Accusé de réception en préfecture
067-246701080-20251216-20250750V1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Département du
Bas-Rhin

Arrondissement
de Sélestat-Erstein

Nombre de Conseillers
élus
26

Nombre de Conseillers
en fonction
26

Nombre de Conseillers
Présents
23

Nombre de Conseillers
excusés ou représentés
3

Nombre de Conseillers
absents non excusés
0

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE SAINTE ODILE

SÉANCE DU MARDI 16 DECEMBRE 2025

Sous la présidence de M. Bernard FISCHER,
Maire d'Obernai et Président de la CCPO,

Secrétaire de séance : M. Frank BUCHBERGER

Étaient présents :
E. HIRTZ, P. MAEDER, L. RUFI, J-C. JULLY, C. SAETTEL, R. HOELT, C. WEBER, D. LEHMANN, C. KRAUSS, F. WAGENTRUTZ, V. RUSCHER, D. JOLLY, I. OBRECHT, I. SUHR, F. BUCHBERGER, M-C. SCHATZ, J-J. STAHL, C. WEILER, A. STAHL, M. FEURER, C. EDEL-LAURENT, J-L. REIBEL,

Étaient absents et excusés :
M. GEWINNER (procuration à C. KRAUSS),
R. CLAUSS (procuration à M. FEURER),
S. SCHULTZ-SCHNEIDER(procuration à B. FISCHER),

Étaient absents et non excusés : /

Délibération n° 2025/07/50 : REGLEMENT FIXANT LE REGIME DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX A USAGE D'HABITATION EN MEUBLES TOURISTIQUES DE COURTE DUREE APPLICABLE SUR LE TERRITOIRE DE LA VILLE D'OBERNAI

Rapport de présentation :

I. Rappel du contexte

La Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile, en lien étroit avec la Ville d'Obernai, a fixé les conditions de mise en œuvre de la procédure de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur le territoire d'Obernai par une délibération n°2022/05/25 du 21 décembre 2022, modifiée par une délibération n°2023/04/06 du 26 juillet 2023.

Ainsi, depuis le 1er juin 2023, préalablement à la mise en location de meublé de tourisme d'un local à usage d'habitation, tout propriétaire personne physique ou personne morale, doit obtenir une autorisation de changement d'usage auprès de la Ville d'Obernai.

Accusé de réception en préfecture
067-246701080-20251216-20250750V1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Cependant, par une requête et un mémoire, enregistrés respectivement les 27 février et 15 avril 2023, des sociétés ont demandé au Tribunal administratif de Strasbourg d'annuler la délibération du 21 décembre 2022 ainsi que le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques.

Par une décision du 15 juin 2023, le Tribunal administratif de Strasbourg a annulé l'article 7 du règlement.

En date du 11 août 2023, une requête a été enregistrée et l'une des sociétés a interjeté appel de la décision du Tribunal administratif de Strasbourg, les juges s'étant bornés à annuler l'article 7 du règlement.

Le 19 novembre 2025, la Cour administrative d'appel de Nancy a annulé le jugement du Tribunal administratif de Strasbourg et a décidé d'annuler la délibération du 21 décembre 2022, entraînant par conséquent l'annulation de la totalité du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée.

Cette décision de justice a remis en cause la mesure de compensation mise en place dès le premier bien pour les personnes morales.

Cette appréciation ne remet toutefois pas en cause la pénurie de logement qui sévit sur le territoire de la Ville d'Obernai.

En effet, la Préfète du Bas-Rhin, par un arrêté du 27 juillet 2022, a instauré la procédure de demande préalable de changement d'usage à laquelle sont soumises, depuis lors, les transformations de logements en meublés de tourisme, sur le territoire de la Ville d'Obernai.

En application de l'article L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile doit délibérer pour fixer les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations, à travers l'adoption d'un nouveau règlement.

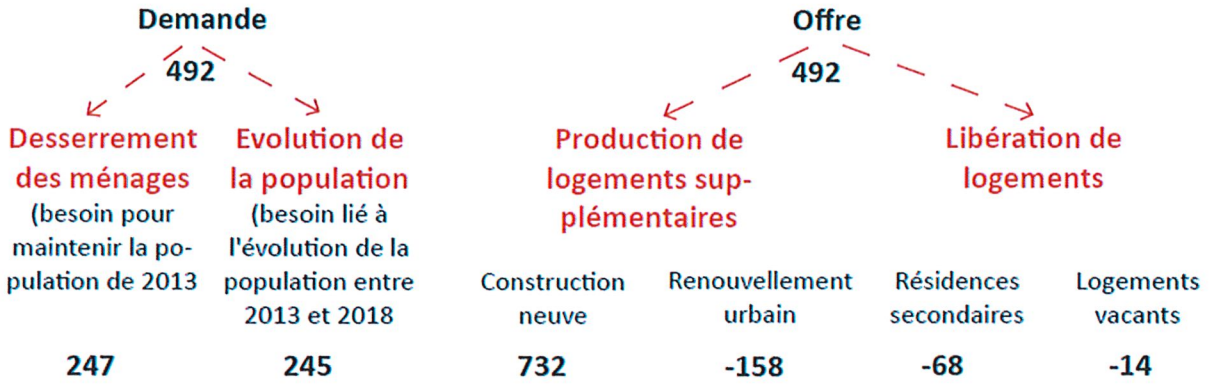
Cette règlementation est indispensable à la réussite de la politique de lutte contre la pénurie structurelle de logements sur le marché locatif résidentiel, portée par la Communauté de Communes et la Ville d'Obernai, laquelle constitue un objectif impérieux d'intérêt général.

