

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

Nombre de présents : 37
Absent(s) : 0
Excusé(s) : 12

Point 8 Procédure d'autorisation de changement d'usage des logements en meubles de tourisme - modification du règlement.

Présents

Sous la présidence de M. le Maire Eric STRAUMANN, Mmes et MM. les Adjointes Pascal SALA, Sybille BERTHET, Christian MEISTERMANN, Nathalie PRUNIER, Michel SPITZ, Nadia HOOG, Olivier ZINCK, Michèle SENGELEN-CHIODETTI, Barbaros MUTLU, Emmanuella ROSSI, Frédéric HILBERT, Alain RAMDANI, Mmes et MM. les Conseillers municipaux Stéphanie ALLANCON, Rémy ANGST, Laurent DENZER-FIGUE, Xavier DESSAIGNE, Geneviève EBEL-SUTTER, Isabelle FUHRMANN, Fabienne HOUBRE, Catherine HUTSCHKA, François LENTZ, Philippe LEUZY, Eric LOESCH, Claudine MATHIS, Manurêva PELLETIER, Sylvie PEPIN-FOUINAT, Aurore REINBOLD, Caroline SANCHEZ, Richard SCHALCK, Olivier SCHERBERICH, Christophe SCHNEIDER, Frédérique SCHWOB, Déborah SELLGE, Véronique SPINDLER, Pascal WEILL, Patricia KELLER.

Absent excusé

Mme Léna DUMAN.

Ont donné procuration

Mme Odile UHLRICH-MALLET donne procuration à M. Eric STRAUMANN, M. Flavien ANCELY donne procuration à M. Frédéric HILBERT, Mme Amandine BALIRY donne procuration à Mme Déborah SELLGE, M. Tristan DENECHAUD donne procuration à Mme Aurore REINBOLD, Mme Nathalie LACASSAGNE donne procuration à M. Pascal WEILL, Mme Véronique MATTLINGER-WUCHER donne procuration à Mme Véronique SPINDLER, M. Jean-Marc MAYER donne procuration à Mme Caroline SANCHEZ, M. Benoît NICOLAS donne procuration à M. Xavier DESSAIGNE, M. Oussama TIKRADI donne procuration à M. Christian MEISTERMANN, M. Eddy VINGATARAMIN donne procuration à Mme Nathalie PRUNIER, M. Yavuz YILDIZ donne procuration à M. Laurent DENZER-FIGUE.

ADOPTE A L'UNANIMITE.

**Secrétaire de séance : Déborah SELLGE
Transmission à la Préfecture : 4 février 2022**

POINT N° 8 PROCÉDURE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOGEMENTS EN MEUBLES DE TOURISME - MODIFICATION DU RÈGLEMENT

Rapporteur : M. LE MAIRE

Devant l'ampleur du développement des meublés de tourisme sur le territoire de la Ville de Colmar, Monsieur le Préfet a autorisé la Ville de Colmar à mettre en œuvre la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage par arrêté en date du 14 mai 2019.

Le Conseil Municipal a la charge d'en définir les conditions.

La procédure d'autorisation de changement d'usage des logements en meublés de tourisme a été mise en œuvre à compter du 1^{er} septembre 2019. Dans un premier temps cette procédure était 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, 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.

Ainsi, cette démarche avait été principalement engagée à des fins d'observation, des refus pouvant cependant être opposés aux demandes lorsque le changement d'usage était susceptible de créer un déséquilibre en termes d'accès au logement ou en cas de manquement manifeste au règlement de changement d'usage.

Toutefois, la très forte progression des afflux touristiques ces dernières années a encore conforté l'usage des logements en meublés de tourisme après la mise en place de cette obligation.

Ainsi, le nombre d'habitations, résidences principales ou secondaires, déclarées, comme étant mises en location comme meublés de tourisme a augmenté chaque année d'environ 30 % jusqu'en 2020 pour dépasser le nombre de 1 200. Au centre-ville notamment presque 10% des logements sont officiellement affectés à de l'activité de meublé de tourisme.

Cette tendance s'est clairement accompagnée de difficultés d'accès au logement pour les habitants de Colmar tant en termes de prix que de disponibilité des logements. De nombreux baux d'habitation n'ont pas été renouvelés.

Parallèlement, il a pu être relevé des questions relatives aux troubles de jouissance liés à l'activité de meublés de tourisme dans certains immeubles, rendant difficile l'occupation sereine des immeubles et causant parfois de nouveaux départs d'habitants.

Accessoirement et indépendamment des questions d'accès au logement, des questions se sont posées sur la nécessité de respecter, pour certains immeubles, les règles relatives aux équipements recevant du public.

L'ensemble de ces constats a montré que les mesures mises en place en 2019 étaient insuffisantes pour préserver l'accès au logement et à la mixité de l'habitat sur Colmar.

Il est donc proposé de renforcer le règlement qui fixe les règles d'autorisation de changement d'usage et d'instaurer des mesures de compensation, à l'instar de ce qui est fait à Strasbourg, Paris, Lyon ou Annecy mais aussi Riquewihr et Kaisersberg.

