

Conseillers présents (22) :

M. Patrick REINSTETTEL,
Mme Nathalie BOHN,
M. Robin KOENIG, M. Jean-Louis BARLIER,
Mme Martine THOMANN,
Mme Nathalie TANTET LORANG,
M. Alain VILMAIN,
M. Philippe GIRARDIN,
Mme Catherine NAIKEN HORODYSKI,
M. Frédéric PERRIN,
M. Guy JACQUEY,
Mme Emilie HELDERLE,
Mme Magali BOURCART,
Mme Karine DAUNAY,
M. Jean-Charles ANCEL,
Mme Martine SCHWARTZ,
M. Bernard CARABIN,
Mme Patricia BEXON,
M. Benoît KUSTER,
M. Michel BLANCK,
Mme Magali GILBERT,
M. Clément LOING

Conseillers représentés (4) :

M. Bernard RUFFIO donne pouvoir à
M. Patrick REINSTETTEL,
Mme Catherine OLRY donne pouvoir à
M. Alain VILMAIN,
M. Rémi MAIRE donne pouvoir à M. Guy JACQUEY,
Mme Marie-Paule BALERNA donne pouvoir à
Mme Martine SCHWARTZ

Conseillers absents excusés (1) :
M. Henri STOLL

Secrétaire de séance :
Mme Martine SCHWARTZ

**COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE LA VALLEE DE KAYSERSBERG**

EXTRAIT n°2025.00014

**du registre des délibérations du Conseil Communautaire
Séance du 27 février 2025 au siège de la CCVK**

Sous la présidence de M. Philippe GIRARDIN, Président de la CCVK

Approbation du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations sur la commune de Katzenthal

La multiplication des gites et meublés de tourisme observée depuis plusieurs années a modifié considérablement le marché du foncier et du logement dans la vallée de Kaysersberg. Dans la commune de Katzenthal plus de 17% des logements sont des meublés de tourisme (chiffre : décompte commune sur la base de l'inventaire de l'office du tourisme). Les effets de cette forte augmentation de meublés du tourisme sont nombreux :

- augmentation du prix du foncier et des biens immobiliers. La tension du marché est plus forte,
- pénurie de logements sur le marché locatif résidentiel et pour les primo-accédants,
- contribution à la perte de population,
- dissolution de la vie sociale en raison de la vacance des locaux en-dehors des périodes touristiques,

Ce projet de règlement vise à contrôler la transformation des logements en meublés touristiques, en soumettant à autorisation préalable le changement d'usage d'un local à usage d'habitation en location touristique, dans l'objectif de trouver un juste équilibre entre l'offre touristique et le parc de logements d'habitation.

La loi du 19 novembre 2014 a assoupli les procédures de mise en place d'un règlement de changement d'usage. Il peut désormais être institué dans les communes dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de l'article 232 du code général des impôts. Dans ces communes, le changement d'usage des locaux à usage d'habitation peut être soumis, sur décision de l'organe délibérant, à autorisation préalable dans les conditions fixées à l'article L. 631-7-1.

Compétente en matière d'urbanisme, la CCVK est ainsi amenée à se prononcer sur le règlement fixant les modalités et déterminant les compensations du changement d'usage des locaux d'habitation sur le territoire de la commune de Katzenthal.

Le projet de règlement est joint en annexe et prévoit la mise en place d'un régime de compensation pour tout changement d'usage concernant un local d'habitation en meublé de tourisme, ainsi que les conditions encadrant cette compensation et les démarches auprès de la mairie.

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L631-7 et suivants, modifié par la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024 ;

Vu le Code du Tourisme, notamment son article L324-1-1 ;

Vu le Code Général des Impôts, notamment son article 232 et le décret n° 2013-392 du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts ;

Vu les statuts de la communauté de communes de la vallée de Kaysersberg ;

Vu la Délibération du Conseil Municipal de Katzenthal n°2025_01_07 du 29 janvier 2025 ;

Considérant que la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours répétés de courte durée est de nature à aggraver la pénurie de logements sur le marché locatif résidentiel de Katzenthal et qu'il convient de réguler ces changements d'usage dans l'objectif de préserver la fonction résidentielle de la commune de Katzenthal ;

Considérant que la commune de Katzenthal est membre de la Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg, compétente en matière de plan local d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'il appartient à l'organe délibérant de la Communauté de Communes de la Vallée de Kaysersberg, de fixer les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations de changement d'usage des locaux à usage d'habitation ;

Entendu la demande et les arguments développés par Madame le Maire de Katzenthal.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE APRES EN AVOIR DELIBERE

DECIDE par :

- 26 Pour (M. Patrick REINSTETTEL, Mme Nathalie BOHN, M. Robin KOENIG, M. Jean-Louis BARLIER, Mme Martine THOMANN, Mme Nathalie TANTET LORANG, M. Bernard RUFFIO, Mme Catherine OLRY, M. Alain VILMAIN, M. Philippe GIRARDIN, Mme Catherine NAIKEN HORODYSKI, M. Frédéric PERRIN, M. Guy JACQUEY, Mme Emilie HELDERLE, M. Rémi MAIRE, Mme Magali BOURCART, Mme Karine DAUNAY, M. Jean-Charles ANCEL, Mme Martine SCHWARTZ, M. Bernard CARABIN, Mme Patricia BEXON, M. Benoît KUSTER, Mme Marie-Paule BALERNA, M. Michel BLANCK, Mme Magali GILBERT, M. Clément LOING)
- 0 Contre
- 0 Abstention

- **d'approuver** le projet de règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation situés sur la commune de Katzenthal tel que présenté en annexe ;

- **de charger** le Président ou son représentant de toutes les démarches nécessaires à l'exécution de la présente délibération

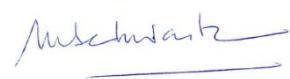
Annexe : Règlement relatif aux autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation à des fins de meublés de tourisme

Le Président,



M. Philippe GIRARDIN

Secrétaire de séance,



Mme Martine SCHWARTZ

Date de mise en ligne : 06/03/2025