

DEPARTEMENT DU HAUT RHIN

Arrondissement de RIBEAUVILLE

COMMUNE DE RIBEAUVILLE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers élus : 27

Séance du 1^{er} février 2023

Conseillers en fonction : 26

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

en l'absence M. Gille OEHLER, MME Catherine PFISTER-BERNABEL, MME Christine KIENER-BRIED,
M. Benjamin WILHELM, M. Jacky SCAPIN, M. Erick KEMAYOU WANDJI

Conseillers présents : 20

Nombre de procuration : 4

Date de la convocation : 26 janvier 2023

11. Additif - Procédure de demande d'autorisation au changement d'usage temporaire pour les locaux d'habitation

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 ;

VU le formulaire type joint ;

VU l'avis de la commission réunie et des finances du 25/01/2023 ;

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,

La prolifération des gîtes et meublés de tourisme a 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 de la commune ;
- Concurrence à l'hébergement traditionnel ;
- Dissolution de la vie sociale locale à cause de l'excès d'hébergements touristiques.

Le dispositif mis en place en 2019 porte ses fruits en ralentissant la tendance. Ce n'est pourtant pas suffisant. Depuis lors, 44 dossiers ont été instruits, 19 ont fait l'objet de décisions de refus.

Il convient de compléter la délibération initiale en durcissant le dispositif en étendant les demandes de compensation à toute demande de changement d'usage. Est donc supprimé le paragraphe suivant :

~~Changement d'usage avec compensations :~~

~~Est soumise à compensation, toute demande de changement d'usage temporaire pour des locaux d'habitation :~~

- ~~— par une personne physique à compter de la deuxième demande ;~~
- ~~— par une personne morale, dès la première demande ;~~
- ~~— dans la ceinture fortifiée de la ville médiévale ;~~

Lorsque la demande d'autorisation de changement d'usage temporaire est subordonnée à une mesure de compensation, chaque local d'habitation transformé ou créé pour du logement temporaire doit être compensé par la création d'un local d'habitation de surface au moins équivalente, réalisé concomitamment sur la commune.

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. Elle est publiée au fichier immobilier par les soins du bénéficiaire.

L'autorisation de changement d'usage s'applique à l'ensemble du territoire communal.

M. PFEIFFER relate la nécessité de refaire la demande tous les 3 ans et à tout changement de propriétaire.
M. THUET propose de faire demander une inscription au Livre Foncier sur les logements de compensation pour figer les situations et éviter les contournements de dispositif.
M. PFEIFFER expose que certains retraités peuvent être pénalisés car cela neutralise un éventuel revenu de complément. M. le Maire expose que non puisque les logements peuvent être loués à l'année. Si c'est dans leur propre logement, cela fonctionne sans autorisation pour – de 120 jours par an.
M. le Maire précise que le rôle des élus est de s'attacher à protéger la qualité de vie des habitants et non celles des spéculateurs.
M. le Maire annonce la mise en place à court terme du numéro d'enregistrement pour aller au bout du système et le renforcer.
Mme WEISSBART explique que la réglementation fiscale évolue et se durcit.
M. le Maire précise que la déclaration des biens loués est obligatoire depuis le 01/01/2023 auprès de la DGFIP. Le système se consolide pour lutter contre ce phénomène qui pénalise la vie sociale des communes touristiques.

Le Conseil Municipal à l'unanimité,

APPROUVE l'extension de la demande de compensation à toute demande de changement d'usage d'un local d'habitation ;
AUTORISE M. le Maire ou son représentant à instruire les dossiers déposés en fonction du formulaire type pour décision ;



Suivent les signatures au registre,
le Maire,
Jean-Louis CHRIST