

**AR Prefecture**

006-210600128-20241219-J\_7\_T-DE  
Reçu le 20/12/2024  
Publié le 20/12/2024



**Commune de BEAUSOLEIL**

**Séance du 19 décembre 2024**

Nombre de membres  
composant le Conseil : 33  
En exercice : 33  
Ayant pris part à  
la délibération : 33  
Publié le :

L'an deux mille vingt-quatre, le 19 du mois de décembre à 19 heures, en application des articles L.2121-7 et L. 2122-8 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni en séance publique dans le lieu habituel de ses séances, au nombre prescrit par la loi, sous la présidence de Monsieur Gérard SPINELLI, Maire de Beausoleil.

**Etaient présents :**

Mesdames, Messieurs, Gérard SPINELLI, Maire, Gérard DESTEFANIS, Cindy GENOVESE, Nicolas SPINELLI, Maïlys SALIVAS, Alain DUCRUET, Danielle LISBONA, Philippe KHEMILA, Jorge GOMES, Gabrielle SINAPI, Adjoints au Maire, Georges ROSSI, Michel LEFEVRE, Michel FINOT, Gérard SCAVARDA, Jacques CANESTRIER, Martine PEREZ, Fabien CAPRANI, Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Edouard-Jean CURTET, Rachel SOUKO, Elena AVRAMOVIC, Amin BELAHBIB, Vanessa VIETTI, Anne-Marie TOLOMEI, Lucien BELLA, Stéphane MANFREDI, Sandrine MANFREDI, Conseillers Municipaux.

**Réf. : J 7 t**

**Excusés et représentés :**

Madame Bintou DJENEPO, Conseillère Municipale, représentée par Madame Fadile BOUFIASSA OULD EL HKIM, Conseillère Municipale,  
Madame Emmanuelle OLIVEIRA, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Jorge GOMES, Adjoint au Maire,  
Madame Pavithra SURENDRA, Conseillère Municipale, représentée par Monsieur Gérard SPINELLI, Maire,  
Monsieur Bruno CATELIN, Conseiller Municipal, représenté par Monsieur Gérard DESTEFANIS, Premier Adjoint au Maire,  
Monsieur David CORADINI, Conseiller Municipal, représenté par Monsieur Alain DUCRUET, Adjoint au Maire,  
Madame Christine MATHIEU, Conseillère Municipale, représentée par Madame Sandrine MANFREDI, Conseillère Municipale.

**Objet : Meublés de tourisme – Application 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.**

Monsieur le Maire indique la préoccupation de la municipalité en matière de locations meublées touristiques. En 2023, Beausoleil compte 7 250 résidences principales, soit la majorité du parc immobilier, 2 808 résidences secondaires, représentant 38,73 % du parc de résidence principale. Cette situation concerne à la mesure d'autres communes du territoire azuréen et de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française.

Bien que les locations meublées touristiques déclarées représentent une faible proportion du parc immobilier, il appert que nombreux logements loués via des plateformes ne sont pas déclarés comme résidences touristiques auprès de l'Office du Tourisme. Ces logements non déclarés complexifient notre capacité à mesurer précisément l'impact réel de ce phénomène.

Monsieur le Maire poursuit en précisant que ces locations meublées participent certes à

l'attractivité de notre commune, notamment lors des grands événements de la Principauté de Monaco (Grand Prix de Monaco, Tournoi de Tennis, Festival International du Cirque,...) et des événements

communaux majeurs (Fêtes de Noël, Festival des Héros de la Télé, Marché des Saveurs...).

Reçu le 20/12/2024

Publié le 20/12/2024

Toutefois, cette situation implique de tensions sur le marché locatif traditionnel. La

multiplication des locations courte durée soulève, en effet, des enjeux majeurs qui mobilise l'attention de la Commune depuis plusieurs années. Bien qu'elles participent au dynamisme économique et touristique de la commune, ces locations ont des conséquences notables :

- Elles accentuent la tension sur le marché locatif, complexifiant l'accès au logement pour les actifs de Beausoleil, qui est essentiel à la vitalité de notre ville, ainsi que pour les familles locales.
- Elles peuvent également perturber la qualité de vie des habitants, notamment dans les quartiers où elles sont implantées.

Monsieur le Maire rappelle que la priorité municipale est d'assurer un accès au logement pour les actifs et les familles de Beausoleil tout en préservant la qualité de vie dans nos quartiers.

