

## **Règlement consolidé fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée applicable sur le territoire de la Ville d'Obernai**

### **I. Exposé des motifs**

---

Les locations de courte durée de chambres ou de logements entiers à des touristes de passage se sont multipliées avec l'avènement des sites de mise en relation et de location de ces locaux sur internet (exemple Airbnb, Abritel, ...) et le développement de l'économie collaborative.

Ce développement a des effets multiples :

- forte augmentation des biens mis en location sur ces plateformes,
- concurrence à l'hébergement touristique conventionnel,
- dégradation des logements, notamment des espaces communs des copropriétés en raison d'une forte rotation des occupants,
- risque de transformation de résidences principales en meublés de tourisme,
- pénurie de logement « locatif » pour les habitants,
- pression foncière accrue.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de ce type d'activités et d'en corriger les effets pervers, le législateur a instauré deux dispositifs :

- dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, une autorisation de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues,
- dans le cadre de la loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016 l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises à changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement.

Deuxième ville touristique du Bas-Rhin, Obernai accueille près de 1 million de visiteurs par an. Idéalement située au pied du Mont Sainte-Odile et dotée d'un patrimoine architectural riche, la ville bénéficie d'une activité touristique incontestable et permet aux visiteurs de profiter, tout au long de l'année, d'une offre culturelle et d'animation touristique diversifiée et dynamique qui lui a valu d'intégrer le réseau des Plus Beaux Détours de France.

Cette attractivité a généré à Obernai une expansion significative de l'activité de locations saisonnières de logements pour des séjours répétés de courte durée, transformant la destination de ces locaux à usage d'habitation au détriment de l'offre de logements sur le marché locatif. Ce phénomène s'observe non seulement en centre-ville mais également dans les quartiers périphériques.

La Commune recense officiellement 125 meublés de tourisme (déclarations CERFA réceptionnées en mairie) représentant plus de 530 lits, contre 60 meublés de tourisme offrant une capacité totale de 262 lits en 2017. Le nombre de meublés de tourisme a par conséquent augmenté de 108% en cinq ans avec une progression associée de 81% du nombre de lits proposés. De surcroît, dans les faits, nous savons que ce chiffre est en deçà de la réalité puisque malgré l'obligation, de nombreux meublés ne sont pas déclarés en mairie.

Ce phénomène d'expansion significative de l'activité de locations saisonnières de logements pour des séjours répétés de courte durée s'avère fortement pénalisante pour la Ville d'Obernai à plusieurs titres : assèchement de l'offre de logements à usage d'habitation, génération d'une spéculation sur le prix du foncier pour les logements encore disponibles. Il en ressort in fine une dégradation des conditions d'accès au logement et une exacerbation des tensions sur le marché locatif, préjudiciable pour les habitants, notamment les familles et les primo-accédants.

Dans ce contexte, il a été jugé nécessaire, sur le territoire d'Obernai, de réguler l'activité des meublés de tourisme afin de maîtriser l'équilibre entre le logement pour les habitants et l'hébergement touristique et de fixer, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, des règles identiques pour l'ensemble des hébergeurs touristiques.

Pour les communes de moins de 200 000 habitants, n'appartenant pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, définie à l'article 232 du Code Général des Impôts, c'est à dire les communes situées en zone dite tendue, la procédure d'autorisation du changement d'usage peut être instituée par arrêté de l'autorité préfectorale.

C'est ainsi que Madame la Préfète du Bas-Rhin a pris le 27 juillet 2022 un arrêté portant institution, sur le territoire de la Commune d'Obernai, de la procédure d'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 (CCH).

L'article L.631-7-1 dudit Code impose également qu'une délibération soit prise pour fixer les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations. Pour les communes membres d'un EPCI compétent en matière de PLU, une délibération du conseil communautaire est nécessaire.

La procédure de changement d'usage a été instituée pour la Commune d'Obernai par délibération de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Odile en date du (21 décembre 2022).

Le présent règlement comporte la réglementation désormais applicable au changement d'usage.