Enfin, pour garantir la mixité des logements dans les immeubles et les quartiers, il est proposé de limiter, par immeuble, le nombre de logements pouvant avoir un usage de meublés et les effectifs pouvant y être accueillis.

Une concertation a été menée du 1^{er} au 14 novembre 2021 sur le site internet de la Ville. Les professionnels et partenaires concernés par la question en ont été informés par une Newsletters les invitant ainsi que les personnes qu'ils pourraient informer de cette démarche à formuler leurs observations. Le bilan de la concertation est joint à la présente délibération.

Le projet de règlement a été ajusté pour tenir compte de certaines observations. Il est donc proposé aujourd'hui de retenir les grands principes suivants :

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 réglementation 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.

Les compensations s'entendent par la création d'un nouveau logement en échange de celui

mobilisé pour l'accueil touristique. Ainsi, il ne serait pas possible par exemple de compenser un logement mis en location de meublé par le simple achat d'un deuxième logement. La compensation serait donc assurée :

- soit par la construction d'un nouveau logement,
- soit par la réhabilitation complète d'un local d'habitation existant jugé inhabitable et inoccupé depuis plus de 15 ans,
- soit par la transformation d'un local ayant un autre usage que l'habitation en local d'habitation. (ex : bureau, cabinet d'un professionnel de santé, commerce, etc...) à l'exclusion des locaux d'activités situés au rez-de-chaussée des immeubles situés en site patrimonial remarquable.

La compensation serait appliquée à compter du deuxième logement pour les personnes physiques (propriétaires des logements) et dès le premier logement pour les personnes morales.

Les autorisations ne nécessitant pas de compensation seraient délivrées à titre temporaire et personnel (elles ne peuvent être cédées) pour une durée de 7 ans. Dans ce cas, elles cesseraient 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 le logement.

Les autorisations nécessitant une compensation seraient délivrées à titre réel, rattachées au logement sans limitation de durée. Une inscription de cette compensation au Livre Foncier sera exigée. La décision d'autorisation de changement d'usage serait prise à la suite de l'autorisation de création du logement mais précisera que le changement d'usage ne pourra intervenir qu'à la réception du nouveau logement.

Par ailleurs, il est proposé de limiter :

- le nombre de logements dont le changement d'usage serait autorisé par immeuble à 15 % (avec un minimum de 1 logement par immeuble)
- les effectifs pouvant être accueillis dans les logements ne donnant pas lieu à compensation à 15 personnes par immeuble,

Afin de ne pas pénaliser les changements d'usage temporaires, les logements et les personnes reçues dans les logements bénéficiant d'une autorisation permanente, ne sont pas comptabilisés.

Enfin, afin toutefois de permettre aux investisseurs et propriétaires déjà bénéficiaires d'une autorisation temporaire de 5 ans de pouvoir amortir leur investissement, une période de transition de 7 ans est proposée. La durée de 12 ans (5 + 7 ans) doit permettre aux investisseurs d'avoir raisonnablement amorti les travaux d'investissements éventuels

directement liés à cette activité (embellissement et ameublement), les autres travaux devant pouvoir être amortis, le cas échéant, dans le cadre d'une exploitation normale des locaux en tant que logement.

Enfin, la Ville se réserve la possibilité d'autoriser des changements d'usage sans compensation dans le cadre de réhabilitations lourdes d'immeubles, destinés à permettre en particulier la résorption de logements ou de locaux vacants.

Il est précisé que les autorisations de changement temporaires ou permanentes sont délivrées sans préjuger de la bonne application du droit des tiers, du droit des sols, des règles du code de la construction ou du règlement de sécurité incendie ou de toute autre réglementation en vigueur qu'il appartient à chaque propriétaire et exploitant de respecter strictement et au sujet desquels des contrôles pourront malgré tout être réalisés.

Le nouveau règlement proposé est joint à la présente délibération. Il s'appliquerait aux demandes déposées à compter du 1^{er} février 2022. 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, il vous est demandé de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant :

LE CONSEIL

Vu l'avis de la Commission Espaces Naturels et Urbains du 10 janvier 2022,

Après avoir délibéré,

DECIDE

de modifier à compter du 1^{er} février 2022 les conditions d'autorisation de changement d'usage des logements à des fins de meublés de tourisme mise en œuvre le 1^{er} septembre 2019 par délibération du conseil municipal en date du 24 juin 2019 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 joint à la présente délibération qui s'appliquera aux demandes formulées à compter du 1^{er} février 2022,

PRECISE

que le règlement s'applique à toutes les résidences secondaires affectées à du meublé de tourisme pour laquelle la demande de changement d'usage aura été formulée à compter du 1^{er} février, les autres règles relatives à l'enregistrement des meublés de tourisme définies par délibération en date du 24 juin 2019 restent inchangées,

AUTORISE

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

Le Maire