Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Vanessa Arnal-Laugier le 25 juillet 2023

Les élus de Vaucluse face aux problématiques des meublés de tourisme et du surtourisme



Au début du mois de juillet, Jean-Pierre Pettavino, maire de Lourmarin, a organisé une réunion pour laquelle il a invité plusieurs élus et acteurs du tourisme de Vaucluse, afin d'évoquer les problématiques des meublés de tourisme et du surtourisme.

Vendredi matin. C'est ce jour de la semaine qu'a choisi le maire de Lourmarin pour organiser une réunion sur les meublés de tourisme et le surtourisme. Quoi de mieux que le jour de marché de la commune pour attester de l'affluence touristique en période estivale, et donc d'évoquer les effets négatifs qu'elle peut engendrer ?

Ainsi, plusieurs communes vauclusiennes étaient représentées lors de cette réunion. Étaient présents : Gérard Debroas (adjoint à la mairie de Roussillon), Jean-Pierre Gérault (maire d'Oppède), Françoise

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839
Pour toujours en savoir plus, lisez **www.echodumardi.com**, le seul média économique 100% Vaucluse habilité à publier les annonces légales, les appels d'offres et les ventes aux enchères !

Ecrit par Vanessa Arnal-Laugier le 25 juillet 2023

Merle (adjointe à la mairie de l'Isle-sur-la-Sorgue), Eric Bruxelle (conseiller municipal à l'Isle-sur-la-Sorgue et président d'Isle sur la Sorgue Tourisme), Delphine Cresp (maire de Cabrières d'Avignon), Paul-Roger Gontard (adjoint à la mairie d'Avignon), Franck Delahaye (directeur de Destination Luberon), Joël Raymond (adjoint à la mairie de Lourmarin), Adeline Le Baron (adjointe à la mairie de Lourmarin), Olivier Vollaire (conseiller municipal à Lourmarin), Marie-Claire Girardet (responsable du service urbanisme à Lourmarin), et bien évidemment Jean-Pierre Pettavino (maire de Lourmarin).

Le Vaucluse et les résidences secondaires

Toutes les communes représentées lors de cette réunion ont entre 30% et 50% de leurs logements qui sont des résidences secondaires. La commune de Gordes a également été évoquée. Plus de 60% de ses logements sont des résidences secondaires. « Aujourd'hui, les gens cherchent à acheter uniquement pour faire de la location parce que la rémunération est attractive », affirme Jean-Pierre Pettavino.

> « Le problème des résidences secondaires c'est qu'on se retrouve avec des villages morts l'hiver »
>
> *Delphine Cresp*

150 000€ par an. C'est le montant de la rémunération que peut percevoir le propriétaire d'un bien composé de trois à quatre chambres dans le Luberon. Ainsi, le prix du foncier ne cesse d'augmenter, et les habitants, notamment les jeunes, ne peuvent rien acheter, encore moins une maison.

Les effets de l'augmentation du nombre de meublés de tourisme

L'augmentation du nombre de locations de courte durée, que ce soit des chambres ou des logements entiers, a eu plusieurs effets tels que :

- la création d'une concurrence avec l'hébergement touristique conventionnel,
- la dégradation des logements, notamment des espaces communs des copropriétés en raison d'une forte rotation des occupants
- une augmentation du risque de transformation de résidences principales en meublés de tourisme
- une pénurie de logements locatifs pour les habitants
- une pression foncière accrue.

> « L'augmentation des meublés de tourisme vide une partie du village »
>
> *Jean-Pierre Pettavino*

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Vanessa Arnal-Laugier le 25 juillet 2023

La pression foncière est l'un des points qui inquiètent le plus les élus aujourd'hui. « La vraie question est : comment attirer et loger des jeunes couples actifs avec des enfants alors que le prix du foncier a explosé ces dernières années ? », interroge Jean-Pierre Gérault. Moins de jeunes peuvent s'installer en Vaucluse, il y a par conséquent moins d'enfants, ce qui entraîne des fermetures de classes. « À la rentrée, l'école de Cabrières d'Avignon va accueillir 60 élèves, pour une capacité de 130 », déplore Delphine Cresp. Ainsi, l'augmentation des meublés de tourisme entraîne des problèmes bien plus larges qu'on peut imaginer initialement.

