



Nombre des membres du Conseil Municipal élus
15
Conseillers en fonctions
15
Conseillers présents
14
Conseillers absents excusés
1
Conseillers absents non excusés

SEANCE DU 7 SEPTEMBRE 2021
sous la présidence de
Monsieur Daniel KLACK, Maire

4) RENFORCEMENT DU CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX DESTINES A L'HABITATION

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L5217-2,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation, et notamment ses articles L. 631-7 à L. 631-10,

VU la loi N°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové

VU l'arrêté n° 0020-BPLH du 14 mai 2019 relatif à l'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation prévue par les articles L.631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation

CONSIDERANT la faculté offerte aux Communes situées en zone tendue de subordonner le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation,

CONSIDERANT la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas leur domicile,

CONSIDERANT qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie des logements, la Commune se doit de fixer les conditions encadrant l'autorisation de ces changements d'usage,

VU les délibérations du 11 juillet 2019 et du 17 septembre 2019

Les Communes de moins de 200 000 habitants situées en zone tendue peuvent instaurer **une procédure d'autorisation de changement d'usage pour transformer un local d'habitation en une location meublée.**

Le loueur doit alors solliciter une autorisation de changement d'usage auprès de la Commune en application des articles L631-7 et L631-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.



L'article L. 324-1-1 du Code du Tourisme régit la location d'un meublé de tourisme, défini comme la location d'un logement entier à une clientèle de passage qui effectue un séjour caractérisé et n'y élit pas domicile.

Devant l'ampleur du développement des meublés de tourisme observée ces dernières années sur le territoire de la Ville de Riquewihr, il est proposé de prolonger la procédure d'autorisation de changement d'usage et de fixer les conditions de ces autorisations délivrées à titre temporaire. En effet, ce phénomène entraîne le recul de l'offre de logements permanents et en particulier dans le centre ancien dans un contexte de forte tension du marché immobilier. Ce phénomène a des effets qui peuvent s'avérer problématiques pour l'équilibre économique, social et démographique de la ville

Cette démarche étant engagée à des fins principalement d'observation et la construction de logements nouveaux sur le territoire étant actuellement insuffisante, Il est proposé, à ce stade, une compensation au titre de la perte de logements.

Un règlement des autorisations de changement d'usage reprenant plus précisément ces conditions et les critères de délivrance est joint à la présente délibération.

Les autorisations de changement d'usage temporaire seront valables trois ans et renouvelables et s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Cette procédure est destinée à maîtriser l'équilibre entre le parc de logements touristiques et le parc de logements d'habitation sachant que la commune est arrivée à saturation.

Modalités et règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation

Principes généraux concernant les changements d'usage

Conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation préalable est délivrée par le Maire ou son représentant selon les modalités définies par la présente délibération.

Les demandes de changement d'usage sont instruites en application des dispositions prévues par la présente délibération et accordées en prenant en compte les caractéristiques des locaux et notamment leur capacité à répondre aux caractéristiques d'un logement décent telles que définies par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002. Elles sont nécessaires dès la première nuitée de location.

L'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel et en cela, elle cesse de produire ses effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice du bénéficiaire, ou à l'expiration de l'autorisation accordée.

Le logement doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.



Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra s'assurer et attester que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage et produire l'accord de la copropriété.

Si le logement dispose d'une ou plusieurs places de stationnement en propre elle doit être affectée de façon pérenne au dit logement nonobstant le changement d'usage.

Changements d'usage prohibés

Est interdit le changement d'usage temporaire des locaux d'habitation

- faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé.
- aux propriétaires dont le logement a fait l'objet de subvention
- ne disposant pas de place de stationnements privatifs directement liées au logement et donc spécifiquement dédiées à ses occupants
- construit depuis moins d'un an ou en construction ou à construire

Changements d'usage dispensés d'autorisation

La location pour de courtes durées (120 jours maximum par an) à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile d'un local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, conformément à l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation, est dispensée d'autorisation.

Tout comme l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation si aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans le ledit local et ne conduit à y recevoir ni clientèle, ni marchandises conformément à l'article L.631-7-3 du code de la construction et de l'habitation.

Ou l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée si aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans le ledit local et que l'activité n'engendre ni nuisance ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti conformément à l'article L.631-7-4 du code de la construction et de l'habitation.

Durée de l'autorisation de changement d'usage temporaire

L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée pour une durée de trois ans, expressément renouvelable.



La compensation

La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un usage autre que l'habitation au 1er janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Les locaux proposés en compensation doivent cumulativement :

- correspondre à la typologie de logement et être de surface habitable au moins équivalente à celles faisant l'objet de la demande de changement d'usage ;

Les locaux situés en rez-de-chaussée ne pourront pas servir de compensation, sauf s'ils sont situés en rez-de-chaussée surélevés de plus de un mètre.

Les logements objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés de façon concomitante.

A l'issue de leur transformation, les locaux offerts en compensation doivent répondre aux normes de décence ainsi qu'aux différentes règles applicables en matière d'hygiène et de sécurité incendie en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de changement d'usage. Ils doivent notamment répondre aux normes prévues dans le règlement sanitaire départemental du Haut-Rhin.

L'autorisation de changement d'usage délivrée avec compensation est accordée à titre réel, et est attachée au local. L'autorisation mentionne le local donné en compensation et est publiée au fichier immobilier par les soins du bénéficiaire.