## II. Principes généraux

---

### Article 1 - Objet

Par arrêté préfectoral du 27 juillet 2022 portant application à la Commune d'Obernai des articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), Madame la Préfète du Bas-Rhin a institué sur ce territoire le dispositif d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

En application de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'autorisation préalable de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est délivrée par le Maire d'Obernai, selon les modalités définies par le présent règlement et délibérées par le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, par délibération

n°2022/05/25, en date du 21 décembre 2022, et par délibération n°2023/04/06, en date du 26 juillet 2023.

## Article 2 - Champ d'application

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L.632-1 du CCH ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

La surface ou superficie prise en compte pour l'application de l'ensemble des dispositions du présent règlement est la surface habitable au sens de l'article R.111-2 du CCH.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublés de tourisme. Le changement d'usage d'un logement en commerce, bureau ou activité artisanale n'est soumis à aucune autorisation au titre du présent règlement ; par contre, il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L.324-1-1 du Code du Tourisme, sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

- Le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ou à l'occasion de déplacements professionnels ;
- La location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours à la même personne.

Il est précisé que la procédure de changement d'usage ne s'applique pas à la location occasionnelle (120 jours cumulés maximum par année civile) de la résidence principale, comme le prévoit l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation. Cependant, dans ce dernier cas, et en application de l'articles L.321-1-1 du Code du Tourisme les formalités liées à l'enregistrement et au règlement de la taxe de séjour demeurent obligatoires.

Ainsi, l'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire :

- Dès la première nuitée pour les résidences secondaires ;
- À partir du 121<sup>ème</sup> jour de location par année civile pour tout ou partie des résidences principales<sup>1</sup> (habitation principale ou dépendances).

---

<sup>1</sup> La résidence principale est entendue comme logement occupé au moins huit mois par an par son propriétaire ou son locataire, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Il est nécessaire de solliciter une autorisation pour chaque logement objet d'un changement d'usage. En cas de division d'un logement, une autorisation est à solliciter pour chaque nouveau logement issu de cette division qui serait destiné à la location meublée touristique.

Le périmètre d'application du présent règlement est défini en annexe 1 du présent règlement.

### **Article 3 - Régime juridique applicable**

L'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) définit le meublé touristique comme « *la mise en location d'un local meublé de manière répétée pour de courtes durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* ».

L'article L631-7-1 A du CCH, permet d'instituer un régime particulier d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées de courtes durées.

Le régime adopté dans le présent règlement se fonde donc à la fois sur l'article L.631-7-1 A du CCH pour les autorisations temporaires dites personnelles, mais aussi sur l'article L.631-7-1 du CCH pour les autorisations soumis à compensation, dites réelles.

### **Article 4 – Conditions d'octroi de l'autorisation de changement d'usage**

- L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ou le niveau élevé du prix des loyers ;
- Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.
- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, le pétitionnaire doit fournir un document écrit attestant que le changement d'usage est admis par le règlement en vigueur (règlement de copropriété, procès-verbal d'assemblée générale, etc.).
- L'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 (aide personnalisée au logement accordée au titre de la résidence principale) et R.321-23 du Code de la Construction et de l'Habitation (convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat applicable au secteur locatif intermédiaire ne bénéficiant pas de subvention pour travaux) ;
- Le logement doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- En application de 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 de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage ;

- L'autorisation est accordée par arrêté du Maire sous réserve de l'instruction du dossier complet remis par le pétitionnaire ;

### **III. Conditions de délivrance des autorisations préalables de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme**

---

#### **Article 5 – Régime pour les personnes physiques (locations meublés touristiques)**

La demande de changement d'usage doit être formulée par le propriétaire du logement (cf. article L.631-7-1-A du CCH).

Dans le cadre de ce dispositif, on entend par propriétaire la personne physique (en pleine propriété, en usufruit, en indivision) figurant sur l'acte de propriété.

#### **En ce qui concerne les deux premières demandes de changement d'usage**

Deux autorisations temporaires maximum sans compensation peuvent être accordées par propriétaire (foyer fiscal).

Selon le CCH, l'autorisation est délivrée à un « même propriétaire ». Le propriétaire déclarant peut être :

- en pleine propriété
- usufruitier
- une indivision (considérée comme un même propriétaire même si elle concerne plusieurs propriétaires, nécessite l'accord de tous les propriétaires indivis).

