

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Nombre de présents : 42
Absent(s) : 1
Excusé(s) : 6

Point 44 Meublés de tourisme - Instauration de l'autorisation préalable de changement d'usage et fixation des conditions des autorisations temporaires.

Présents

Sous la présidence de M. le Maire Gilbert MEYER, Mmes et MM. les Adjointes Yves HEMEDINGER, Claudine GANTER, Matthieu JAEGY, Jean-Jacques WEISS, Odile UHLRICH-MALLET, René FRIEH, Christiane CHARLUTEAU, Maurice BRUGGER, Jean-Paul SISSLER, Karen DENEUVILLE, Serge HANAUER, Cécile SIFFERT, Roseline HOUPIN, Mmes et MM. les Conseillers municipaux Stéphanie BARDOTTO, Nejla BRANDALISE, Cédric CLOR, Margot DE CARVALHO, Tristan DENECHAUD, Laurent DENZER-FIGUE, Béatrice ERHARD, Isabelle FUHRMANN, Dominique GRUNENWALD, Mohamed HAMDAN, Frédéric HILBERT, Dominique HOFF, Catherine HUTSCHKA, Marie LATHOUD, Philippe LEUZY, Corinne LOUIS, Christian MEISTERMANN, Manurêva PELLETIER, Robert REMOND, Gérard RENIS, Caroline SANCHEZ, Catherine SCHOENENBERGER, Eric SPAETY, Victorine VALENTIN, Patrick VOLTZENLOGEL, Céline WOLFS-MURRISCH, Yavuz YILDIZ, Dominique ZINCK.

Absent non excusé

M. Guy WAEHREN.

Ont donné procuration

M. Jacques DREYFUSS donne procuration à M. Yves HEMEDINGER, Mme Cécile STRIEBIG-THEVENIN donne procuration à Mme Cécile SIFFERT, M. Jean-Pierre BECHLER donne procuration à M. Jean-Paul SISSLER, Mme Saloua BENNAGHMOUCH donne procuration à M. Christian MEISTERMANN, M. Sébastien BERSCHY donne procuration à M. Laurent DENZER-FIGUE, M. Pierre OUADI donne procuration à Mme Nejla BRANDALISE.

ADOpte A L'UNANIMITE.

**Secrétaire de séance : Karen DENEUVILLE
Transmission à la Préfecture : 1 juillet 2019**

POINT N° 44 MEUBLÉS DE TOURISME - INSTAURATION DE L'AUTORISATION PRÉALABLE DE CHANGEMENT D'USAGE ET FIXATION DES CONDITIONS DES AUTORISATIONS TEMPORAIRES

Rapporteur : M. YVES HEMEDINGER, Adjoint

Devant l'ampleur du développement des meublés de tourisme observée ces dernières années sur le territoire de la Ville de Colmar, il est proposé d'instaurer la procédure d'autorisation de changement d'usage et de fixer les conditions de ces autorisations délivrées à titre temporaire.

Dans le cas de Colmar, cette mesure est destinée à percevoir finement le phénomène lié aux meublés de tourisme et ses impacts sur le parc de logements et sur l'activité hôtelière, contrôler d'éventuelles anomalies sur la qualité des logements loués et permettre la mise en place de l'enregistrement obligatoire des meublés de tourisme et assurer un meilleur suivi de la collecte de la taxe de séjour.

Par arrêté en date du 14 mai 2019 Monsieur le Préfet a autorisé la Ville de Colmar à mettre en œuvre la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage, le Conseil Municipal ayant à sa charge d'en définir les conditions.

Cette démarche étant engagée à des fins principalement d'observation et la construction de logements nouveaux sur le territoire étant particulièrement dynamique actuellement, il n'est pas proposé, à ce stade, de compensation au titre de la perte de logements.

Toutefois, des refus pourront être opposés aux demandes faites lorsque le changement d'usage sera susceptible de créer un déséquilibre en termes d'accès au logement ou en cas de manquement manifeste au règlement de changement d'usage.

Pour rappel, la définition du meublé de tourisme répond au « fait pour un propriétaire de louer un local meublé destiné à de l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas son domicile ».

La loi interdisant de louer ou sous-louer sa résidence principale au-delà des 120 jours (sauf pour motif de santé ou cas de force majeure), le changement d'usage concerne les résidences secondaires uniquement.

Le projet de règlement des autorisations de changement d'usage est joint à la présente délibération.

Il y est notamment précisé que :

- le logement doit être décent et répondre aux exigences du Code de la Construction et de l'Habitation,
- si le logement dispose d'une ou plusieurs places de stationnement soit en propre soit par le biais d'une location, soit par le biais d'une concession, elle doit être affectée de façon pérenne audit logement nonobstant le changement d'usage,

- le changement d'usage ne doit pas être interdit par la copropriété dans laquelle se trouve l'immeuble,
- une assurance devra être prise pour couvrir cette activité,
- l'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements ayant fait l'objet d'un conventionnement en application des articles L. 351-2 et R. 321-23 du code de la construction et de l'habitation (logements sociaux, logements conventionnés, etc.),
- l'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour les résidences destinées aux seniors, aux étudiants et aux jeunes-travailleurs.

