

**REPUBLIQUE FRANCAISE**

**DEPARTEMENT DE VAUCLUSE**

**Mairie d'AVIGNON**

**DIRECTION DES AFFAIRES  
JURIDIQUES ET DES ASSEMBLEES**

**EXTRAIT**

**DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DU CONSEIL MUNICIPAL**

**Séance publique du : 22 FÉVRIER 2025**

**ETAIENT PRESENT(E)S :**

Mme Cécile HELLE, M. Claude NAHOUM, Mme Catherine GAY, M. Paul-Roger GONTARD, M. Fabrice TOCABENS, Mme Zinèbe HADDAOUI, M. David FOURNIER, Mme Laurence LEFEVRE, M. Claude TUMMINO, Mme Frédérique CORCORAL, M. Sébastien GIORGIS, Mme Isabelle LABROT, M. Julien DE BENITO, Mme Amy MAZARI ALLEL, M. Jean-Marc BLUY, Mme Nathalie GAILLARDET, Mme Isabelle PORTEFAIX, M. Kader BELHADJ, Mme Martine CLAVEL, M. Marc SIMELIERE, Mme Anne-Catherine LEPAGE, Mme Anne GAGNIARD, M. Joël PEYRE, M. Loïc QUENNESSON, Mme Joanne TEXTORIS, Mme Marie-Anne BERTRAND, M. Arnaud PETITBOULANGER, Mme Françoise LICHIERE, M. Christian ROCCI, Mme Laurence ABEL RODET, M. Bernard AUTHEMAN, Mme Kamila BOUHASSANE, Mme Annick WALDER, Mme Anne-Sophie RIGAULT, Mme Ghislaine PERSIA, M. Paul RUAT, Mme Martine BAREL, M. Arnaud RENOUARD, Mme Murielle MAGDELEINE, Mme Carole MONTAGNAC, M. Jean-Pierre CERVANTES, Mme Annie ROSENBLATT, M. Mouloud REZOUALI, Mme Christine LAGRANGE, M. Michel BISSIERE, Mme Florence ROCHELEMAGNE

**ETAIENT REPRESENTE(E)S :**

Mme Laure MINSSSEN par M. Paul-Roger GONTARD  
M. Eric DESHAYES par M. Fabrice TOCABENS  
M. Cyril BEYNET par Mme Zinèbe HADDAOUI  
Mme Sylvie MAZZITELLI par Mme Isabelle LABROT  
M. Bernard HOKMAYAN par M. Marc SIMELIERE  
M. Thierry VALLEJOS par Mme Joanne TEXTORIS  
M. Stéphane PRZYBYSZEWSKI par Mme Anne-Sophie RIGAULT

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :

Accusé de réception en préfecture  
084-218400075-20250222-lmc1X010001cbb9-DE  
Date de télétransmission : 24/02/2025  
Date de réception préfecture : 24/02/2025

AR préfecture :  
Date de télétransmission :  
Date de réception en préfecture :

# AVIGNON

## Ville d'exception

CONSEIL MUNICIPAL DU 22 FÉVRIER 2025

### 2

**URBANISME** : Instauration d'un régime d'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation - Approbation du règlement fixant les conditions d'autorisation temporaire de changement d'usage de locaux d'habitation pour la location de courte durée sur le territoire d'Avignon – Obligation de déclaration préalable soumise à enregistrement pour toute location d'un meublé de tourisme.

**M. BLUY**

**Mes chères Collègues, mes chers Collègues,**

#### **1. Règlement fixant les conditions d'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation sur le territoire d'Avignon :**

La Commune d'Avignon est confrontée aujourd'hui à un phénomène important de développement sur son territoire de l'offre de location de locaux d'habitation en meublés de tourisme.

Ce constat est en lien avec l'attrait touristique exceptionnel de la commune et l'essor de cette nouvelle forme d'hébergement touristique.

