



## Règlement relatif aux autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation à des fins de meublés de tourisme

### Préambule et définitions préalables

Le présent règlement s'applique aux locaux à usage d'habitation.

Conformément aux dispositions des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation (C.C.H.), le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation en meublés de tourisme est soumis à autorisation préalable du Maire, selon les modalités prévues par le présent règlement.

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 » (article L. 631-7-1A du Code de la construction et de l'habitation). Ces locations s'entendent comme des contrats de location, conclus pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs. Il s'agit donc de villas, appartements ou de studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. Ils se distinguent des hôtels, des résidences de tourisme et des chambres d'hôtes, en ce qu'ils ne comportent ni accueil, ni hall de réception, ni services et équipements communs.

Une **résidence principale** est un logement occupé au moins huit mois par an (sauf exceptions). Les périodes de location comme meublé de tourisme ne sont pas considérées comme des périodes d'occupation.

A contrario, une **résidence secondaire** est un logement qui n'est pas une résidence principale. 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 location.

Le code de la construction et de l'habitation ne distingue que les locaux à usage d'habitation (les logements, qu'il s'agisse de résidences principales ou secondaires) et les locaux à autre usage.

Or, du point de vue de l'usage, les meublés de tourisme ne sont pas des logements (à l'exception des résidences principales louées moins de 120 jours par an), d'où l'obligation qui leur est faite d'obtenir une autorisation de changement d'usage, dans les conditions du présent règlement.

Ainsi, hormis les cas d'une location consentie à un étudiant pour une durée d'au moins neuf mois, de la conclusion, depuis l'entrée en vigueur de la loi du 23 novembre 2018, d'un bail mobilité d'une durée de un à dix mois et de la location, pour une durée maximale de quatre mois, du local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, le fait de louer, à plus d'une reprise au cours d'une même année, un local meublé pour une durée inférieure à un an, telle qu'une location à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle de passage qui n'y fixe pas sa résidence principale au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 constitue un changement d'usage d'un local destiné à l'habitation et, par conséquent, est soumis à autorisation préalable.

L'adoption de la mesure d'autorisation de changement d'usage est motivée par la nécessité de garantir la mixité de l'habitat dans les immeubles, de préserver l'usage des logements en tant que résidences principales d'habitation, de garantir l'accès au logement pour les habitants, et lutter ainsi à la fois contre l'inflation des coûts de l'immobilier liée à l'activité de meublé de tourisme et contre la pénurie de logements.

### **Article 1<sup>er</sup> : Principe général**

Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation pour une utilisation de meublé de tourisme est soumis à autorisation préalable dans les conditions définies aux articles suivants du présent règlement.

### **Article 2 : Date d'entrée en vigueur**

Le présent règlement est applicable à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2024 et s'applique à toutes les demandes formulées à compter de cette date.

### **Article 3 : Caractéristiques des logements dont le changement d'usage peut être sollicité**

Les logements d'habitation pour lesquels un changement d'usage est sollicité doivent avoir été régulièrement autorisés et disposer d'une existence fiscale avérée.

Il revient au propriétaire de s'assurer par tout moyen (baux, actes de vente, permis de construire, ...) de l'usage des locaux au 1<sup>er</sup> janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination en habitation postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1970.

Ils doivent être conformes au code de la construction et de l'habitation.

Les locaux dont les changements d'usage sont autorisés pourront être aménagés dans le strict respect des contraintes d'urbanisme et sous condition que les modifications apportées ne les rendent pas impropres à un usage d'habitation (dès lors que la demande porte sur une autorisation accordée à titre personnel).

Les habitations pour lesquelles un changement d'usage est autorisé ne pourront en aucun cas être divisées en plusieurs meublés de tourisme. L'obtention d'une autorisation d'urbanisme est exigée, le cas échéant, pour la création de logements supplémentaires, préalablement à la demande de changement d'usage.

Ne peuvent bénéficier d'une autorisation de changement d'usage les locaux d'habitation :

- ne disposant pas d'au moins un emplacement de stationnement privatif directement lié au local et dédié exclusivement à ses occupants.