Demande d'autorisation du changement d'usage

« Les villes de plus de 200 000 habitants ont moins de problème car le maire peut directement prendre un arrêté, les zones urbanisées de plus de 50 000 habitants peuvent aussi se réglementer, les petites communes, elles, ne rentrent pas dans ce cadre-là, la procédure d'autorisation du changement d'usage ne peut être instituée que par arrêté de l'autorité préfectorale », explique Olivier Vollaire. Ainsi, cette réunion n'avait rien d'anodin. Lourmarin, tout comme les autres communes présentes, a volonté de réglementer les meublés de tourisme.

> « Il ne s'agit pas de faire une guerre contre les plateformes de location, qui contribuent indirectement à l'économie, mais il faut trouver un juste milieu »
>
> *Eric Bruxelle*

Les premières discussions sur le sujet sont apparues en 2021 parmi les élus de Lourmarin. Une première réunion avait été organisée en avril 2022 pour chercher des pistes de solutions. Ainsi, la mairie a souhaité déposer un dossier auprès de la préfecture concernant son projet de procédure de changement préalable d'usage des meublés de tourisme, afin d'avoir la main sur ce dernier.

Des meublés de tourisme non déclarés

La réglementation autour des meublés de tourisme n'est pas le seul problème auquel les communes font face, le problème est bien plus large. Un propriétaire souhaitant mettre son meublé de tourisme sur une plateforme en ligne, telle que Booking ou Airbnb, va le déclarer à la commune, mais le paiement de la taxe de séjour est fait à l'Agglomération.

Sauf que tous les meublés de tourisme ne sont pas forcément déclarés, ce qui représente une perte d'argent non négligeable pour les communautés d'agglomération. Grâce à deux outils, AirDNA et PriceLab, Olivier Vollaire a pu repérer toutes les annonces de location sur Lourmarin. « Quand on voit qu'il y en a entre 120 et 140 meublés de tourisme et qu'on demande à l'EPCI combien sont déclarés, on s'aperçoit qu'il y en a maximum 80, donc seulement deux tiers », affirme Olivier.

Les Petites Affiches de Vaucluse depuis 1839

Ecrit par Vanessa Arnal-Laugier le 25 juillet 2023

Un surtourisme en Vaucluse ?

La problématique du meublé de tourisme résulte d'une chose : le tourisme, mais surtout ce qu'on nomme aujourd'hui le 'surtourisme', c'est-à-dire une surtension de certains territoires, certains sites vauclusiens. « Le problème des EPCI et des EPIC, c'est que certaines communes sont en surtourisme, tandis que d'autres souhaiteraient avoir plus de touristes », déclare Eric Bruxelle. Ainsi, les offices de tourisme et les mairies tentent de trouver des solutions afin de mieux répartir les touristes sur toutes les communes.

Certains offices de tourisme seraient même en train de commencer un travail en collaboration avec l'application d'assistance de navigation Waze. « L'application pourrait proposer d'autres activités à l'utilisateur de l'application lors qu'il souhaite se rendre à un endroit au moment où il y a une surconcentration de tourisme », développe Franck Delahaye.

Nouveau décret des zones tendues

Plusieurs communes l'attendaient : un nouveau décret concernant les zone tendues. La décision a été prise le matin-même de la réunion. « Toutes les communes autour de la table font partie du décret », informe Delphine Cresp, qui, en plus d'être maire de Cabrières d'Avignon, est aussi assistante parlementaire aux côtés du sénateur de Vaucluse Jean-Baptiste Blanc.

Ainsi, Lourmarin, Avignon, Roussillon, l'Isle-sur-la-Sorgue, Oppède, et Cabrières d'Avignon, mais aussi beaucoup d'autres communes vauclusiennes, devraient passer en zones tendues, dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014. Cette dernière vise à réguler les marchés immobiliers et encadrer les pratiques abusives et à favoriser l'accès au logement, en protégeant les populations les plus vulnérables.

Les communes choisies par ce nouveau décret ont été sélectionnées en fonction de plusieurs critères : le taux de résidences secondaires sur la commune, les prix de l'immobilier, et le niveau des loyers dans le parc privé. Le décret devrait leur permettre l'accès à une boîte à outils sur laquelle les parlementaires vont travailler pour les élus. Cela devrait constituer de vrais leviers d'action pour les élus et leurs communes.