



VILLE DE NICE

Envoyé en préfecture le 02/06/2025

Reçu en préfecture le 02/06/2025

Publié le

ID : 006-210600888-20250523-DL10215H1-DE



## DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 23 MAI 2025

**PRESIDENCE : Monsieur Christian ESTROSI, Maire**

N° 1.6

**OBJET**: Abaissement du plafond de la durée de location des résidences principales en meublé touristique de 120 à 90 jours.

**PRÉSENTS** : Mme Christiane AMIEL-DINGES, Mme Aurore ASSO, Mme Monique BAILLET, M. Pierre BARONE, M. Karim BEN AHMED, Mme Sylvie BONALDI, M. Anthony BORRÉ, M. Hervé CAËL, M. Richard CHEMLA, Mme Juliette CHESNEL-LE ROUX, M. Marc CONCAS, M. Pascal CONDOMITTI, Mme Auréa COPHIGNON, M. François DAURE, M. Fabrice DECOUPIGNY, M. Jacques DEJEANDILE, Mme Maty DIOUF, M. Christian ESTROSI, Mme Pascale FERRALIS, M. Pierre FIORI, Mme Marie-Christine FIX-VARNIER, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jean-Luc GAGLIOLO, M. Jean-Marc GOVERNATORI, Mme Hélène GRANOUILAC, Mme Imen JAÏDANE, Mme Fatima KHALDI-BOUOUGHROUM, M. Xavier LATOUR, Mme Marie-Pierre LAZARD, Mme Marie-Claire LELLOUCHE, M. Pierre-Paul LEONELLI, Mme Nadia LEVI, M. Lucas MAGLIULO, M. Franck MARTIN, Mme Martine MARTINON, M. Graig MONETTI, Mme Françoise MONIER, M. Patrick MOTTARD, M. Jean MOUCHEBOEUF, Mme Laurence NAVALESI, M. Gaël NOFRI, Mme Martine OUAKNINE, M. Jean-Christophe PICARD, Mme Geneviève POZZO DI BORGIO, M. Philippe PRADAL, Mme Barbara PROT, Mme Anne RAMOS-MAZZUCCO, Mme Agnès RAMPAL, M. Robert ROUX, Mme Jennifer SALLES, Mme Odile TIXIER DE GUBERNATIS, M. Philippe VARDON, M. Thierry VENEM, Mme Isabelle VISENTIN.

**ABSENT(S) OU EXCUSÉ(S)** : Mme Marine BRENIER-OHANESSIAN, Mme Valérie DELPECH, Mme Dominique ESTROSI-SASSONE, Mme Catherine MOREAU, M. Henry-Jean SERVAT, Mme Magali ALTOUNIAN pouvoir à Mme Isabelle VISENTIN, M. Gérard BAUDOIX pouvoir à M. Jean-Luc GAGLIOLO, M. José COBOS pouvoir à M. Pascal CONDOMITTI, Mme Amélie DOGLIANI pouvoir à M. Gaël NOFRI, M. Jean-Marc GIAUME pouvoir à Mme Maty DIOUF, M. Abdallah KHEMIS pouvoir à Mme Agnès RAMPAL, M. Jacques RICHIER pouvoir à M. Xavier LATOUR, Mme Anne-Laure RUBI pouvoir à M. Hervé CAËL, M. Philippe SCEMAMA pouvoir à M. Philippe VARDON, M. Philippe SOUSSI pouvoir à Mme Monique BAILLET.

**SECRÉTAIRE(S)** : M. Lucas MAGLIULO.

Au cours de cette séance, le Conseil municipal s'est prononcé sur le dossier suivant :

Séance du 23 mai 2025

1.6

Rapporteur : **Anthony BORRÉ, Premier Adjoint au Maire**

Service : **Service Logement**

Objet : **Abaissement du plafond de la durée de location des résidences principales en meublé touristique de 120 à 90 jours.**

---

## LE CONSEIL MUNICIPAL,

### Les commissions compétentes entendues,

**Vu** le code général des collectivités territoriales, notamment l'article L.2121-29,

**Vu** le code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L.631-7-1-A et suivants,

**Vu** le code du tourisme, et notamment son article L.324-1-1,

**Vu** la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale du 7 novembre 2024,

**Vu** la délibération n° 3.4 du Conseil municipal du 23 juin 2017 relative à l'instauration du principe de déclaration préalable pour les meublés de tourisme,