S'agissant de la notion de foyer fiscal, et à titre d'exemple, un couple de propriétaires qui ne constitue pas un foyer fiscal pourra se voir attribuer deux autorisations sans compensation par individu, si chacun d'eux est propriétaire de logement(s) séparément. S'il constitue un foyer fiscal, seules deux autorisations au total sans compensation seront accordées.

Ces autorisations sans compensation sont accordées pour une durée d'un an. Toute reconduction devra faire l'objet d'une demande expresse de renouvellement.

Ces autorisations sont temporaires et nominatives, attachées à la personne et non au local, elles sont donc incessibles. Il ne sera pas possible de transférer ces autorisations sur d'autres biens détenus par un même propriétaire.

Ces autorisations cesseront de manière anticipée lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelle que raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

Ces autorisations pourront également cesser de manière anticipée à la demande écrite du propriétaire.

Pour toute demande supplémentaire de changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme (au-delà de deux logements), le pétitionnaire sera soumis de plein droit au régime de compensation.

## **La compensation est obligatoire par un même propriétaire à partir du 3<sup>ème</sup> logement dédié au meublé touristique**

En vue de préserver l'offre de logements permanents accessible à titre de résidence principale, l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de courte durée est soumise au principe de compensation.

Ce régime est précisé à l'article 7 du présent règlement.

### **Article 6 – Régime pour les personnes morales (locations meublés touristiques)**

Cet article s'applique aux propriétaires personnes morales souhaitant pratiquer la location meublée touristique. Les SCI sont assimilées à des personnes morales.

En vue de préserver une offre de logement permanents accessibles à titre de résidence principale, l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de courte durée est soumise au principe de compensation dès la première demande formulée par la personne morale.

### **Article 7 – Principes de compensation**

La compensation consiste en la transformation en habitation, concomitante à la demande d'autorisation de changement d'usage en vue de la création d'un meublé de tourisme, de locaux ayant un autre usage que l'habitation (bureau, local professionnel...) au moment de la demande.

Une autorisation de changement d'usage obtenue avec compensation (inscription au fichier immobilier) revêt un caractère réel (c'est-à-dire attaché au bien immobilier) elle est donc définitive.

L'autorisation de changement d'usage avec compensation constitue un droit réel transmissible, le deuxième alinéa de l'article L.631-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que : "Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier".

L'autorisation subordonnée à une compensation revêt donc un caractère réel et définitif et est attachée au local et non à la personne.

Le pétitionnaire sollicitant une demande de changement d'usage soumise à compensation devra apporter la preuve de la transformation concomitante en logement d'un local à usage autre que d'habitation dont il est propriétaire, présentant :

- Lorsque le logement objet de la demande de changement d'usage est de Type : Studio, T1, T2 ou T3 :
  - La compensation devra se faire par la transformation d'un bien autre (= le bien proposé en compensation), en logement de même typologie que celle du meublé touristique créé
  - Le bien proposé en compensation pourra être situé sur l'ensemble du territoire communal.
- Lorsque le logement objet de la demande de changement d'usage est de Type : T4 et plus, ou maison individuelle :

- La compensation devra se faire par la transformation d'un bien autre (= le bien proposé en compensation), en logement a minima de Type 3 ou plus ;
- Le bien proposé en compensation pourra être situé sur l'ensemble du territoire communal.

Le bien proposé en compensation doit avoir fait l'objet de la transmission d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) justifiant que les travaux effectués correspondent à ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Il est également possible pour le pétitionnaire d'acquérir un titre de compensation (autrement appelé « rachat ou droit de commercialité ») auprès d'un tiers propriétaire d'un bien immobilier « à usage autre que d'habitation » que ce dernier va transformer en logement. Dans ce second cas, le bien immobilier objet du rachat de commercialité devra répondre aux conditions de consistance et de localisation mentionnées à l'alinéa 4 du présent article 7.

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

Ces dossiers seront examinés en fonction de la qualité d'habitabilité de ces locaux. Les biens en compensation doivent répondre à l'issue de leur transformation 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.

L'obligation de compensation, instituée par délibération n° 2022/05/25 du Conseil communautaire du 21 décembre 2022, entrera en vigueur à compter du 1er février 2024.