En effet, le PLH soutient le développement de résidences principales, conformément aux orientations définies dans le Plan local d'urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat arrêté par le Conseil Communautaire en date du 24 septembre 2025.

L'analyse du diagnostic territorial du PLUi-H relève l'importance et la constance du phénomène de transformation de logements en meublés touristiques qui réduit significativement l'offre de logements disponibles pour le public.

Accusé de réception en préfecture
067-246701080-20251216-20250750V1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Commune d'Obernai



La demande sur la commune d'Obernai est alimentée à parts égales par la croissance de la population et par le desserrement des ménages. L'offre est principalement portée par la construction neuve. Le marché du logement est fortement impacté par les mouvements à l'intérieur du parc notamment par la forte croissance des résidences secondaires en lien avec les locations touristiques qui entrent de plus en plus en concurrence avec les résidences principales mais aussi par le renouvellement urbain avec de fortes modifications du parc de logements (destruction/reconstruction...).

« Source : *« Extrait du diagnostic territorial – PLUIH arrêté le 24/09/2025 »*

La hausse des meublés de tourisme ne contribue pas à l'amélioration de la situation de la Ville d'Obernai en matière de prix pratiqués au m² des loyers :



« Source : *« Observatoire des territoires, ANCT 2025 – IGN Admin Express »*

Or, les études conduites dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H démontrent que l'augmentation de la population nécessaire au développement de la Ville d'Obernai implique que les logements soient réservés à l'habitation résidentielle et ne soient pas détournés de cette fonction par leur transformation, sous peine de faire échec à la politique de préservation de la vocation résidentielle de la Ville.

Accusé de réception en préfecture
067-246701080-20251216-20250750V1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

L'objectif de stabilisation démographique de la population de la Ville d'Obernai passe par la promotion d'une offre attractive de l'habitat notamment en centre-ville pour favoriser l'accueil de résidents permanents, en particulier de jeunes actifs et des familles et justifie pleinement la mise en place de mesures visant à encadrer la transformation des logements en meublés de tourisme.

Afin de garantir l'objectif d'intérêt général tenant à la lutte contre la pénurie de logements, la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile souhaite instaurer un nouveau règlement. De plus, la Communauté de Communes est en train d'étudier un pourvoi en cassation contre l'arrêt rendu par la Cour administrative d'appel de Nancy.

II. Conditions de délivrance des autorisations :

Le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques applicable sur le territoire de la Ville d'Obernai prévoit :

- La procédure de demande préalable de changement d'usage s'appliquera au sein du seul périmètre décrit en annexe 1

Ce périmètre tient compte du fait que l'offre de meublés touristiques de courte durée est étalée sur l'ensemble du périmètre.

Ce périmètre comprend la totalité des meublés déclarés. Dès lors, il est manifeste que le phénomène des meublés touristiques de courte durée, déséquilibre le marché des résidences principales sur ce secteur dont la vocation est principalement résidentielle.

- Typologie de logements soumis à la règlementation :
  - Studios, T1, T2 et T3, ainsi que les locaux d'habitation de 90 m^2 et moins ;
  - Objectifs de mixité sociale : lutter contre la pénurie de logements en permettant :
    Aux ménages avec famille (traditionnelle ou recomposée) de s'installer et de rester dans la commune y compris lorsque la cellule familiale s'agrandit.
    Aux ménages sans famille (couple sans enfant, personne seule, ...) de s'installer à Obernai.
    Ces ménages vivant principalement dans des logements des typologies T1 à T3, il convient de préserver cette catégorie de logement.

- La durée des autorisations temporaires de changement d'usage est fixée à 1 an pour les personnes physiques et pour les personnes morales

  Le régime antérieurement appliqué aux personnes physiques qui a été validé par les juridictions et non remis en cause par l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Nancy est étendu aux personnes morales en application du principe de non-discrimination des conditions de délivrance des autorisations.