Ce développement impacte la situation du parc de logements de la Commune en alimentant une tension significative sur l'offre de logements et en aggravant les difficultés pour les ménages de trouver un logement sur la commune.

Le nombre de locations saisonnières avec au moins 1 nuit réservée a plus que doublé en l'espace de 8 ans, pour concerner près de 4 300 logements sur l'année 2023 dont 2 400 en intra-muros.

Cette tension accentuée, qui a des conséquences significatives pour les habitants et le marché immobilier en général, concerne l'ensemble du territoire communal et s'observe notamment au regard de plusieurs tendances :

- La baisse du poids des résidences principales à Avignon (-4 points en l'espace de 6 ans, pour atteindre 79% du parc en 2021), est corrélée à une hausse simultanée des résidences secondaires (+3 points sur la même période, pour atteindre 5% en 2021). Sur le reste du territoire du Grand Avignon ou du Vaucluse, les proportions sont restées à peu près stables entre 2015 et 2021,
- La hausse du volume et du taux de logements vacants à Avignon semble associée à la hausse des locations de meublés de courte durée, ce marché spécifique mobilisant très certainement une partie des résidences secondaires et des logements vacants. Ce marché de la location saisonnière rentrerait en concurrence directe avec le marché de la résidence principale. La Chambre des Notaires de Vaucluse lors de son bilan annuel de l'immobilier précise d'ailleurs en 2024 que « *sur les villes touristiques, notamment Avignon, les achats par des investisseurs pour développer des Airbnb se multiplient* » grâce à un excellent retour sur investissement »,
- La hausse des prix de l'immobilier induit également de plus grandes difficultés d'accès au parc de logements. Les prix médians des appartements anciens ont ainsi progressé de 4% /an entre 2019 et 2023, soit une hausse équivalente à celle constatée à l'échelle du Grand Avignon ou du Département. Les conditions plus dures d'accès aux prêts immobiliers, cumulées avec des niveaux de revenus plus faibles des ménages Avignonnais, restreignent fortement leurs éventuels projets d'acquisition. En outre, la hausse des loyers constatée ces 5 dernières années, dans un contexte qui plus est inflationniste, conduit très certainement les ménages à consacrer une plus grande partie de leur budget à leur logement,
- La hausse des prix induit une baisse de la mobilité dans l'ensemble du parc, plus rapide à Avignon. Ainsi, 12,6% de la population d'au moins 1 an a changé de logement en 2020 à Avignon, contre 14% en 2014, soit une baisse de 1,4 point. Ce taux est resté à peu près stable sur le reste du territoire du Grand Avignon, autour de 11%, et il a baissé de à -0,7 points en Vaucluse et en France métropolitaine.

Au sein du parc social, les locataires semblent être plus captifs de leur logement au fil du temps, la mobilité ayant diminué de 3,1 points à Avignon depuis 2015, pour atteindre 6,9% en 2023, contre 8% à l'échelle départementale ou nationale.

Ces constats concernent l'ensemble du territoire communal, mais semblent accentués dans l'intra-muros. Dans ce secteur en effet :

- La contraction des résidences principales (-500 unités et -6 points en 6 ans, pour atteindre 67% du parc en 2021) est directement corrélée à une augmentation des résidences secondaires (+900 unités et +7 points, pour atteindre 13% en 2021, contre 3% en extra-muros),
- Par ailleurs, la croissance des prix de l'immobilier ancien est plus rapide dans l'intra-muros que dans l'extra-muros, notamment sur la période 2018-2022. Les prix atteignent en moyenne 3 000 €/m<sup>2</sup> dans les IRIS Ouest du centre-ville (Ilots regroupés pour l'information statistique établie par l'INSEE) à compter de 2020.

La pénurie d'une offre accessible pour les ménages aurait des impacts significatifs sur le peuplement de la commune. Avignon aurait en effet perdu 1 800 habitants entre 2015 et 2021 (-0,3% /an), dont près de 1 500 dans l'intra-muros (-1,8% /an), tandis que le reste du territoire du Grand Avignon enregistrait une croissance de 0,7% /an.

