



VILLE DE NICE

Envoyé en préfecture le 23/06/2026

Reçu en préfecture le 23/06/2026

Publié le 06/07/2026

ID : 006-210600888-20260619-DL12371H2-DE



DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 19 JUIN 2026

PRESIDENCE : Monsieur Eric CIOTTI, Maire

N° 5.2

OBJET: Régulation des meublés touristiques - Avis sur le règlement des changements d'usage.

PRÉSENTS : M. Patrick ALLEMAND, Mme Céline ALUNNI, Mme Florence ANTONIO, M. Bernard ASSO, M. Sauveur ASSOUS, Mme Monique BAILET, Mme Céline BARTOLETTI, M. Marinette BASTIRMACI, Mme Lalla Chama BEN MOULAY, M. Anthony BORRÉ, Mme Valérie BOTHY-LANFRANCHI, Mme Zara BOUTAYEB, M. Christophe BREMARD, M. Olivier BREUILLY, Mme Elise CAMMAS, M. Laurent CASTILLO, Mme Marie-France CESARI, M. Bernard CHAIX, Mme Juliette CHESNEL-LE ROUX, M. Eric CIOTTI, M. Cédric CIRASA, M. Auguste COSTA, Mme Bérengère DE CHARNACÉ, Mme Sandra DEUR, Mme Simone DIBO-COHEN, Mme Elise DUKMENOGLOU, M. Sébastien FILIPPINI, Mme Gaëlle FRONTONI, M. Jean Marc GOVERNATORI, M. Pierre IPPOLITO, M. Benoit KANDEL, Mme Nathalie KESTEMONT-GASPERI, M. Patrick-Marc LE DONNE, M. Dario LUTCHMAYAH, M. Eric MARY, M. Laurent MERENGONE, Mme Christine MIRAUCHAUX CUTURELLO, Mme Françoise MONIER, Mme Martine OUAKNINE, Mme Marina PETROSSIAN, M. Julien PICOT, Mme Geneviève POZZO DI BORGO, M. Philippe PRADAL, Mme Juliette RAFFORT-LAREYRE, M. Olivier RIQUIER, Mme Patricia ROSENTHAL, Mme Jennifer SALLES, M. Alexandre SARADJIAN, Mme Valérie SERGI, Mme Françoise SOULIMAN, M. Pierre-Marie TARDIEUX, M. Auguste VEROLA, Mme Muriel VITETTI, M. Djendel YASSEN.

ABSENT(S) OU EXCUSÉ(S) : M. Eric ABIHSSIRA, Mme Carine DALMASSO, Mme Catherine MOREAU, M. Gaël NOFRI, Mme Magali ALTOUNIAN pouvoir à Mme Monique BAILET, M. Patrick BAQUÉ pouvoir à Mme Juliette RAFFORT-LAREYRE, M. Hervé DE SURVILLE pouvoir à M. Laurent CASTILLO, M. Jean-Marie DEBAISIEUX pouvoir à M. Christophe BREMARD, M. Denis DEL RIO pouvoir à M. Patrick-Marc LE DONNE, Mme Dominique ESTROSI-SASSONE pouvoir à M. Philippe PRADAL, M. Pierre-Paul LEONELLI pouvoir à Mme Jennifer SALLES, Mme Marie-Christine MOUCHAN pouvoir à Mme Martine OUAKNINE, Mme Elisabeth PARREINS pouvoir à M. Sauveur ASSOUS, Mme Marie-Automne PEYREGNE pouvoir à M. Alexandre SARADJIAN, M. Henry-Jean SERVAT pouvoir à Mme Geneviève POZZO DI BORGO.

SECRÉTAIRE(S) : Elise CAMMAS.

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

Séance du 19 juin 2026

5.2

Rapporteur : **Marie-France CESARI, Adjointe au Maire**

Service : **Service Logement**

Objet : **Régulation des meublés touristiques - Avis sur le règlement des changements d'usage.**

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Les commissions compétentes entendues,

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

Vu le code du tourisme, notamment l'article L.324-1-1,

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

Vu la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement,

Vu la loi n° 2008-776 du 4 août 2008 relative à la modernisation de l'économie, notamment l'article 13,

Vu la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 relative à la mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion,

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, article 16,

Vu la loi n° 2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une République numérique,

Vu la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016 de modernisation de la justice du XXI^e siècle,

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

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,

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,

Vu la délibération n° 4.1 du Conseil métropolitain du 22 octobre 2025 adoptant le Programme Local de l'Habitat 2025-2030 (PLH n° 4),

Vu la délibération n° 1.1 du Conseil municipal du 14 novembre 2025 portant sur l'avis sur le règlement des changements d'usage de la ville de Nice,

Vu la délibération n° 4.1 du Conseil métropolitain du 5 décembre 2025 adoptant le nouveau règlement des changements d'usage de la ville de Nice,