- Le nombre d'autorisations pouvant être délivrées à une même personne physique ou morale est limité à deux (2)

Accusé de réception en préfecture
067-246701080-20251216-20250750V1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

Le régime antérieurement appliqué aux personnes physiques qui a été validé par les juridictions et non remis en cause par l'arrêt de la Cour administrative d'appel de Nancy est étendu aux personnes morales en application du principe de non-discrimination des conditions de délivrance des autorisations.

Le règlement intègre les dispositifs incorporés dans l'ordonnancement juridique par la Loi Le Meur du 19 novembre 2024, ainsi :

- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété en application des dispositions de l'article L.631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation.
- La présentation d'un diagnostic de performance énergétique (DPE) sera demandée aux nouvelles demandes de changement d'usage en application des dispositions de l'article L.631-10 du Code de la construction et de l'habitation.

Enfin, s'agissant des modalités de délivrances mises en œuvre :

- Pour assurer la complète information des loueurs une correspondance à caractère informatif leur sera adressée préalablement à l'entrée en vigueur de la règlementation ;
- Le règlement entera en vigueur le 1er février 2026 ;
- Les demandes d'autorisation préalable de changement d'usage seront traitées par ordre d'arrivée (sous réserve de leur complétude) horodatées par la plateforme déclaloc.fr ;
- Le délai moyen d'instruction d'une demande est de 24h à 10 jours ouvrés, le délai maximal de traitement ne peut excéder 2 mois.

Enfin, les dispositions de l'article 12 du règlement relatif aux sanctions sont d'application immédiate, sous réserve :

- D'une mesure transitoire, afin de tenir compte du délai d'instruction : aucune sanction ne sera appliquée pour les demandes en cours d'instruction (délai d'instruction maximum de deux mois) ;
- Du respect du principe de non rétroactivité, rappelé par la Cour de Cassation dans son Avis du 10 avril 2025 (Pourvoi n° 25-70.002) : « *Lorsqu'une amende civile prévue par l'article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation est sollicitée sur le fondement d'un changement d'usage illicite intervenu avant l'entrée en vigueur de l'article 5, I, 1°, d, de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, la détermination de l'usage d'habitation du local prévue par l'article L. 631-7 du même code doit s'effectuer à l'aune des critères de la loi ancienne.* ».

La présente délibération vise donc à approuver un nouveau règlement fixant le régime des autorisations de changement d'usage des locaux à usage d'habitation en meublés touristiques applicables sur le territoire de la Ville d'Obernai.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale dite « Loi Chevènement »,

Accusé de réception en préfecture
067-246701080-20251216-20250750V1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

VU la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation de la République,

VU la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L.631-7 et suivants,

VU le Code du tourisme et notamment ses articles L.321-1 et suivants,

VU les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile approuvés par arrêté préfectoral en date du 29 décembre 2017 et modifiés par l'arrêté préfectoral du 25 juin 2021,

VU l'arrêté préfectoral du 27 juillet 2022 instaurant, sur le territoire de la Ville d'Obernai, 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,

VU les délibérations du Conseil de Communauté de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile n°2022/05/25 du 21 décembre 2022 fixant les conditions du changement d'usage, modifiée par une délibération n°2023/04/06 du 26 juillet 2023,

VU la délibération du Conseil Municipal de la Ville d'Obernai n°086/05/2025 du 23 juin 2025 portant abaissement du nombre maximal de jours de location de meublés de tourisme au cours d'une même année civile pour les résidences principales,

VU l'arrêt rendu par la Cour administrative d'appel de Nancy en date du 19 novembre 2025 annulant la délibération n°2022/05/25 du 21 décembre 2022,

VU le rapport de présentation de la présente délibération,

CONSIDERANT la nécessité d'adopter un règlement fixant les conditions de délivrance d'autorisations de changement d'usage des locaux à usage d'habitation en meublés touristiques,

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Vice-Président,
Après en avoir délibéré,

DECIDE

Résultat du vote :
Pour : 26 (dont 3 procurations)
Contre : 0
Abstention : 0

Accusé de réception en préfecture
067-246701080-20251216-20250750V1-DE
Date de télétransmission : 18/12/2025
Date de réception préfecture : 18/12/2025

1) **D'APPROUVER** le nouveau règlement fixant le régime des autorisations de changement d'usage des locaux à usage d'habitation en meublés touristiques applicable sur la Ville d'Obernai,

2) **DE PRENDRE ACTE** du règlement mis à jour joint à la présente délibération qui entrera en vigueur le 1er février 2026.

Suivent les signatures officielles.

N° 2025/07/50,
Pour extrait conforme,
Fait à OBERNAI, le 16.12.2025,

Le Secrétaire de Séance,
M. Frank BUCHBERGER

Le Président,
M. Bernard FISCHER

Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile

Envoyé au contrôle de légalité le : 18 DEC. 2025

La présente décision pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif de Strasbourg dans un délai de deux mois à compter de sa publication.