

DEPARTEMENT DU HAUT RHIN

COMMUNE DE RIBEAUVILLE

Arrondissement de RIBEAUVILLE

EXTRAIT DU PROCES VERBAL  
DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers élus : 27  
Conseillers en fonction : 26

### SEANCE DU 16 JUILLET 2019

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

en l'absence de Mme KIEN LEN Anne Sophie, M. BALTENWECK Yves, M. WILHELM Benjamin,  
M. DEVECI Eren, M. Gilles OEHLER, Mme Hélène BULLE, Mme Christine WEISSBART

Conseillers présents : 19  
Nombre de procuration : 2  
Date de la convocation : 8 juillet 2019

## **6 .Instauration de la procédure de changement d'usage temporaire pour les locaux d'habitation**

VU le CGCT et notamment son article L5217-2 ;  
VU le Code de la Construction et de l'Habitation, notamment ses articles L631-7 et suivants et L651-2 et 3 ;  
VU la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ;  
VU la loi n°2016-1321 du 7 octobre 2016 pour une république numérique ;  
VU le Code de l'Urbanisme ;  
VU le décret n°2017-678 du 28 avril 2017 relatif à la déclaration prévue au II de l'article L324-1-1-1 du Code du Tourisme, modifiant les articles D324-1 et D324-1-1 du même code ;  
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 l'adhésion de la CCPR au Programme d'Intérêt Général « Habiter mieux 68 » ;  
VU les préparations en cours à la CCPR pour la mise en place d'une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) dans le cadre de l'exercice de la compétence logement ;  
VU les préparations en cours pour la mise en place d'une cellule « logement » d'accompagnement pour inciter et favoriser la remise sur le marché locatif de logements d'habitation permanente ;  
VU l'avis favorable des commissions réunies et des finances du 11/06/2019 et 11/07/2019 ;

CONSIDERANT la faculté offerte aux communes de subordonner le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation à une autorisation préalable au titre de l'article L631-9 du Code de la Construction et de l'Habitat ;

CONSIDERANT la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée à des personnes qui n'y élisent pas domicile ;

CONSIDERANT l'intérêt public qui s'attache à préserver la fonction résidentielle de la commune ;

CONSIDERANT qu'au regard de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements, la commune se doit de fixer les conditions encadrant l'autorisation de changement d'usage ;

M. PY. THUET arrive en séance à 20H45 et prend part au vote.

M. le Maire expose que cette démarche fait suite à l'arrêté préfectoral autorisant la commune à intervenir. La commune est arrivée à un point de saturation. On ne peut plus imaginer laisser se dégrader la vie sociale locale en raison de la prolifération des gîtes et meublés de tourisme. Cette prolifération 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.

Ces problèmes ont déjà conduit la municipalité à prendre des mesures contraignantes. La Loi permet désormais de mettre en place sur Ribeauvillé le dispositif visant l'autorisation de changement d'usage pour les logements d'habitation.

Le Préfet, formellement sollicité en janvier, a produit l'arrêté attendu pour que le Conseil Municipal puisse délibérer sur un dispositif local. La procédure est destinée à maîtriser l'équilibre entre le parc de logements touristiques et le parc de logements d'habitation.

Constitue un local destiné à l'habitation toute catégorie de logement et leurs annexes, y compris les logements foyers, les logements de gardiens, chambres de services, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location constituant la résidence principale du preneur. L'autorisation de changement d'usage pour les logements d'habitation, ainsi définis, sera donc obligatoire.

En revanche, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour les locations de courte durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. La résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins 8 mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeur. La non occupation par le propriétaire ne doit pas excéder 4 mois (soit 120 jours maximum de location de courte durée).

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

Les demandes de changement d'usage sont instruites en application de la présente délibération et accordées en prenant en compte les caractéristiques des locaux et notamment leur capacité à répondre aux caractéristiques d'un logement décent. Elles sont nécessaires dès la première nuitée de location.

L'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel et en cela, elle cesse de produire ces effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice du bénéficiaire, ou à l'expiration de l'autorisation accordée.

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra s'assurer et attester que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.

Lorsque le changement d'usage est lié à des travaux entrant dans le champ d'application du Permis de Construire ou de la Déclaration Préalable, le pétitionnaire devra compléter le formulaire de demande de changement d'usage ; les deux demandes étant régies par deux codes différents.

Les demandes d'autorisation de changement d'usage de locaux d'habitation sont valables trois ans, renouvelables. En cas de demande de renouvellement de l'autorisation, l'ensemble des éléments apportés lors de la première demande devront à nouveau être fournis.

Le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande de changement d'usage ainsi que l'ensemble des pièces justificatives demandées. En cas de non réponse de l'administration dans un délai de deux mois à compter de la complétude du dossier, le demandeur pourra se prévaloir d'une autorisation tacite (article L.231-1 du Code des relations entre le public et l'administration).

