal ;

- les modalités de délivrance des autorisations en litige ne méconnaissent pas la directive Services dès lors d'une part que le nouveau règlement vise l'ensemble des aménagements « existants », cette notion variant selon le cas d'espèce. D'autre part, les aménagements « indispensables à l'habitation » visent l'ensemble des éléments requis pour qu'un immeuble soit et demeure à usage d'habitation et la formulation « pourront être » ne crée pas une faculté laissée à la discrétion de l'administration ;

- le dispositif de téléservice repose sur les mêmes principes que les plateformes de réservation en ligne et les mêmes propriétaires ont l'obligation de réaliser sur internet les démarches liées à la taxe de séjour et à l'obtention du numéro d'enregistrement en ligne. Le choix d'un téléservice exclusif assure une stricte égalité entre les pétitionnaires au moyen d'un horodatage tandis que les services en charge de l'instruction mettent des postes informatiques à la disposition des pétitionnaires non équipés et peuvent les assister dans le dépôt électronique de leur dossier ;

- les dispositions de l'article L.114-5 du code des relations entre le public et l'administration invoquées n'ont qu'un caractère supplétif ; la procédure de dépôt, par téléservice, dans les secteurs de quotas, a fait l'objet d'une information particulièrement claire auprès des administrés et deux avis ont été diffusés dans la presse ; le téléservice en secteurs de quotas, accessible à compter du 1^{er} février 2026, assure par sa fonctionnalité même le dépôt de demandes d'autorisations complètes ; l'accusé de réception n'est délivré au pétitionnaire produisant un dossier complet et justifiant de l'ensemble des conditions d'octroi, afin d'éviter les demandes abusives et multipliées dilatoirement pour « prendre rang » artificiellement dans la file d'attente d'une zone de quotas ;

- le « moratoire » de deux mois concernant le dépôt des demandes de changement d'usage dans les zones à quotas constitue un dispositif transitoire légal, nécessaire et proportionné permettant d'éviter « l'effet d'aubaine » dans les secteurs soumis à quotas ;

- le droit d'abroger à tout moment les autorisations délivrées mentionné à l'article 7 du règlement n'est que le rappel du pouvoir de police détenu par le maire en cas de nuisances avérées et répétées dans le logement ;

- la production d'un avis d'imposition qui permet de justifier de la composition du foyer fiscal est adéquate et justifiée au regard des critères de fond d'octroi des autorisations d'urbanisme, et nécessaire pour la bonne instruction des demandes ;

- le principe de non-discrimination n'est pas méconnu par l'instauration d'un mécanisme de compensation pour les personnes morales exerçant à titre principal une activité professionnelle ou commerciale de location d'immeubles, placées dans une situation objectivement différente. Il existe également une différence de situation objective entre les personnes morales qui exploitent un hôtel et personnes morales qui exploitent un meublé de tourisme.

A titre infiniment subsidiaire, il est demandé au juge des référés de ne prononcer la suspension que des seules dispositions divisibles dont la légalité lui apparaît entachée d'un doute sérieux.

Vu :

- les autres pièces du dossier ;
- la requête, enregistrée sous le n°2600010 tendant à l'annulation de la délibération attaquée ;

Vu :

- la directive 2006/123/CE du Parlement européen et du Conseil du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur ;
- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code des relations entre le public et l'administration ;
- le code du tourisme ;
- la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 ;
- le code de justice administrative.

La présidente du tribunal a désigné M. A., vice-président, pour statuer en qualité de juge des référés.

Les parties ont été régulièrement convoquées à l'audience publique.

Ont été entendus, au cours de l'audience publique du 22 janvier 2026, à 11 heures, tenue en présence de M. C. greffier d'audience.