Exception : les meublés de tourisme dûment déclarés en mairie avant l'entrée en vigueur du présent règlement, au travers du formulaire CERFA n° 14004, **ou dûment exploités avant l'entrée en vigueur du présent règlement, dont les propriétaires, dans ce dernier cas de figure, peuvent présenter, pour en justifier, leurs relevés de taxe de séjour au titre des années 2022, 2023 et 2024 (ou à compter du début de la mise en location si celui-ci a eu lieu au cours de l'une de ces années)**, même après changement de propriétaire, ne sont pas soumis à cette obligation.

- déclarés achevés depuis moins d'un an à la date du dépôt de la demande, ou portant sur des biens à construire ou en cours de construction.

#### **Article 4 : Les logements dispensés d'autorisation**

Les changements d'usage de locaux d'habitation énumérés ci-après sont autorisés d'office, sans qu'il soit utile d'en faire la demande :

- Les locations de courtes durées à une clientèle de passage, dès lors que le logement concerné constitue la résidence principale du loueur (art. L. 631-7-1 A du C.C.H.). La durée de location ne doit pas excéder 120 jours par an. Toutefois, dans ce cas, la déclaration en mairie du meublé de tourisme reste obligatoire, en application des articles L. 324-1-1 et D. 324-1-1 du code du tourisme, ainsi que, bien entendu, les formalités liées à la taxe de séjour ;
- Les locations de chambre(s) pour de courtes durées à une clientèle de passage, dès lors que le logement concerné constitue la résidence principale du loueur (art. L. 631-7-1 A du C.C.H.) ;
- L'installation d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises (L631-7-3) ;
- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti (L631-7-4) et dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose.

#### **Article 5 : Stationnement**

Lorsqu'il existe une, voire plusieurs, place de stationnement pour véhicules ou cycles attachée au logement, soit en propre, soit par le biais d'une location, soit par le biais d'une concession accordée lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, celle-ci doit obligatoirement être indiquée dans la demande d'autorisation de changement d'usage, et mise effectivement à disposition des utilisateurs du meublé de tourisme.

## Article 6 : Compensation

En vue de préserver une offre suffisante de logements permanents accessibles à titre de résidence principale, l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en location meublée de courte durée peut être soumise au principe de compensation.

La compensation consiste en la création d'une habitation neuve, ou la transformation en habitation de locaux ayant un usage autre que l'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970, ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation, dans les conditions détaillées ci-dessous.

La règle est de proposer un logement en compensation pour chaque logement transformé. Toutefois, à titre dérogatoire et sans préjuger de l'avis du service instructeur, il pourra être proposé en compensation plusieurs logements, dont la superficie cumulée est supérieure ou égale à celle du logement objet de la demande. Ces demandes feront l'objet d'une instruction au cas par cas.

Les logements objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être créés ou transformés de façon concomitante. La concomitance de la compensation est appréciée sur la base du dépôt des déclarations de changement de destination instruites au titre du code de l'urbanisme, puis de la remise des déclarations attestant l'achèvement et la conformité des travaux (D.A.A.C.T.).

- - -

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation est soumise à compensation dans les conditions définies au présent article et aux articles suivants :

Pour les personnes morales (SCI, SCCV, SA, SARL, agences, ... liste non limitative) :

Le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation pour une destination de meublés de tourisme est soumis à compensation dès le 1<sup>er</sup> changement d'usage de logement, et donc pour tous les logements pour lesquels un changement d'usage est délivré.

Pour les personnes physiques :

Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation pour une destination de meublés de tourisme est soumis à compensation dès le 2<sup>ème</sup> changement d'usage (par foyer fiscal), soit pour tous les logements à compter du 2<sup>ème</sup> logement pour lequel un changement d'usage est délivré.

Il est précisé que les demandes devront être formulées en leur nom propre par les propriétaires des logements.