Jusqu'à cette date la détention d'une autorisation préalable de changement d'usage, pour l'exploitation des biens soumis à compensation, ne sera pas requise.

#### **IV. Formalités administratives**

---

##### **Article 8 – Déclaration - télédéclaration**

La demande d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques doit être formulée auprès de la Ville d'Obernai.

Elle peut être réalisée en format papier ou dématérialisée.

En effet, la Ville d'Obernai a mis en place un système de télédéclaration à l'adresse suivante :  
.....

Un numéro d'enregistrement sera généré, une fois le dossier complet et l'autorisation accordée.

##### **Article 9 – Permis de construire et changement d'usage**

En application de 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 de construire (PC) ou la déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage. Le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire

de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à une demande de PC ou d'une DP.

## V. Sanctions

---

### Article 10 – Sanctions encourues en cas de transformation d'un logement, en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d'usage.

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 judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.*

*Sur assignation 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 Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), 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. ».*

## VI. Modalités d'exécution du présent règlement

---

### Article 11 – Entrée en vigueur du présent règlement



Le présent règlement est exécutoire à compter du 1<sup>er</sup> juin 2023. À compter de cette date, toute location meublée de courte durée qui n'est ni exemptée d'autorisation, ni autorisée, sera interdite en vertu du présent règlement.

Le Maire d'Obernai est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile et accessible sur le site internet de la commune : [www.obernai.fr](http://www.obernai.fr)

## ANNEXE 1

Le périmètre d'application du présent règlement de la Ville d'Obernai fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques est défini comme suit :

- Cœur de ville délimité par les remparts historiques s'étendant au Nord jusqu'à la rue de Boersch/de la Victoire/rue Goessli et à l'Est jusqu'à la rue du Général Leclerc et le rond-point Freppel, y compris la portion de la rue du Général Gouraud entre ledit giratoire et le rempart Foch
- Quartier Moyenne/Haute Corniche dans un périmètre délimité au Sud par la rue de Boersch, au Nord par les vignobles et terrains boisés, à l'Est par la rue de la Montagne et à l'ouest jusqu'à l'allée des Châtaigniers
- Quartier Vorstadt dans un périmètre délimité au Sud par la rue du Général Gouraud, au Nord par la rue de Boersch, à l'Est par les remparts historiques et à l'Ouest par la rue de l'Altau
- Quartier Parc de Hell/Consulats délimité au Sud par la route d'Ottrott, au Nord par le parc Municipal, à l'Est par la rue de l'Altau et à l'Ouest par la rue de Berlin
- Quartiers Mont Saint-Jean et DFL/Hauts Pâturages délimités au Sud et à l'Ouest par la RD426, au Nord par la route d'Ottrott, la rue du Général Gouraud et les remparts historiques et à l'Est par la rue de Sélestat, y compris les rues Poincaré et Clémenceau
- Quartier Leclerc/Loi délimité au Nord par la rue du Thal, au Sud par la rue de la Victoire, à l'Ouest par les rues du Coteau et de la Colline et à l'Est par la rue du Général Leclerc y compris la rue de la Gare et rue de l'Abbé Oesterlé
- Quartier Europe délimité au Nord par la rue des Bonnes Gens, au Sud par la rue du Général Gouraud, à l'Ouest par la rue du Général Leclerc et à l'Est par le Boulevard d'Europe, y compris le tronçon dudit boulevard jusqu'à la zone commerciale
- Quartier des Champs Verts délimité au Sud par la rue du Maréchal Juin, au Nord par la place des 27/rue des Houblons/rue des Bruyères, à l'ouest par le boulevard d'Europe et à l'Est par l'avenue des Champs Verts
- Quartier Décapole/Roselières délimité au Sud par la rue du Maréchal Juin/rue de Niedernai, au Nord par la rue de la Lauter/rue de Wissembourg, à l'Ouest par l'Avenue des Champs Verts et à l'Est par les espaces agricoles
- Quartier Europe Sud délimité au Nord par la rue du Maréchal Juin/rue de Niedernai, au Sud par la rivière Ehn, à l'Ouest par la RD422 et à l'Est par les espaces agricoles

Les rues délimitatives indiquées sont bien entendu incluses dans les périmètres définis.