- le rapport de M. A., juge des référés ;
- les observations de Me Steinberg, représentant les requérantes qui conclut aux mêmes fins par les mêmes moyens ; il soutient en outre qu'une étude plus récente de l'INSEE réalisée en 2022 n'a pas été prise en compte ;
- les observations de Me Ollier, représentant la Métropole Nice-Côte d'Azur qui conclut aux mêmes fins et soutient en outre que le moratoire n'affecte pas le stock des autorisations ; que les requérants ne démontrent pas l'existence de données statistiques actualisées que la Métropole aurait omis de prendre en compte et que la délibération ne méconnaît pas l'article L 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation en retenant pour assiette de calcul les seules résidences principales et le taux de 1,5 également calculé sur le nombre de résidences principales.

La clôture de l'instruction a été prononcée à l'issue de l'audience.

Considérant ce qui suit :

1. Le Syndicat des professionnels de la Location meublée (SPLT)-Côte d'Azur, et L'Union des Professionnels de la Location Touristique (UPLT) demandent au juge des référés, saisi sur le fondement des dispositions de l'article L. 521-1 du code de justice administrative de suspendre l'exécution de la délibération n° 4.1 du 5 décembre 2025 adoptée par le conseil de la métropole Nice Côte d'Azur, portant « Régulation des meublés touristiques et adoption du nouveau règlement relatif aux changements d'usage sur la commune de Nice ».

2. Aux termes de l'article L. 521-1 du code de justice administrative : « *Quand une décision administrative, même de rejet, fait l'objet d'une requête en annulation ou en réformation, le juge des référés, saisi d'une demande en ce sens, peut ordonner la suspension de l'exécution de cette décision, ou de certains de ses effets, lorsque l'urgence le justifie et qu'il est fait état d'un moyen propre à créer, en l'état de l'instruction, un doute sérieux quant à la légalité de la décision. (...)* »

Sur les fins de non-recevoir opposées en défense par la Métropole Nice Côte d'Azur :

3. D'une part, pour apprécier si une association justifie d'un intérêt lui donnant qualité pour agir contre un acte, il appartient au juge, en l'absence de précisions sur le champ d'intervention de l'association dans les stipulations de ses statuts définissant son objet, d'apprécier son intérêt à agir contre cet acte au regard de son champ d'intervention en prenant en compte les indications fournies sur ce point par les autres stipulations des statuts, notamment par le titre de l'association et les conditions d'adhésion, éclairées, le cas échéant, par d'autres pièces du dossier. Le juge ne saurait ainsi se fonder sur la seule circonstance que l'objet d'une association, tel que défini par ses statuts, ne précise pas de ressort géographique, pour en déduire que l'association a un champ d'action « national » et qu'elle n'est donc pas recevable à demander l'annulation d'actes administratifs ayant des effets « exclusivement locaux ».

4. D'autre part, si en principe, le fait qu'une décision administrative ait un champ d'application territorial limité fait obstacle à ce qu'une association ayant un ressort national justifie d'un intérêt lui donnant qualité pour en demander l'annulation, il peut en aller autrement lorsque la décision soulève, en raison de ses implications, notamment dans le domaine des libertés publiques, des questions qui, par leur nature et leur objet, excèdent les seules circonstances locales.

5. En l'espèce, il ressort des statuts de L'Union des Professionnels de la Location Touristique que le ressort géographique de son champ d'action n'est pas déterminé. Si son siège social se situe à Nice, les conditions d'adhésion ne sont pas limitées à une résidence sur un territoire déterminé. Ainsi, au regard de ces éléments, l'association requérante doit être regardée comme ayant un ressort géographique national. Toutefois, le règlement édicté par la délibération attaquée est de nature à affecter le droit de propriété, et revêt, dans la mesure notamment où le présent litige répond à une situation déjà rencontrée dans d'autres localités et susceptible de survenir également dans de nouvelles communes, une portée excédant son seul objet local. L'UPLT, dont les statuts prévoient que l'association a pour objet de défendre et promouvoir l'activité de location touristique et exercer toute action en justice visant à défendre les droits de ses adhérents, justifie donc de la qualité et d'un intérêt pour agir contre la délibération attaquée. Dès lors et sans qu'il soit besoin de se prononcer sur l'intérêt pour agir de l'autre association requérante, la requête en annulation apparaît recevable et la fin de non-recevoir opposée par la Métropole Nice Côte d'Azur doit être écartée.