Exceptions :

- Les propriétaires, personnes physiques ou morales, de locaux pour lesquels une déclaration réglementaire de meublés de tourisme, au moyen du formulaire CERFA 14004, a été déposée avant le 1<sup>er</sup> juillet 2024, **ou exploités en meublés de tourisme avant le 1<sup>er</sup> juillet 2024, dont les propriétaires peuvent, dans ce dernier cas de figure, présenter, pour en justifier, leurs relevés de taxe de séjour au titre des années 2022, 2023 et 2024 (ou à compter du début de la mise en location si celui-ci a eu lieu au cours de l'une de ces années)**, bénéficient d'une automaticité de l'autorisation de changement d'usage et sont dans tous les cas exemptés de l'obligation de compensation, mais doivent cependant constituer et déposer un dossier complet, dans un délai de **huit** mois à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement, soit au plus tard au **28/02/2025**.
- La ville se réserve également la possibilité d'autoriser des changements d'usage à des fins de meublés, sans compensation, dans le cadre d'opérations de réhabilitation lourde d'immeubles, notamment de résorption de logements et locaux vacants, ou à l'abandon, ou constituant des « verrues » urbaines, et présentant un intérêt patrimonial remarquable. Pour cela, le comité consultatif ou la commission « Patrimoine communal, autorisations d'urbanisme » visitera le site faisant l'objet de la demande d'autorisation et examinera les plans complets d'aménagement.

## **Article 7 : Caractérisation détaillée de la compensation**

La compensation correspond à la *création* d'un nouveau logement en compensation de celui mobilisé pour l'accueil touristique.

Ainsi, il n'est pas possible par exemple de compenser un logement mis en location de meublé par le simple *achat* d'un deuxième logement.

La compensation sera 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...).

Le logement créé soit par changement de destination soit par une construction neuve soit par une réhabilitation complète devra être strictement affecté au seul usage d'habitation, conforme au code de la construction et de l'habitation, présenter une qualité et une surface équivalentes à celles du local d'habitation pour lequel la demande de changement d'usage est effectuée. Les espaces communs desservant les logements concernés devront présenter le même niveau et qualité également.

Les locaux offerts en compensation doivent répondre aux normes de décence, ainsi qu'aux différentes règles applicables en matière d'hygiène et de sécurité-incendie en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de changement d'usage. Ils doivent notamment également répondre aux normes prévues dans le règlement sanitaire départemental du Haut-Rhin.

## **Article 8 : Localisation des logements créés en compensation**

Le logement créé soit par changement de destination, soit par une construction neuve, soit encore par une réhabilitation complète, devra être situé sur le ban communal d'EGUISHEIM.

## **Article 9 : Durée et droits attachés aux autorisations de changement d'usage**

Les autorisations de changement d'usage ne donnant pas lieu à compensation sont obtenues :

- à titre personnel (c'est-à-dire attachées à la personne, et non au local) et non cessible. Elles cessent ainsi de produire leurs effets à tout changement de propriété du local concerné, même dans le cas de successions intra-familiales ;
- sans limitation de durée.

Les autorisations de changement d'usage donnant lieu à compensation sont obtenues :

- à titre réel, c'est-à-dire attachées au local et non à la personne du propriétaire, et donc sans limitation de durée, obligation étant cependant faite d'inscrire une restriction au droit de disposer des logements créés en compensation au Livre Foncier, afin que ceux-ci voient leur usage d'habitation garanti. Cette inscription est assurée par les soins et aux frais du bénéficiaire ;
- ont un caractère cessible, avec la réserve que le respect des contraintes associées aux compensations soit garanti.

Tous les 3 ans, le bénéficiaire du meublé apportera la preuve du fait que le logement créé en compensation a bien été affecté à de l'habitation sur la période considérée.

## **Article 10 : Effectifs maximum pouvant être accueillis dans les logements et les immeubles**

L'effectif maximum du nombre de personnes pouvant être accueillies dans le logement devra être conforme aux exigences du code de la construction et de l'habitation en termes de surfaces et volumes minimum à affecter par personne dans un logement.

Le nombre maximum de personnes pouvant être accueillies dans les différents logements affectés à un usage de meublés de tourisme dans un même immeuble est strictement limité à 15 et ce, quelle que soit la nature juridique de l'immeuble et la qualité de son ou ses propriétaires.

Ne sont pas comptabilisés dans ces quotas les meublés de tourisme correspondant aux :

- résidences principales d'habitation ;
- logements dont le changement d'usage a été obtenu de façon permanente.

Nota :

Dans tous les cas, il revient aux bénéficiaires des autorisations expresses comme tacites tout comme aux propriétaires des locaux de s'assurer de la bonne application du règlement de

sécurité incendie du 25 juin 1980 modifié ainsi qu'à toute autre règle ou formalité applicable et notamment, le cas échéant, les règles et autorisations relatives aux équipements recevant du public.