A l'échelle de la ville, la baisse des effectifs concerne en particulier la population familiale de 45-59 ans et les jeunes étudiants ou actifs de 15-29 ans. Dans l'intra-muros, toutes les classes d'âge ont diminué, hormis les plus âgés d'au moins 75 ans.

Avec moins d'habitants et moins d'actifs logés sur la commune, le marché de la location de courte durée risque ainsi par ailleurs de fragiliser l'équilibre générationnel et l'équilibre entre habitat et emploi. À terme, ce marché de la location de courte durée pourrait dévitaliser certains quartiers et mettre en péril la pérennité de commerces, services et équipements existants.

Cette forme d'hébergement touristique qui suscite un fort attrait constitue aujourd'hui un vecteur incontournable du développement touristique. Pour autant, elle doit être mieux encadrée pour répondre à la nécessité de ne pas aggraver la situation de pénurie de logements sur la Commune ou mais aussi les prix élevés des loyers, et veiller au respect des objectifs de mixité sociale ainsi que d'équilibre entre habitat et emploi.

Pour permettre aux collectivités locales d'assurer un meilleur contrôle de ce type d'activités et d'en corriger les effets néfastes, les dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation ont donné la possibilité d'instaurer un régime d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation.

Ce régime s'inscrit dans le cadre des dispositions de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le changement d'usage qualifie ici le changement d'utilisation qui est fait d'un local d'habitation, sans pour autant changer de destination au sens du code de l'urbanisme, c'est-à-dire modifier l'objet pour lequel il a été principalement conçu et qui détermine les règles d'urbanisme qui lui sont applicables.

Les dispositions de l'article L. 631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation permettent pour les Communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, situées en zone dite tendue, tel que visé à l'article 232 du Code Général des Impôts, d'instaurer un tel régime d'autorisation.

Ce régime est instauré par délibération de l'organe délibérant de la collectivité compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme. Il relève donc de la décision du Conseil Municipal.

Dans ce cadre, les dispositions de l'article L. 631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation, issues de la loi dite « ALUR » n°2014-366 du 24 mars 2014, permettent de définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage au bénéfice des personnes physiques ou morales proposant des locations de courte durée de locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Il est proposé d'instaurer ce régime d'autorisation pour pouvoir ainsi mieux réguler cette activité de location de courte durée de locaux d'habitation en hébergement touristique en veillant à préserver la situation du logement sur le territoire communal pour les motifs et considérations sus-exposés.

A cette fin, il est proposé d'approuver le règlement annexé à la présente délibération, définissant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme.

En complément, il est proposé aussi d'instaurer un régime de déclaration obligatoire préalable soumise à enregistrement pour toute location d'un meublé de tourisme.

Concernant le régime d'autorisation temporaire de changement d'usage, cette réglementation a vocation à s'appliquer à l'ensemble du territoire communal. Il concerne les personnes physiques et morales.

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, elle ne s'applique pas aux résidences principales. En revanche, comme l'article L. 324-1-1 du Code du Tourisme le permet, il y a lieu, en complément, par la présente délibération d'abaisser à quatre-vingt-dix jours, le nombre maximal de jour de location d'une résidence principale en tant que meublé de tourisme.

De plus, la mise en location soumise au présent règlement doit faire l'objet d'une autorisation au-delà de soixante dix jours de location par année civile par local d'habitation.

Celle-ci est délivrée à titre strictement personnel, sans obligation de compensation, et pour une durée limitée de 3 ans, pour chaque local. Le nombre d'autorisations temporaires est limité à deux par personne bénéficiaire effective.

L'application de cette réglementation fait l'objet de mesures transitoires. Elle entre en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2026.