Sur les conclusions à fin de suspension :

6. D'une part, aux termes des dispositions de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation issues de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale : « *Constituent des* »

locaux à usage d'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes (...) L'usage d'habitation s'entend de tout local habité ou ayant vocation à l'être même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment en cas de vacance ou lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté pris sur le fondement du livre V du présent code. ». Aux termes des dispositions de l'article L. 631-7-1 A du même code: « Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique ou à une personne morale de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme. La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné. Elle détermine également les critères de cette autorisation temporaire, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire personne physique ou personne morale. La délibération peut également fixer, sur tout ou partie du territoire de la commune, dans une ou plusieurs zones géographiques qu'elle délimite, le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées ou la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage. Dans ce cas, dans les zones concernées, aucune autorisation permanente de changement d'usage de locaux à usage d'habitation ne peut être délivrée sur le fondement de l'article L. 631-7 dans le but de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, sauf si elle est accordée contre une compensation. Toutes les autorisations sont délivrées pour une durée identique, inférieure à cinq ans. La délibération définit la procédure de sélection entre les candidats, qui prévoit des garanties de publicité et de transparence applicables de manière identique aux demandes initiales et aux demandes de renouvellement. Un local situé dans une résidence-services définie à l'article L. 631-13 du présent code, lorsqu'il est loué en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, et qu'il constitue, en dehors de la somme des périodes pendant lesquelles il est loué en meublé de tourisme, une résidence principale au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, n'est pas inclus dans le calcul du nombre maximal d'autorisations temporaires pouvant être délivrées ou de la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire sur le fondement du présent article. L'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété. Le demandeur en atteste par la production d'une déclaration sur l'honneur. Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement. Le local à usage d'habitation bénéficiant de cette autorisation temporaire ne change pas de destination, au sens du troisième alinéa de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme. Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, l'autorisation de changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 du présent code ou celle prévue au présent article n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. ».

7. Aux termes de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme : *«I.-Pour l'application du présent article, les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. (...) II.- Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé. Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. III.- Par dérogation au II, dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens des articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme. La déclaration indique si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée. Un téléservice permet d'effectuer la déclaration. La déclaration peut également être faite par tout autre moyen de dépôt prévu par la délibération susmentionnée. Dès réception, la déclaration donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration. Un décret détermine les informations qui peuvent être exigées pour l'enregistrement. (...) IV.- Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable mentionnée au III, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. (...) ».*

8. Saisie par la Cour de cassation d'une question préjudicielle relative à la compatibilité des dispositions précitées des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation avec les dispositions des articles 6 et 13 de la directive 2006/123/CE, la Cour de justice de l'Union européenne a jugé dans un arrêt du 22 septembre 2020, *Cali Apartments SCI et HX* (affaires C-724/18 et C-727/18), que les autorités nationales peuvent adopter des réglementations imposant une autorisation préalable pour l'exercice d'activités de location de locaux meublés pour de courtes durées, dès lors qu'elles sont conformes aux exigences figurant aux articles 9 et 10 de la directive 2006/123/CE du 12 décembre 2006 relative aux services dans le marché intérieur. Il s'ensuit qu'il revient au juge administratif de contrôler si cette réglementation est, d'une part, justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location et, d'autre part, 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. Par ailleurs, si la réglementation nationale instaure une obligation de compensation, sous la forme d'une transformation accessoire et concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage, celle-ci doit être justifiée par une raison impérieuse d'intérêt général, proportionnelle à cet objectif, non discriminatoire, instituée dans des termes clairs, non ambigus et rendus publics à l'avance, et cette obligation devra pouvoir être satisfaite dans des conditions transparentes et accessibles.