Le défaut de demande d'autorisation au changement d'usage d'un local d'habitation est sanctionnable au titre des articles L651-2 et 3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

### 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.

### Changement d'usage interdit :

Est interdit le changement d'usage temporaire pour des locaux d'habitation :

- faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé ;
- dans un immeuble ayant bénéficié de subvention communale au titre des aides au ravalement de façades ou huisseries ou toitures ;
- ne disposant pas de place de stationnement privatives directement liées au logement et donc spécifiquement dédiées à ses occupants ;
- construit depuis moins d'un an ou en construction ou à construire.

---

Ce dispositif contraignant pour lutter contre la prolifération des logements touristiques, est complété par une politique visant la production de logements locatifs avec la remise sur le marché de logements d'habitation vacants à l'intérieur de la ceinture médiévale. Il s'agit de trouver un équilibre en ayant une démarche appuyée sur deux pieds, l'un restrictif, l'autre incitatif.

Sera mise en place une permanence tenue par l'Agence Départementale d'Information Logement du Haut-Rhin (ADIL 68), une demi-journée, une fois par mois, à partir de septembre 2019. A vocation généraliste, cette permanence aura aussi pour objet de renseigner spécifiquement les ribeuvillois pour aider à la remise sur le marché de biens immobiliers vacants.

En prolongement, une cellule d'accompagnement sera créée pour l'aide à la conduite opérationnelle des projets des personnes qui se seront manifestées. Elle sera composée de plusieurs partenaires, l'ADIL 68 étant la porte d'entrée : le Conseil Départemental 68 via le Programme d'Intérêt Général « habitat » ; le Conseil en Architecture Urbanisme et Environnement du Haut-Rhin (CAUE 68)... des professionnels du secteur de l'immobilier.

D'ores et déjà un travail de diagnostic et de préparation a été entrepris avec la Communauté de Communes du Pays de Ribeauvillé (CCPR). En complément, la CCPR se structure pour mettre en place une Opération de Revitalisation du Territoire dont l'un des intérêts sera la possibilité de bénéficier du dispositif fiscal dit « De Normandie ».

Une matinée d'information sera organisée en septembre pour expliquer l'ensemble de ces composantes de la politique communale avec les partenaires mobilisés.

Mme MOSER demande comment être sûr que les propriétaires de gîtes vont se déclarer. M. le Maire précise que les amendes sont très dissuasives en cas de non déclaration ou fausses déclarations. M. le Maire précise que le dispositif incitatif

M. WIEKZERZAC demande si toutes les communes vont adhérer au niveau de la CCPR. M. le Maire répond que pour le changement d'usage c'est communal. Pour le soutien à l'habitat ancien ce sera dans le cadre intercommunal en appui : ex Riquewihr, Thannenkirch, Bergheim... Ces communes vont aussi observer le dispositif de changement d'usage de Ribeauvillé pour peut-être s'en inspirer. M. le Maire ajoute aussi que les gîtes seront bientôt contraints à respecter des normes plus dures en matière de sécurité incendie comme dans l'hôtellerie. Mme UFFLER demande si l'on ne peut pas les interdire. M. le Maire répond qu'il s'agit ici de limites posées pour un développement harmonieux. Il ne s'agit pas d'interdire de façon systématique ce qui ne serait pas légal. Le législateur a donné la possibilité de faire de la régulation pour préserver les équilibres locaux. Mme MOSER ajoute que de nombreux gîtes passent encore à travers des mailles du filet notamment avec les plateformes de locations. M. le Maire répond qu'en deçà de 120 jours un propriétaire peut louer son bien sans se déclarer. M. le Maire souhaite aussi une réflexion sur les gîtes qui n'ont pas de poubelles et qui détournent le système. C'est un moment important pour la ville de Ribeauvillé qui va être première à prendre une telle décision.

Le Conseil Municipal à l'unanimité des présents et représentés (21),

INSTAURE dès que la délibération aura acquis un caractère exécutoire, le régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

FIXE les conditions d'autorisation temporaire de changement d'usage énumérées ci-dessus ;

AUTORISE M. le Maire ou son représentant à instruire les dossiers déposés en fonction du formulaire ad hoc pour décision ;

AUTORISE les mesures d'accompagnement visant la remise sur le marché de biens immobiliers vacants dans l'enceinte médiévale, via des permanences avec l'ADIL 68 et les autres partenaires, la création d'une cellule d'accompagnement spécifique ; avec l'appui de la CCPR dans le cadre de l'exercice de la compétence « logement ».



Suivent les signatures au registre,  
Pour Le Maire  
L'adjoint délégué

Louis-ERBLAND

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.