### **Article 11 : Nombre maximum de logements pouvant être affectés à un usage de meublé de tourisme dans un même immeuble**

Le nombre maximum de logements pouvant être affectés à un usage de meublé de tourisme est limité à 15% maximum du nombre de logements de l'immeuble avec un minimum de 1 logement.

Ne sont pas comptabilisés dans ces quotas les meublés de tourisme correspondant aux :

- résidences principales d'habitation ;
- logements dont le changement d'usage a été obtenu de façon permanente.

Nota :

Dans tous les cas, il revient aux bénéficiaires des autorisations expresses comme tacites tout comme aux propriétaires des locaux de s'assurer de la bonne application du règlement de sécurité incendie du 25 juin 1980 modifié ainsi qu'à toute autre règle ou formalité applicables et notamment, le cas échéant, les règles et autorisations relatives aux équipements recevant du public.

### **Article 12 : Dépôt de la demande**

La demande de changement d'usage est faite exclusivement par voie électronique sur le site internet de la Ville d'EGUISHEIM, au moyen d'un formulaire obligatoire.

La demande est à formuler par le propriétaire du logement (cf. article L631-7-1 alinéa 2 du C.C.H.).

Les pièces à produire sont les suivantes :

#### Concernant les locations de meublés touristiques propriétés de personnes physiques :

- Le formulaire adéquat correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire ;
- Un justificatif de propriété (titre de propriété ou taxe foncière) ;
- Pour les propriétaires représentés par un mandataire, l'annexe signée par les deux parties justifiant de ce mandat ;
- Si le local est situé dans une copropriété, l'attestation sur l'honneur du propriétaire que le règlement de propriété ne s'oppose pas au changement d'usage ;
- Un plan précis, sur fond de plan cadastral, localisant l'emplacement de stationnement attaché au bien, et le justificatif approprié (propriété, bail, concession...) ;
- Pour les meublés existants au 01/07/2024, le récépissé de déclaration délivré par la mairie ;

- Le cas échéant, la partie du formulaire relative à la compensation et ses pièces justificatives et annexes :
  - la référence de la demande d'autorisation d'urbanisme afférente à la création (par construction neuve ou changement de destination) ou à la réhabilitation complète et conforme au code de la construction et de l'habitation d'un logement inoccupé depuis plus de 15 ans permettant sa remise sur le marché de la location (les deux demandes devront être déposées concomitamment) ;
  - des éléments démontrant l'acquisition ou les droits effectifs du demandeur sur le bien créé ou réhabilité ;
  - le projet d'acte d'inscription au Livre Foncier de la restriction au droit de disposer au profit de la commune d'une part et du bien immobilier pour lequel le changement d'usage est sollicité d'autre part.

Concernant les locations de meublés touristiques propriétés de personnes morales :

- Le formulaire adéquat correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire ;
- Un justificatif de propriété (titre de propriété ou taxe foncière) ;
- Pour les propriétaires représentés par un mandataire, l'annexe signée par les deux parties justifiant de ce mandat ;
- Si le local est situé dans une copropriété, l'attestation sur l'honneur du pétitionnaire que le règlement de propriété ne s'oppose pas au changement d'usage ;
- Les statuts actualisés de la société (Kbis ou autre) mentionnant une activité compatible avec la location de meublés touristiques ;
- Un plan précis, sur fond de plan cadastral, localisant l'emplacement de stationnement attaché au bien, et le justificatif approprié (propriété, bail, concession...)
- Pour les meublés existants au 01/07/2024, le récépissé de déclaration délivré par la mairie ;
- La partie du formulaire relative à la compensation et ses pièces justificatives et annexes :
  - la référence de la demande d'autorisation d'urbanisme afférente à la création (par construction neuve ou changement de destination) ou à la réhabilitation complète et conforme au code de la construction et de l'habitation d'un logement inoccupé depuis plus de 15 ans permettant sa remise sur le marché de la location (Les deux demandes devront être déposées concomitamment).
  - des éléments démontrant l'acquisition ou les droits effectifs du demandeur sur le bien créé ou réhabilité ;
  - le projet d'acte d'inscription au Livre Foncier de la restriction au droit de disposer au profit de la commune d'une part et du bien immobilier pour lequel le changement d'usage est sollicité d'autre part.

