

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du Mardi 25 novembre 2025 à 18 heures 30

Nombre de conseillers	23	Date de la convocation	Mercredi 19 novembre 2025
Conseillers en exercice	23	Date d'affichage	Mercredi 26 novembre 2025
Ont pris part à la délibération	18	Pouvoirs	4

L'an deux mille vingt-cinq et le vingt-cinq novembre à 18 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, en salle Simone Veil, sous la Présidence de Monsieur Jean-Louis ROBERT, Maire en exercice.

14 conseillers présents : Lucien ASNAR - Claude BERTON - Nicole BICHAT - Gilles BOURDOT - Michel CREST - Jacqueline DROUIN - Jean-Pierre LE GOFF - Christiane MUSCAT - Fabrice RABELLINO - Jean-Louis ROBERT - Serge ROBIN - Catherine SERRA - Michel SOLER - Denis VANDENABEELE – **4 pouvoirs** : Estelle DI MEO à Christiane MUSCAT - Arthur GARCIA à Nicole BICHAT - Josianne MAURIN à Catherine SERRA - Richard ROUZET à Jean-Louis ROBERT - **5 absents** : Adrien CASTELLI - Josiane GIRAUDON - Aline JOUSSE - Nicole LETREMBLE - Clémence ROUILLON

Monsieur Claude BERTON a été désigné secrétaire de séance.

Objet : Instauration d'un régime de changement d'usage temporaire permettant de louer pour de courtes durées des locaux destinés à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et des conditions de délivrance et fixation des critères de l'autorisation

La Commune de Villelaure attire de nombreux visiteurs en raison de son cadre naturel, sa situation géographique au cœur du Sud Luberon et la qualité de son patrimoine. Cette attractivité génère dans son sillage une augmentation corrélative du nombre de logements transformés en meublés de tourisme.

En 2023 est parue une étude ministérielle sur la lutte contre l'attrition des logements permanents en zone touristique, qui établit un lien de causalité direct entre le développement exponentiel des locations de meublés sur de courtes durées, dits meublés de tourisme, est la pénurie de logement locatif résidentiel.

Au niveau national, le constat d'une hausse constante est en train de s'ancre, les professionnels du secteur du tourisme évoquent à ce sujet un quadruplement d'ici à 2030 (déclaration de M. Glenn FOGEL, le CEO de *Booking*). Or, lorsque les locations meublées touristiques sont trop importantes sur un même territoire, elles ont des effets négatifs sur la qualité de vie, accroissent les tensions du marché immobilier et font obstacle à la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location, considérée comme raison impérieuse d'intérêt général par la Cour de justice de l'Union européenne.

Au niveau de Villelaure, depuis 2014, nous constatons une hausse du nombre de résidences secondaires et corrélativement une baisse du nombre de résidences principales, ce qui peut dans le temps devenir préjudiciable pour l'avenir de notre village, notamment en termes de fermetures de classes, dont notre commune a fait la malheureuse expérience à la rentrée de septembre 2025.

Par ailleurs, la commune recense officiellement en septembre 2025 30 meublés de tourisme, avec une nette augmentation depuis 2019, sachant que dans les faits, de nombreux meublés ne sont pas déclarés en mairie nonobstant l'obligation en la matière.

En outre, il est unanimement reconnu que l'augmentation du nombre de meublés de tourisme conduit à un renchérissement du prix du foncier et du prix du mètre carré ainsi qu'à une raréfaction des biens offerts à la location longue durée. A terme, notre population pourrait ne plus parvenir à se loger à des prix raisonnables, voire ne plus parvenir à se loger du tout. Les nouveaux arrivants sont déjà pareillement découragés par le manque d'offres et l'emballement des prix du marché. Or, la Commune a besoin de pouvoir compter sur un nombre suffisant de logements à usage d'habitation pour accueillir des familles et des travailleurs qui font la richesse du territoire.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, il apparaît nécessaire de réguler les changements d'usages de locaux d'habitation en meublés de tourisme afin de contrôler de manière harmonieuse le développement des locations meublées touristiques. Au-delà de la conciliation de son activité touristique d'une part et de l'accès au logement d'autre part et de la préservation du parc de logements permanents pour les habitants et les nouveaux arrivants, cette démarche répondra également aux objectifs suivants :

- Disposer d'une lisibilité accrue de l'ensemble de l'offre d'hébergement globale,

- Répondre à la nécessité de contrôler à minima les flux touristiques dans le cadre du pilotage et du développement de la politique de tourisme,
- Prévenir un risque pour l'équilibre économique et social de la commune.

Projet de règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme de courte durée :

Ce règlement a pour objet de définir les critères et conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations au regard notamment des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Selon l'article L.631-7 du CCH, constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyer, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location constituant la résidence principale du preneur au sens de l'article L.632-1 du même code.

L'obtention d'une autorisation de changement d'usage serait rendue obligatoire s'il s'agit :

- d'un local à usage d'habitation qui ne constitue pas la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;
- d'un local à usage d'habitation qui constitue la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, plus de 120 jours par an ;

Seraient dispensés d'autorisation les locaux à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, loués pour de courtes durées à une clientèle qui n'y élit pas domicile (moins de 120 jours par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Le projet de règlement figurant en annexe détaille les principes et conditions proposées.

Synthétiquement, l'autorisation de changement d'usage pourrait être octroyée selon les critères et dans les conditions suivantes :

- Formulée par le propriétaire personne physique (nu-propriétaire, usufruitier, indivision) ;
- Pour une durée de 3 ans, renouvelable de manière expresse (pas de tacite reconduction) ;
- Le logement faisant l'objet de la demande doit être décent et répondre aux exigences du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ;
- Le respect du droit des tiers, le changement d'usage ne doit pas être interdit par la copropriété dans laquelle se trouve l'immeuble pour pouvoir faire l'objet d'une autorisation ;
- L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et R.321-23 du CCH.

Le présent dispositif sera amené à être réévalué au regard de l'évolution des données qui seront collectées à travers la mise en place de la télédéclaration avec enregistrement des meublés de tourisme.

LE CONSEIL MUNICIPAL :

VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et notamment son article 16 ;

VU la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;

VU le Code Général des collectivités territoriales ;

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.631-7 et suivants ;

VU le Code du tourisme et notamment son article L.321-1-1 ;

VU le Décret n° 2023-822 du 25 août 2023 modifiant le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts ;

VU les statuts de la communauté de communes COTELUB ;

Ouï l'exposé de Monsieur le Maire et après examen du dossier ;

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix présentes et représentées,

INSTAURER le dispositif d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation tel que prévu à l'article L. 631-7-1A du Code de la construction et de l'habitation sur le territoire de la Commune de Villelaure ;



APPROUVE le règlement municipal fixant les conditions et critères de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques tel que figurant en annexe de la présente délibération ;

APPROUVE une entrée en vigueur du règlement ainsi adopté à compter du 1^{er} février 2026 ;

AUTORISE Monsieur le Maire à prendre toute mesure et à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération et à la concrétisation du présent dispositif, dont la mise en œuvre relèvera de l'autorité communale.

AINSI FAIT ET DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS.

Pour copie certifiée conforme :
à Villelaure le 25 novembre 2025

Le Maire, Jean-Louis ROBERT		Le secrétaire de séance, Claude BERTON	
--------------------------------	---	---	---