Séance du 19 juin 2026

5.2

Rapporteur : **Marie-France CESARI, Adjointe au Maire**

Service : **Service Logement**

Objet : **Régulation des meublés touristiques - Avis sur le règlement des changements d'usage.**

Vu l'ordonnance du juge des référés du tribunal administratif de Nice en date du 29 janvier 2026, enjoignant la Métropole à revoir son mode de détermination du nombre de quotas en élargissant la base de calcul et en prenant en compte la totalité des locaux d'habitation, et qui avait conduit la Ville à suspendre le dépôt des dossiers dans les zones à quotas,

Considérant que le régime des changements d'usage issu du Code de la Construction et de l'habitation permet aux communes et aux Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) d'encadrer et de réguler les mises en location en meublé touristique des résidences secondaires depuis 2014,

Considérant que la loi du 19 novembre 2024, qui vise à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, permet aux communes de se doter de nouveaux moyens juridiques d'encadrement de ce type de location, en permettant notamment de délimiter des zones à quotas dans lesquelles il serait possible de déterminer un nombre maximum d'autorisations temporaires de changement d'usage pour pratiquer la location meublée touristique,

Considérant que, depuis 2014, les meublés touristiques sont encadrés sur le territoire de la ville de Nice, et qu'il est aujourd'hui nécessaire de faire évoluer cette réglementation afin d'offrir plus de lisibilité aux propriétaires, de simplifier les démarches administratives et de trouver un équilibre entre les besoins en logements pour les actifs avec l'offre de location saisonnière,

Considérant que dans ce souhait de simplification la ville de Nice propose notamment de :

- porter à 5 ans la durée du changement d'usage pour les nouvelles autorisations temporaires sans possibilité de renouvellement,
- simplifier les démarches administratives par la suppression de certaines pièces justificatives,
- alléger les demandes de renouvellements, qui ne seront plus annuelles.

Considérant que la période de dépôt des dossiers de demande de changement d'usage pour pratiquer la location meublée touristique sera ouverte dans les zones soumises concernées à compter du 1er septembre 2026, à hauteur de 691 logements maximum pour 2026,

Considérant que pour absorber ce volume d'instruction de dossiers dont le dépôt est bloqué depuis le début de l'année 2026, il est nécessaire d'allonger le délai maximal de traitement des dossiers de 3 à 4 mois de manière temporaire et exceptionnelle,

*Séance du 19 juin 2026***5.2**Rapporteur : **Marie-France CESARI, Adjointe au Maire**Service : **Service Logement**Objet : **Régulation des meublés touristiques - Avis sur le règlement des changements d'usage.**

Considérant qu'une étude territoriale confiée à un prestataire privé a permis d'identifier quatre secteurs particulièrement concernés par la location saisonnière, concentrant environ 70 % des annonces de meublés touristiques (Vieux-Nice/Centre-ville/Riquier-Port-Mont-Boron/Ouest) et que dans ces secteurs, l'instauration des quotas permet de fixer, pour l'année 2026, un nombre de 691 autorisations temporaires, correspondant à 0,9% du parc total de locaux d'habitation (arrondi supérieur). Ce taux a été appliqué à l'ensemble des locaux d'habitation pour chacune des zones soumises à quota. Il a été déterminé pour rester en cohérence avec le nombre maximal d'autorisations fixées dans le précédent règlement et vise à réduire de moitié le nombre d'autorisations annuellement délivrées dans ces zones,

Considérant qu'il est proposé au Conseil municipal de porter le plafond du nombre de jours annuels de location en meublé touristique autorisés en résidence principale à 120 jours, au lieu de 90 jours,

APRES EN AVOIR DELIBERE ET PROCEDE AU VOTE

DÉCIDE À LA MAJORITÉ ABSOLUE DE :

1. donner un avis favorable sur le projet de règlement pour l'année 2026 des changements d'usage proposé par la Métropole Nice Côte d'Azur,
2. approuver de porter le plafond du nombre de jours annuels de location en meublé touristique autorisés en résidence principale à 120 jours, au lieu de 90 jours,
3. demander à la Métropole de poursuivre sa réflexion sur l'évolution de la réglementation en vue de la mettre en œuvre au 1^{er} janvier 2027,
4. autoriser monsieur le Maire ou son représentant à signer toutes les pièces consécutives à l'exécution de la délibération.

*Patrick ALLEMAND, Juliette CHESNEL-LE ROUX, Christine MIRAUCHAUX
CUTURELLO, Julien PICOT votent contre et Carine DALMASSO, Catherine MOREAU,
Eric ABIHSSIRA n'ont pas pris part au vote*

LE SECRETAIRE DE SEANCE
Elise CAMMAS

POUR EXTRAIT CONFORME,
LE MAIRE,
Eric CIOTTI