L'ensemble des conditions de ce nouveau régime d'autorisation sont précisées dans le règlement en annexe de la présente délibération.

## **2. Obligation de déclaration préalable soumise à enregistrement pour toute location d'un meublé de tourisme :**

Les dispositions de l'article L. 324-1-1 du Code du Tourisme prévoient une obligation de déclaration préalable pour les activités de location de locaux d'habitation pour des meublés de tourisme de courte durée quand il s'il s'agit des résidences secondaires, mais non pour les résidences principales.

En revanche, l'instauration d'un régime d'autorisation de changement d'usage pour les locaux d'habitation tel que prévu par le code de la construction et de l'habitation permet d'étendre par délibération, cette obligation de déclaration préalable soumise à enregistrement à toute location d'un meublé de tourisme y compris la résidence principale du loueur.

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.

Il s'agit donc d'instaurer un tel régime.

Dans ce cadre, et conformément à ces dispositions de l'article L. 324-1-1 du Code du Tourisme, un téléservice est mis en place pour permettre d'effectuer la déclaration.

Cette déclaration préalable soit comporter les informations nécessaires à l'enregistrement par la Commune du local meublé concerné, dont la liste est précisée sur la plateforme du téléservice accessible depuis le site internet de la Mairie d'Avignon, et en particulier :

- L'identité, l'adresse postale et l'adresse électronique du déclarant,

AR préfecture :

Date de télétransmission :

Date de réception en préfecture :

- L'adresse du meublé de tourisme, précisant, lorsque ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro d'appartement,
- Son statut de résidence principale ou non,
- Le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement ou de toute autre reconnaissance de qualité des meublés de tourisme.

Concernant le régime de mise en œuvre, dès réception, la déclaration donne lieu à la délivrance sans délai par la commune d'un accusé-réception comprenant un numéro de déclaration.

Ce numéro d'enregistrement sur le site Internet de la Mairie d'Avignon, doit être mentionné dans toutes les annonces offrant le local à la location en meublé de tourisme.

Tout changement concernant les éléments d'information de la déclaration doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

La commune peut, jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location, demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué. Le loueur transmet ces informations dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du meublé et son numéro de déclaration.

**Vu le Code Général des Collectivités Territoriales** et notamment l'article L. 2121-29,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment les articles L. 631-9 et L. 631-7-1 A,

Vu le Code du Tourisme et notamment l'article L. 324-1-1,

Vu la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 et notamment son article 2 indiquant si le meublé de tourisme offert à la location constitue la résidence principale du loueur,

Vu le Programme Local de l'Habitat,

Vu le Plan Local d'Urbanisme.

**Considérant l'avis favorable de la ou des :**  
Commission Développement territorial et urbain

**Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré :**

- **DECIDE** de soumettre le changement d'usage de locaux d'habitation à une autorisation préalable délivrée par la Mairie d'Avignon sur l'ensemble du territoire de la commune selon les motifs et considérations ci-dessus exposés,
- **APPROUVE** le règlement annexé à la présente délibération déterminant les conditions de ce régime d'autorisation, sous forme d'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation pour la location en tant que meublés de tourisme,
- **DECIDE** de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune d'Avignon, toute location d'un meublé de tourisme sur le territoire de la commune d'Avignon, selon les conditions sus-énoncées,
- **DECIDE** d'abaisser à quatre-vingt-dix jours par année civile, le nombre maximal de jours de location en meublé de tourisme d'un local d'habitation déclaré comme résidence principale par son loueur, selon les motifs et considérations ci-dessus exposés,
- **AUTORISE** Madame le Maire ou l'Elu(e) Délégué(e) à signer les pièces à intervenir.

**ADOPTE**

Le Maire  
Mme Cécile HELLE



Le Secrétaire de Séance  
Mme Marie-Anne BERTRAND

**PARVENU A LA PREFECTURE LE 24/02/2025**  
**ACTE PUBLIE LE 12/03/2025**