L'autorisation est attribuée en prenant en compte les objectifs de mixité de l'habitat et peut donc être refusée pour les mêmes raisons.

L'autorisation est attribuée à titre temporaire pour une durée de 5 ans, durée à l'issue de laquelle une nouvelle demande devra être formulée.

L'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel. Elle cesse ainsi de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle du bénéficiaire dans ce local.

Compte tenu des nécessaires dispositions techniques à mettre en œuvre et la nécessaire information du public, la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage sera instaurée à compter du 1^{er} septembre 2019. Les demandes se feront par voie électronique.

Il est précisé que toute personne qui ne se conformerait pas aux obligations résultant de la procédure de déclaration est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 €.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

LE CONSEIL

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement urbain du 4 mars 2019,

Après avoir délibéré,

DECIDE

d'instaurer et de mettre en œuvre à compter du 1^{er} septembre 2019 la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage tel qu'il est possible de le faire conformément au Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.

631-7 et suivants et l'article L 631-9 et les articles L. 324-1-1 et D 324-1 et D324-1-1 du code du tourisme

APPROUVE

le règlement de changement d'usage qui s'appliquera à compter du 1^{er} septembre 2019 joint à la présente délibération

AUTORISE

Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de la présente délibération

Le Maire

Règlement relatif aux autorisations de changement d'usage temporaire des locaux d'habitation

Préambule

La définition du meublé de tourisme répond au « fait pour un propriétaire de louer un local meublé destiné à de l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas son domicile ».

L'autorisation préalable de changement d'usage concerne les résidences secondaires destinées à être louées comme meublés de tourisme et ce dès le premier jour de mise en location.

La demande d'autorisation temporaire pour changement d'usage n'est pas requise pour les résidences principales qui peuvent faire l'objet d'une location totale ou partielle jusqu'à 120 jours par an.

Le présent règlement est pris en application des articles L. 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation

Article 1^{er} : Le changement d'usage temporaire des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable dans les conditions définies aux articles suivants.

Article 2 : L'autorisation de changement d'usage temporaire est attribuée en prenant en compte les objectifs de mixité de l'habitat, et notamment la nécessité de préserver l'usage des logements en tant que résidences principales d'habitations. Elle peut donc être refusée lorsqu'un déséquilibre est constaté dans un secteur de la Ville. Le refus de la Ville devra alors être impérativement motivé.

Article 3 : la demande de changement d'usage peut être faite par le propriétaire du logement, par son mandataire ou par un locataire (ou occupant à titre gratuit) expressément autorisé par le propriétaire ou son mandataire.

Article 4 : La demande est faite par voie électronique à l'occasion de la demande d'enregistrement au titre des meublés de tourisme.

Article 5 : L'absence de réponse de la Ville dans un délai d'un mois suivant la demande vaut autorisation tacite.

Article 6 : L'autorisation de changement d'usage est accordée pour 5 ans, durée à l'issue de laquelle une nouvelle demande devra être formulée.

Article 7 : L'autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve du droit des tiers et notamment des clauses prévues au bail ou au règlement de copropriété.

Article 8 : Le demandeur s'engage sur l'honneur dans sa demande à ce que :

- le logement occupé lui appartienne bien ou à ce qu'il détienne un mandat valide ou une autorisation dûment signée du propriétaire du logement pour l'usage envisagé

- le demandeur dispose soit d'une autorisation de sa copropriété pour le changement d'usage soit d'un règlement de copropriété actualisé permettant ou n'interdisant pas, par ses dispositions, l'utilisation des logements comme meublés de tourisme,
- le logement soit décent et conforme au code de la construction et de l'habitation et au code de la santé,
- le logement ne soit frappé ni d'un arrêté de péril ni d'un arrêté d'insalubrité,
- le logement ait été régulièrement édifié ou réaménagé (autorisation d'urbanisme)
- le logement n'ait pas fait l'objet d'un conventionnement en application des articles L. 351-2 et R. 321-23 du code de la construction et de l'habitation (logements HLM, autres logements conventionnés)
- une assurance ait été prise pour couvrir les risques liés à la mise en location de meublés de tourisme,

Article 9 : dans le cas où une place de stationnement est affectée au logement, soit en propre soit par le biais d'une location soit par le biais d'une concession lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, celle-ci doit être indiquée dans la demande de changement d'usage et être mise à disposition des utilisateurs du meublé de tourisme,

Article 10 : Le demandeur prend à sa charge l'entière responsabilité de sa déclaration, la Ville de Colmar ne peut être tenue responsable de celle-ci et n'est pas tenue d'en vérifier la véracité pour la délivrance de l'autorisation.

Article 11 : L'autorisation de changement d'usage est obtenue à titre personnel. Elle cesse ainsi de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à l'activité professionnelle du bénéficiaire dans ce local.

Article 12 : En cas de non-respect des obligations du règlement ou en cas de fraude manifeste, l'autorisation peut être retirée, après procédure contradictoire pendant laquelle le bénéficiaire disposera d'un délai de 7 jours pour apporter des explications à compter de la notification par la Ville de son intention de retirer l'autorisation.

A des fins conservatoires et lorsque la situation le justifie, il pourra toutefois être immédiatement demandé par la Ville que le n° d'enregistrement du local concerné soit « gelé » auprès des plateformes de location.