

Nombre de Conseillers élus : 27

Conseillers en fonction : 25

Séance du 14 mai 2025

sous la présidence de M. Jean-Louis CHRIST, Maire

en l'absence M. WILHELM Benjamin, Mme PFISTER Catherine, M. KEMAYOU WANDJI Erick

Conseillers présents : 22
Nombre de procuration : 0
Date de la convocation : 07/05/2025

6. Mise à jour dispositif de lutte contre les gîtes

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 l'arrêté préfectoral n°021-BPLH du 14 mai 2019 relatif à l'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation pour la commune de Ribeauvillé ;

VU la délibération du Conseil Municipal n°6 du 16/07/2019 portant instauration du dispositif de changement d'usage temporaire pour les logements d'habitation ;

VU la délibération du Conseil Municipal n°11 du 01/02/2023 – additif 1 ;

VU le formulaire type joint ;

VU l'avis de la commission réunie et des finances du 07/05/2025 ;

CONSIDERANT la pression touristique qui s'exerce localement et détériore le tissu social local ;

CONSIDERANT qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, la commune estime nécessaire le durcissement du régime d'autorisation en place ;

M. le Maire, Jean-Louis CHRIST expose,

Le surnombre de gîtes et meublés de tourisme continue à engendrer des conséquences néfastes sur la commune :

- Tensions sur le prix du foncier et sur l'immobilier en général ;
- Manque de logements pour la jeunesse et les primo accédants ;
- Baisse démographique malgré la réalisation de programmes de constructions neuves et de réhabilitations ;
- Dégradation de la vie sociale locale à cause de l'excès d'hébergements touristiques.

Le dispositif mis en place en 2019 à Ribeauvillé porte ses fruits en ralentissant la tendance. Ce n'est pas suffisant. A ce jour, la commune a instruit 77 demandes de changement d'usage avec 48 refus et 29 accords.

La problématique rencontrée dans de nombreuses communes de France a conduit le législateur à renforcer les contraintes pour les locations touristiques :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) obligatoire à fournir pour tous les logements proposés à la location en meublé de tourisme et soumis à autorisation de changement d'usage ; entre les classes A et E.
- Nouveaux taux de l'abattement fiscal, moins avantageux applicables aux revenus locatifs perçus à partir du 1^{er} janvier 2025 :

- 50 % pour les biens classés et les chambres d'hôtes (avec un plafond de 77 700€ de revenus locatifs annuels) ;
- 30 % pour les biens non classés (avec un plafond de 15 000€ de revenus locatifs annuels).

- Déclaration obligatoire de résidence principale : au plus tard le 20 mai 2026, toutes les locations de meublés touristiques devront faire l'objet d'une déclaration pour enregistrement auprès d'un téléservice national dédié. Le loueur devra apporter la preuve que le logement proposé à la location est bien sa résidence principale, en fournissant son avis d'imposition établi à son nom avec l'adresse du meublé de tourisme.
- Modification du règlement de copropriété : à partir de 2025, tout copropriétaire se déclarant en mairie comme loueur de meublés de tourisme doit en informer le syndic. Les nouveaux règlements de copropriété peuvent interdire ou non les meublés de tourisme. Dans les copropriétés disposant déjà d'un règlement de copropriété, un vote à la majorité (deux tiers des voix) peut modifier le règlement de copropriété pour interdire la location des logements en meublés de tourisme, alors que jusqu'alors l'unanimité était requise.

Le nouveau dispositif législatif permet également au Maire de durcir le système de régulation locale en limitant à 90 jours par an la durée maximum pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées à des touristes (au lieu de 120 jours jusqu'alors). Une amende civile de 15 000€ pourra être appliquée en cas de dépassement du nombre de jours de location autorisé sur la commune.

D'autre part, les maires pourront prononcer deux nouvelles amendes administratives de :

- 10 000€ maximum en cas de défaut d'enregistrement d'un meublé de tourisme ;
- 20 000€ maximum en cas de fausse déclaration ou d'utilisation d'un faux numéro d'enregistrement.

De plus, les communes dotées d'un règlement de changement d'usage pourront étendre ce règlement à tous les locaux qui ne sont pas à usage d'habitation.

C. WEISSBART a comptabilisé 150 logements en plus depuis 2010 à Ribeauvillé. Mais le nombre de logements à titre de résidence principale n'a pas évolué.

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

APPROUVE la réduction à 90 jours par an de la durée maximum pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées à des touristes ;

APPROUVE l'extension de toutes mesures de réglementation de changement d'usage à tous les locaux qui ne sont pas à usage d'habitation ;

AUTORISE M. le Maire ou son représentant à instruire les dossiers déposés en fonction de ces nouvelles dispositions, complémentaires au dispositif en place, à l'aide du formulaire type joint ;

Suivent les signatures au registre,
le Maire,

Jean-Louis CHRIST



Il est possible de contester la présente décision auprès du Tribunal Administratif de Strasbourg – 31, avenue de la paix – 67000 STRASBOURG – dans un délai de deux mois à compter de son affichage.

Accusé de réception en préfecture
068-216802694-20250514-1368-DE
Date de télétransmission : 16/05/2025
Date de réception préfecture : 16/05/2025