Conformément à l'article L. 631-8 du Code de la Construction et de l'Habitation, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage. Pour autant, le pétitionnaire devra compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage en parallèle au dépôt du permis de construire ou de la déclaration préalable. En effet, il s'agit de deux autorisations distinctes, régies par des codes différents et instruites séparément.

En cas de non-réponse de la commune 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).



### **Article 13 : Modalités d'autorisation et entrée en vigueur de l'autorisation de changement d'usage d'un logement soumis à compensation**

Les arrêtés d'autorisation de changement d'usage délivrés sans compensation sont applicables au jour de signature de l'arrêté.

L'arrêté d'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation soumis à compensation ne peut intervenir qu'après délivrance de l'autorisation d'urbanisme relative à la création du nouveau logement. Toutefois, l'autorisation de changement d'usage ne sera effective qu'à la date de réalisation de la plus tardive des formalités suivantes :

- réception en Mairie de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux (D.A.A.C.T) du logement créé en compensation ;
- décision, expresse ou tacite, de la commune statuant sur les suites données à cette D.A.A.C.T. (confirmation de la conformité des travaux, ou absence d'opposition) ;
- réception en Mairie de l'inscription au Livre Foncier de la restriction au droit de disposer, au bénéfice de la commune comme du logement dont le changement d'usage a été autorisé, du logement créé en compensation : celui-ci devra être affecté à de l'habitation sans pouvoir être utilisé en meublé de tourisme ou à toute autre destination que du logement.

### **Article 14 : Droit des tiers**

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 15 : Autres réglementations**

Les autorisations de changement d'usage sont délivrées sans préjuger de la bonne application 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 appartiendra à chaque propriétaire et exploitant de respecter strictement et sous sa responsabilité pleine et entière.

Des contrôles pourront cependant être également réalisés à tout moment.

### **Article 16 : Engagements du pétitionnaire**

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

- le logement concerné par la demande de changement de destination lui appartienne ;
- 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 publique ;
- le logement ne soit frappé ni d'un arrêté de péril ni d'un arrêté d'insalubrité ;

- le logement soit de bonne tenue et en bon état d'entretien et de propreté ;
- 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) ;
- le logement n'ait pas fait l'objet d'une restriction d'usage liée à ses conditions d'acquisition (logement en accession sociale, TVA réduite liée à des conditions d'occupation, clause antispéculative, etc...) ;
- le logement ne fait pas partie d'une résidence foyer, d'une résidence seniors, étudiante ou jeunes travailleurs ;
- une assurance ait été prise pour couvrir les risques liés à la mise en location de meublés de tourisme.

Le pétitionnaire, en signant le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage, s'engage également à donner accès aux locaux concernés aux agents habilités en charge des contrôles.

### **Article 17 : Responsabilités**

Le demandeur prend à sa charge l'entière responsabilité de sa déclaration, la Ville d'EGUISHEIM 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 18 : Faculté de retrait de l'autorisation**

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 15 jours pour apporter des explications à compter de la notification par la Ville de son intention de retirer l'autorisation.

## **Informations générales annexes**

### **La règle des 120 jours**

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) introduit l'interdiction pour un loueur de louer sa résidence principale plus de 120 jours par an, sauf exception (obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure). Cette interdiction est valable pour les locations dans les communes ayant mis en place la procédure du numéro d'enregistrement. Tel est le cas d'EGUISHEIM.

Le loueur en infraction s'expose à une amende civile dont le montant peut aller jusqu'à 10 000 €.

La commune peut demander au loueur le décompte du nombre de jours de location de sa résidence principale. En cas de non transmission à la commune, le loueur risque une amende civile dont le montant peut aller jusqu'à 10 000 €.

### **Infractions**

Les personnes enfreignant les dispositions de l'article L. 631-7 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation s'exposent notamment, conformément aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du même code, aux sanctions suivantes :

- une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par local irrégulier transformé, avec possibilité pour la commune de demander au président du tribunal de grande instance d'ordonner le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation dans un délai qu'il fixe. Au terme de ce délai, il peut être prononcé une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par m<sup>2</sup>.
- une peine d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 80 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement ;
- la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

Toute personne qui enfreint les dispositions du présent règlement s'expose en outre à la nullité des accords et conventions conclus en violation de l'article L. 631-7 du C.C.H.