**Considérant** le marché immobilier à Nice qui reste très tendu et qui se distingue du territoire national par une stabilité des prix de vente (6.636 €/m<sup>2</sup> dans le neuf en 2024) alors que la baisse des prix s'est généralisée en 2024, et des niveaux de loyers qui restent hauts (prix moyen de 13.6 € / m<sup>2</sup> en 2022) en raison du déficit de logements abordables sur le territoire,

**Considérant** qu'à ce jour, 22 623 meublés de tourisme sont enregistrés par le téléservice de la Ville de Nice, dont 4 944 ont été déclarés en tant que résidences principales, soit plus de 27 %,

**Considérant** qu'aujourd'hui ce type de résidence peut être loué, sans autorisation de changement d'usage, dans la limite de 120 jours par an,

**Considérant** que la location de ces résidences principales, à hauteur de 120 jours par an, représente donc un potentiel élevé de près de 675 000 nuitées annuelles, pour une clientèle de passage, essentiellement touristique,

**Considérant** que, même si la location de la résidence principale n'a pas d'influence sur la réduction du parc de logements, elle est, malgré tout, à l'origine de nuisances importantes pour les riverains, et surtout pour les copropriétaires du fait des nuisances sonores et de la fréquentation excessive des parties communes des immeubles,

**Considérant** que ce type de location a tendance à influencer sur la structure du tissu urbain notamment en termes d'implantations commerciales, qui s'orientent davantage vers ce type de clientèle de passage, tandis que la satisfaction des besoins des résidents à l'année n'est plus une priorité,

Séance du 23 mai 2025

1.6

Rapporteur : **Anthony BORRÉ, Premier Adjoint au Maire**

Service : **Service Logement**

Objet : **Abaissement du plafond de la durée de location des résidences principales en meublé touristique de 120 à 90 jours.**

---

**Considérant** que le plafond de location à 120 jours annuels semble très élevé et donc difficilement compatible avec les périodes d'inoccupation classiques d'un logement, que sont les week-ends et les jours de congés,

**Considérant** que ce plafond d'occupation par des touristes, particulièrement élevé, est de nature à favoriser la fraude en facilitant le contournement de la loi par la location déclarée en tant que résidence principale, alors qu'il s'agit d'une résidence secondaire,

**Considérant** que cette disposition s'inscrit dans une stratégie globale de la Ville de Nice et de la Métropole Nice Côte d'Azur afin de limiter l'expansion des locations meublées touristiques non autorisées en vue de maintenir une offre locative privée suffisante au profit des ménages,

**Considérant** que la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale a ainsi entendu donner la possibilité aux communes d'abaisser ce plafond, dans la limite de 90 jours,

**Considérant** que cette disposition permet de répondre aux besoins particuliers de la ville de Nice qui est une destination touristique particulièrement prisée au niveau international,

**Considérant** que cette diminution n'est pas de nature à léser le plus grand nombre de propriétaires puisqu'elle rejoint l'esprit originel de l'économie collaborative, qui doit permettre aux loueurs de disposer de revenus complémentaires d'appoint, et non d'exercer une activité de nature professionnelle du fait des montants encaissés dans le cadre de cette seule activité,

### **APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE**

#### **DÉCIDE À L'UNANIMITÉ DES SUFFRAGES EXPRIMÉS DE :**

- 1. abaisser à Nice le plafond de la durée de location d'un meublé de tourisme déclaré comme la résidence principale du loueur à 90 jours au cours d'une même année civile. Cette mesure vise à lutter contre la fraude, réduire les nuisances pour les riverains tout en laissant une période de location meublée touristique raisonnables pour les propriétaires,**
- 2. approuver l'entrée en vigueur de la délibération au 1<sup>er</sup> janvier 2026,**

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL**

Envoyé en préfecture le 02/06/2025

Reçu en préfecture le 02/06/2025

Publié le

**S<sup>2</sup>LO**

ID : 006-210600888-20250523-DL10215H1-DE

*Séance du 23 mai 2025*

**1.6**

Rapporteur : **Anthony BORRÉ, Premier Adjoint au Maire**

Service : **Service Logement**

Objet : **Abaissement du plafond de la durée de location des résidences principales en meublé touristique de 120 à 90 jours.**

- 
3. autoriser monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la délibération.

*Catherine MOREAU n'a pas pris part au vote*

**LE SECRETAIRE DE SEANCE  
M. Lucas MAGLIULO**

**POUR EXTRAIT CONFORME,  
LE MAIRE,  
Christian ESTROSI**