

VILLE DE BERGHEIM



Département
du Haut-Rhin

Arrondissement
de Colmar-Ribeauvillé

Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 02 juin 2025 à 18 heures 30,
sous la présidence de Mme Elisabeth SCHNEIDER, Maire

Date de convocation :	28/05/2025
Nombre de membres élus :	19
Nombre de conseillers en fonction :	19
Quorum :	10
Nombre de conseillers présents :	15
Procurations :	4

Etaient présents :

Madame Elisabeth SCHNEIDER, Maire, Monsieur François MULLER, Madame Nadia MEDDAD, Monsieur Nicolas THIRIAN, Adjoint au Maire, Madame Gabrielle ROLLI, Messieurs Rémi GOETTELMANN, Denis DEISS, Madame Sandrine ANTONI, Monsieur Frédéric PLATZ, Mesdames Patricia BECKER, Rosalie STAEHLY GOMES, Messieurs Jean-Paul LEY, Jean-François HALLER, Madame Christine BOPP et Monsieur Jean-Pierre HAAG, Conseillers Municipaux.

Absents excusés et représentés :

Mme Sidonie HALBOUT, représentée par Mme Nadia MEDDAD, Adjointes au maire.
M. Christian BOHN, Adjoint au maire, représenté par Mme le Maire.
M. Georges LISCHETTI, représenté par M. Denis DEISS, Conseillers Municipaux.
Mme Fabienne STEIB, représentée par Mme Sandrine ANTONI, Conseillères Municipales.

Absent excusé et non représenté : néant.

Absent non excusé : néant.

Ont donné procuration de vote :

Mme Sidonie HALBOUT a donné procuration de vote à Mme Nadia MEDDAD.
M. Christian BOHN a donné procuration de vote à Mme le Maire.
M. Georges LISCHETTI a donné procuration de vote à M. Denis DEISS.
Mme Fabienne STEIB a donné procuration de vote à Mme Sandrine ANTONI.

Secrétaire de séance : M. François MULLER, Adjoint au Maire.

POINT 9. MISE A JOUR DU DISPOSITIF RELATIF AUX AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX DESTINES A L'HABITATION PRINCIPALE

- VU** la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale
- VU** la délibération du Conseil Municipal n° 4 du 25 mars 2024 instituant le régime d'autorisation de changement d'usage temporaire pour les locaux d'habitation
- VU** le règlement relatif aux autorisations de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation sur le territoire de Bergheim
- VU** la nécessité de mettre à jour ledit règlement ainsi que ses annexes

Madame le Maire expose :

La problématique rencontrée dans de nombreuses communes de France a conduit le législateur à renforcer les contraintes pour les locations touristiques :

- Diagnostic de performance énergétique (DPE) obligatoire à fournir pour tous les logements proposés à la location en meublé de tourisme et soumis à autorisation de changement d'usage, soit DPE classé au moins F à partir de 2025 - entre les classes A et E à partir de 2028 - A et D à partir de 2034.
- Nouveaux taux de l'abattement fiscal, moins avantageux applicables aux revenus locatifs perçus à partir du 1^{er} janvier 2025 :
 - 50 % pour les biens classés et les chambres d'hôtes (avec un plafond de 77 700 € de revenus locatifs annuels)
 - 30 % pour les biens non classés (avec un plafond de 15 000 € de revenus locatifs annuels).
- Déclaration obligatoire de résidence principale : au plus tard le 20 mai 2026, toutes les locations de meublés touristiques devront faire l'objet d'une déclaration pour enregistrement auprès d'un téléservice national dédié. Le loueur devra apporter la preuve que le logement proposé à la location est bien sa résidence principale, en fournissant son avis d'imposition établi à son nom avec l'adresse du meublé de tourisme. Les pouvoirs du Maire sont d'autre part élargis. Il pourra être prononcé deux nouvelles amendes administratives de :
 - 10 000 € maximum en cas de défaut d'enregistrement d'un meublé de tourisme
 - 20 000 € maximum en cas de fausse déclaration ou d'utilisation d'un faux numéro d'enregistrement.
- Modification du règlement de copropriété : à partir de 2025, tout copropriétaire se déclarant en mairie comme loueur de meublés de tourisme doit en informer le syndic. Les nouveaux règlements de copropriété peuvent interdire ou non les meublés de tourisme. Dans les copropriétés disposant déjà d'un règlement de copropriété, un vote à la majorité (deux tiers des voix) peut modifier le règlement de copropriété pour interdire la location des logements en meublés de tourisme.

VILLE DE BERGHEIM



Département
du Haut-Rhin

Arrondissement
de Colmar-Ribeauvillé

Extrait du procès-verbal des délibérations du Conseil Municipal

Séance du 02 juin 2025 à 18 heures 30,
sous la présidence de Mme Elisabeth SCHNEIDER, Maire

Date de convocation :	28/05/2025
Nombre de membres élus :	19
Nombre de conseillers en fonction :	19
Quorum :	10
Nombre de conseillers présents :	15
Procurations :	4

Le nouveau dispositif législatif permet également au Maire de durcir le système de régulation locale en limitant à 90 jours par an la durée maximum pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées à des touristes (au lieu de 120 jours jusqu'alors). Une amende civile de 15 000 € pourra être appliquée en cas de dépassement du nombre de jours de location autorisé sur la commune.

Par ailleurs, en cas de non-respect du dispositif, le montant de l'amende civile est doublé en passant de 50 000 € à 100 000 €.

De plus, les communes dotées d'un règlement de changement d'usage peuvent étendre ce règlement à tous les locaux qui ne sont pas à usage d'habitation. Par ailleurs, la possibilité, sous conditions, de délimiter des secteurs dans lesquelles les constructions nouvelles de logement sont soumises à l'obligation d'usage de résidence principale.

A ce jour, la Commune a instruit 5 demandes de changement d'usage refusées.

Sur proposition de Madame le Maire,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré,

- **DECIDE** le maintien à 120 jours par an, la durée maximum pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées à des touristes
- **APPROUVE** l'extension de toutes les mesures de réglementation de changement d'usage à tous les locaux qui ne sont pas à usage d'habitation
- **AUTORISE** Madame le Maire à mettre à jour le règlement et les annexes s'y rapportant
- **AUTORISE** Madame le Maire ou son représentant à instruire les dossiers déposés en fonction de ces nouvelles dispositions, complémentaires au dispositif en place.

Vote à main levée

Nombre de votants : 19	Dont présents : 15	Dont procurations : 4
Pour : 11	Contre : 1 M. R. GOETTELMANN	Abstentions : 7 Mme R. ROLLI, MM. G. LISCHETTI par procuration, D. DEISS, J.-P. LEY, J.-F. HALLER, Mme C. BOPP et M. J.-P. HAAG

Pour extrait certifié conforme.
Bergheim, le 05.06.2025



La Maire :
Elisabeth SCHNEIDER