### **Demande d'enregistrement**

Pour les résidences secondaires, le numéro d'enregistrement au titre des meublés de tourisme ne pourra être utilisé qu'après obtention de l'autorisation de changement d'usage et démonstration de son effectivité (notamment D.A.A.C.T. et inscription au Livre Foncier pour les autorisations liées à compensation).

À des fins conservatoires et lorsque la situation le justifie, la Ville se réserve le droit de solliciter les plateformes de location pour « geler » les numéros d'enregistrement qui auraient été obtenus en infraction du présent règlement.

### **Vérification du règlement de copropriété**

Le demandeur doit vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas le meublé touristique. Cette restriction est généralement imposée dans les immeubles à usage d'habitation exclusivement bourgeoise où toute activité professionnelle est interdite.

### **Fiscalité**

EGUISHEIM est membre de la communauté de communes Pays de ROUFFACH, vignobles et châteaux, entité ayant institué la taxe de séjour.

Elle doit donc être perçue et reversée à cet organisme, selon les dispositions instituées par délibération de son conseil communautaire, qui en fixe les modalités : période d'imposition (fixation des dates de la saison touristique), nature des hébergements et tarifs établis conformément à la législation.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, les plateformes d'intermédiation de location touristique (de type Airbnb) qui agissent pour le compte de loueurs non professionnels et qui sont intermédiaires de paiement, sont chargées de la collecte et du reversement une fois par an de la taxe de séjour.

Le pétitionnaire doit en outre bien évidemment déclarer ses revenus locatifs aux impôts.

### **Autres réglementations**

Le logement doit respecter les normes minimales fixées par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé.

Enfin, il revient au demandeur de vérifier auprès de son assurance habitation que son contrat couvre la location saisonnière.

### **Etablissements recevant du public**

Les établissements d'hébergement - définis comme un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposant d'un minimum d'équipements et de services communs, et offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois - faisant l'objet

d'une exploitation collective homogène, dans lesquels l'effectif du public est supérieur à 15 personnes sont considérés comme des établissements recevant du public (ERP).

Dans ce cas, ils sont soumis à la réglementation des ERP de type O - Hôtels et autres établissements d'hébergement et doivent notamment faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux pour leur aménagement ou leur modification au titre des ERP afin de vérifier leur conformité avec la réglementation en matière de sécurité incendie et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

### **Prévention de troubles à l'ordre public**

En application du décret n°2015-1002 du 18 août 2015, tout prestataire assurant l'hébergement touristique est tenu de faire remplir et signer par tout étranger, dès son arrivée, une fiche individuelle de police comportant :

- 1° Le nom et les prénoms ;
- 2° La date et le lieu de naissance ;
- 3° La nationalité ;
- 4° Le domicile habituel de l'étranger ;
- 5° Le numéro de téléphone mobile et l'adresse électronique de l'étranger ;
- 6° La date d'arrivée au sein de l'établissement et la date de départ prévue.

Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.

Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.

### **Les obligations des plateformes d'intermédiation de location touristique (article L. 324-2-1, R. 324-1 et R. 324-3 du code du tourisme)**

Les plateformes ont l'obligation de déconnecter les annonces dépourvues du numéro d'enregistrement et les annonces qui dépassent le seuil des 120 jours de location annuelle dans les cas d'une résidence principale, dans les communes, comme EGUISHHEIM, ayant mis en place le numéro d'enregistrement.

Les communes peuvent également demander aux plateformes le décompte du nombre de jours de location d'un meublé par leur intermédiaire.

### **Demande d'information auprès du loueur (article L. 324-1-1 du code du tourisme)**

La commune peut demander jusqu'au 31 décembre de l'année N+1 de la location, la transmission du nombre de jours de location, le loueur transmet ses informations dans un délai d'un mois en rappelant l'adresse du meublé et le numéro de déclaration.

Accusé de réception en préfecture  
068-216800789-20250211-DEL11022025-008-DE  
Date de télétransmission : 24/03/2025  
Date de réception préfecture : 24/03/2025