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordée **sans compensation**, pour un demandeur personne physique domicilié à Riquewihr, dans la limite d'un logement. L'autorisation est alors délivrée à titre personnel, pour une durée de trois ans renouvelable.

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme peut être accordée **avec compensation** lorsqu'elle est demandée :

- par une personne physique, à compter de la première demande d'autorisation et doit correspondre à 1 logement à l'année pour un logement saisonnier en cas de rénovation, et 2 logements permanents pour un logement saisonnier en cas de construction nouvelle pour une durée de trois ans renouvelable
- par une personne morale, dès la première demande d'autorisation et doit correspondre à 1 logement à l'année pour un logement saisonnier en cas de rénovation, et 2 logements permanents pour un logement saisonnier en cas de construction nouvelle pour une durée de 3 ans renouvelable

Lorsque la demande d'autorisation est subordonnée à une mesure de compensation, chaque local d'habitation transformé en meublé de tourisme doit être compensé par la création d'un local d'habitation.



Conditions de délivrance des autorisations.

Dans le cadre d'une demande d'autorisation de changement d'usage, le pétitionnaire devra déposer un formulaire de demande de changement d'usage ainsi que l'ensemble des pièces justificatives demandées dans ce formulaire.

Conformément à l'article L.631-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage.

Pour autant, le pétitionnaire devra compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage en parallèle au dépôt du permis de construire ou de la déclaration préalable, ces deux demandes étant régies par deux codes différents.

Le nombre maximal d'autorisations accordées est de 3 adresses différentes à Riquewihr par personne physique et/ou par personne morale.

En cas de demande de renouvellement de l'autorisation, l'ensemble des éléments apportés lors de la première demande seront à nouveau réclamés et devront être fournis.

En cas de non-réponse de l'administration dans un délai de deux mois à compter de la complétude du dossier, le demandeur pourra se prévaloir d'une autorisation tacite (article L.231-1 du code des relations entre le public et l'administration).

Les sanctions

Le fait, pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

« Article L. 651 - 2 du code de la construction et de l'habitation

Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat et sur conclusions du procureur de la République, partie jointe avisée de la procédure. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.



Sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

Article L. 651 - 3 du code de la construction et de l'habitation

Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Iers (chapitre II), II (chapitre 1er), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L. 612-1, L. 631-1 à L. 631-6, L. 641-12 et L. 641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés. »

VU le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L. 631-7 et suivants et l'article L631-9,

VU le décret n° 2017-678 du 28 avril 2017 relatif à la déclaration prévue au II de l'article L.324- 1-1 du Code du Tourisme et modifiant les articles D.324-1 et D. 324-1-1 du même code,

Considérant que la Commune est compétente en matière d'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme,

Il est proposé au Conseil Municipal, vu l'avis favorable de la commission des finances du 26 août 2021, de bien vouloir :

- 1) ANNULER les délibérations du 11 juillet 2019 et du 17 septembre 2019
- 2) APPROUVER l'instauration d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage de locaux d'habitation selon les modalités énoncées ci dessus dès que la délibération aura acquis un caractère exécutoire
- 3) FIXE les conditions d'autorisation temporaire de changement d'usage énumérées ci-dessus ;
- 4) AUTORISER Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.

Aline NESTELHUT

De: notifascl@fast.efast.fr
Envoyé: lundi 21 mars 2022 17:07
À: Aline NESTELHUT
Objet: FAST : transfert d'un accusé de réception (MAIRIE DE RIQUEWIHR)

Vous trouverez ci-dessous les informations relatives à un accusé de réception réalisé en préfecture, en réponse à la télétransmission d'un acte soumis au contrôle de légalité.
Ces informations vous sont transmises via FAST par Claudine GANTER de la Collectivité MAIRIE DE RIQUEWIHR.

':. Accusé de réception :

Identifiant unique de l'acte attribué en préfecture : 068-216802777-20210907-21032022-1-DE
Date de réception de l'accusé : 21/03/2022

Numéro de l'acte : 21032022-1
Objet : DCM du CM du 07092021 N.4 RENFORCEMENT DU CHANGEMENT D'USAGE DES
LOCAUX DESTINES A L'HABITATION
Date de décision : 07/09/2021
Date de transmission : 21/03/2022
Nature de l'acte : Délibération
Matière de l'acte : 8. Domaines de competences par themes / 8.5. Politique de la ville-habitat-
logement
Signature électronique par :DANIEL KLACK

FAST
Fournisseur d'Accès Sécurisé Transactionnel
<http://www.efast.fr>



Le Conseil Municipal, (à l'UNANIMITE)

ADOpte l'exposé qui précède,

1) ANNULE les délibérations du 11 juillet 2019 et du 17 septembre 2019

2) APPROUVE l'instauration d'un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage de locaux d'habitation selon les modalités énoncées ci-dessus dès que la délibération aura acquis un caractère exécutoire

3) FIXE les conditions d'autorisation temporaire de changement d'usage énumérées

4) AUTORISE Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération

POUR : 14	CONTRE : 1	ABSTENTION: 0
-----------	------------	---------------

Certifié exécutoire par le Maire compte tenu

De sa transmission en Préfecture

Le 21 MARS 2022 et de sa notification le

21 MARS 2022
sa publication

21 MARS 2022
Le Maire

Par délegation

Le 1^{er} Adjoint

Vincent SCHERRER

Daniel KLACK