Dans ce cadre, jusqu'à ce jour, la Commune a mobilisé toutes les possibilités prévues par les textes. En effet, dès 2021, par délibération du Conseil Municipal du 15 juillet 2021, référence G 4 f, la Commune a majoré la part communale de la cotisation de la taxe d'habitation pour les résidences secondaires à 60 % afin d'encourager leur mise à disposition en location longue durée. La Ville a devancé ainsi les communes limitrophes ; toutes les communes du territoire rencontrant les mêmes problématiques de logement.

En outre, des rondes régulières de la Police Municipale sont assurées pour prévenir les nuisances et renforcer la tranquillité publique. Par délibération du Conseil Municipal du 30 mai 2024, référence J 3 r, le Conseil Municipal a interdit l'installation de boîtes à clés sur le domaine public. Cette orientation a conduit à la mise en œuvre d'opérations ciblées contre les "boîtes à clés" illégales sur le domaine public, afin de limiter les abus et favoriser la transparence.

La Commune est également intervenue auprès des syndicats de copropriété afin de leur proposer d'introduire des régulations spécifiques dans les règlements de copropriété.

La Commune enfin est intervenue auprès des parlementaires du département en lien avec l'Association des Maires des Alpes-Maritimes afin de faire évoluer la réglementation nationale et placer les acteurs locaux et particulièrement les Maires au cœur du dispositif de régulation locale.

C'est dans ce contexte 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 été adoptée par le Parlement et promulguée le 20 novembre 2024.

Ce texte prévoit différentes mesures dont certaines nécessitent un décret d'application.

A ce titre, il convient de relever :

- Le renforcement de l'obligation de déclaration sur une plateforme nationale et prévoit des amendes administratives en cas de non-respect,
- La possibilité désormais pour les syndicats de copropriétaire de statuer à la majorité qualifiée et non plus l'unanimité afin de modifier les règlements de copropriété,
- L'abaissement de l'abattement fiscal.

Pour autant, la loi permet dès le 1<sup>er</sup> janvier 2025 de plafonner la durée de location. Les nouveaux articles L.324-1-1 et L.324-2-1 du code du tourisme issus de l'article 4 I 1° de la loi précitée confèrent désormais compétence au Conseil Municipal, par délibération motivée d'abaisser le plafonnement de durée de location.

Monsieur le Maire rappelle qu'un logement est considéré comme résidence principale lorsqu'il est occupé au moins huit mois par an. Par conséquent, lorsque le meublé de tourisme proposé à la location constitue la résidence principale du loueur, la durée de mise en location ne peut excéder 120 jours par an, soit quatre mois (sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure). Au-delà, on pourrait considérer que le bien ne constitue plus une résidence principale.

AR Préfecture

006-210600128-20241219-J 7 T-DE  
Reçu le 20/12/2024  
Publié le 20/12/2024

Les Communes se voient désormais confier la possibilité, sur délibération motivée, d'abaisser le nombre maximal de jours de location, dans la limite de 90 jours.

Sans préjudice des autres dispositions de loi et dans l'attente des décrets d'application, Monsieur le Maire propose au Conseil Municipal de porter à 90 jours par an au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Aussi,

Considérant la tension générée sur le marché locatif local liée au développement des locations meublées touristiques telles que précisées ci-dessus ;

Vu les dispositions des articles L.324-1-1 et L.324-2-1 du code du tourisme issus de l'article 4 I 1° 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 ;

Monsieur Gérard SPINELLI, Maire, propose en conséquence au Conseil Municipal :

a) De décider, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, que toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire que dans la limite de 90 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ;

b) De dire que le Conseil Municipal sera saisi des autres mesures une fois les décrets d'application 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 seront publiés.

Le Conseil Municipal oui cet exposé, délibère et :

a) **DECIDE**, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, que toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire que dans la limite de 90 jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ;

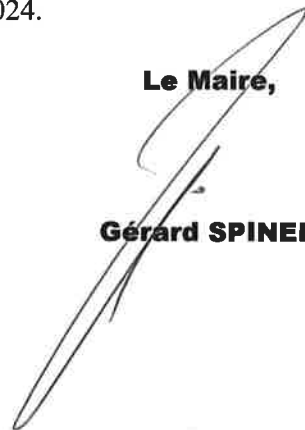
b) **DIT** que le Conseil Municipal sera saisi des autres mesures une fois les décrets d'application de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale seront publiés, ce :

**A L'UNANIMITE.**

Fait et délibéré à Beausoleil, le 19 décembre 2024.

**Le Maire,**

**Gérard SPINELLI**



**AR Prefecture**

006-210600128-20241219-J\_7\_T-DE

Reçu le 20/12/2024

Publié le 20/12/2024