En ce qui concerne l'urgence :

9. La condition d'urgence à laquelle est subordonné le prononcé d'une mesure de suspension doit être regardée comme remplie lorsque la décision administrative contestée préjudicie de manière suffisamment grave et immédiate à un intérêt public, à la situation du requérant ou aux intérêts qu'il entend défendre. Il appartient au juge des référés d'apprécier concrètement, compte tenu des justifications fournies par le requérant, si les effets de l'acte litigieux sont de nature à caractériser une urgence justifiant que, sans attendre le jugement de la requête au fond, l'exécution de la décision soit suspendue. L'urgence doit être appréciée objectivement et compte tenu de l'ensemble des circonstances de l'espèce.

10. Les nouvelles conditions et modalités de délivrance des autorisations de changement d'usage figurant dans le règlement adopté par la délibération contestée, en ce qu'elles vont réduire le nombre des clients des sociétés représentées par les requérantes et en ce qu'elles imposent des formalités dont peuvent être chargées ces entreprises, portent aux intérêts du Syndicat des professionnels de la Location meublée Côte d'Azur et de l'Union des Professionnels de la Location Touristique, une atteinte suffisamment grave et immédiate pour caractériser une urgence justifiant que, sans attendre le jugement de la requête au fond, l'exécution de la délibération soit suspendue.

En ce qui concerne le doute sérieux :

11. En l'état l'instruction, le moyen tiré de la méconnaissance des articles L. 631-7 et L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation en ce que sont exclues de l'assiette de référence permettant de calculer le nombre d'autorisations soumises à quotas, les résidences secondaires dès lors qu'elles constituent des « locaux à usage d'habitation » est de nature à créer un doute sérieux quant à la légalité de la délibération n° 4.1 du 5 décembre 2025.

12. Il résulte de ce qui précède qu'il y a lieu de suspendre l'exécution de la délibération 4.1 du 5 décembre 2025 en tant seulement qu'elle exclut les résidences secondaires de l'assiette de référence permettant de calculer le nombre d'autorisations délivrées dans les secteurs soumis à quotas. Il ne résulte pas de l'instruction que la suspension partielle de la délibération porterait à l'intérêt général une atteinte d'une particulière gravité. Le surplus des conclusions à fin de suspension est rejeté.

Sur les conclusions présentées au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative :

13. Il y a lieu dans les circonstances de l'espèce de faire droit aux conclusions présentées par les associations requérantes au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative et de mettre à la charge la métropole Nice Côte d'Azur la somme de 2 000 euros à leur verser. Les conclusions de la métropole Nice Côte d'Azur dirigées contre les associations requérantes, qui ne sont pas la partie principalement perdante, sont rejetées.

ORDONNE :

Article 1^{er} : L'exécution de la délibération du conseil de la métropole Nice Côte d'Azur en date du 5 décembre 2025 est suspendue en tant qu'elle exclut les résidences secondaires de l'assiette de référence permettant de calculer le nombre d'autorisations dans les secteurs soumis à quotas.

Article 2 : Le surplus des conclusions à fin de suspension est rejeté.

Article 3 : La métropole Nice Côte d'Azur versera au Syndicat des professionnels de la Location meublée-Côte d'Azur et à l'Union des Professionnels de la Location Touristique la somme de 2 000 euros en application de l'article L. 761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : Les conclusions de la métropole Nice Côte d'Azur présentées au titre des dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 5 : La présente ordonnance sera notifiée au Syndicat des professionnels de la Location meublée-Côte d'Azur et à l'Union des Professionnels de la Location Touristique, à la métropole Nice Côte d'Azur et au ministre de l'intérieur.

Copie en sera adressée au préfet des Alpes-Maritimes.

Fait à Nice, le 29 janvier 2026.

Le juge des référés,

Signé

A.

La République mande et ordonne au ministre de l'intérieur, en ce qui le concerne, ou à tous commissaires de justice à ce requis en ce qui concerne les voies de droit commun contre les parties privées, de pourvoir à l'exécution de la présente décision.

Pour expédition conforme,
Le greffier en chef,
Ou, par délégation, la greffière