



VILLE DE **Bergheim**

RÈGLEMENT RELATIF AUX AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX DESTINÉS A L'HABITATION SUR LE TERRITOIRE DE BERGHEIM

Délibération du Conseil Municipal de Bergheim n° 4 du 25 mars 2024 modifiée par décision n° 9 du 02/06/2025

ARTICLE 1^{er} : DISPOSITIONS GENERALES

En application de l'arrêté préfectoral n° 2023-024-BPLH du 21 novembre 2023 et des articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Bergheim, selon les modalités du présent règlement.

Cette procédure est destinée à maîtriser l'équilibre entre le parc de logements touristiques et le parc de logements d'habitation.

Le changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme concerne les locaux meublés de tourisme qui, selon l'article L.324-1-1 du Code du Tourisme, sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, 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 définie, sera donc obligatoire.

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublés de tourisme. Le changement d'usage d'un logement en commerce, bureau ou activité artisanale n'est soumis à aucune autorisation au titre du présent règlement ; néanmoins il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

Par décision du Conseil Municipal n° 9 du 02/06/2025, le changement d'usage des autres locaux en meublé de tourisme est désormais possible. Sont désignés comme « autres locaux », les commerces, bureau, garage, annexes, etc...

L'autorisation de changement d'usage temporaire s'applique à l'ensemble du territoire communal, pour une durée de 3 ans renouvelable.

ARTICLE 2 : PRINCIPES GÉNÉRAUX CONCERNANT LES CHANGEMENTS D'USAGE

L'autorisation de changement d'usage temporaire est obtenue à titre personnel ou sous l'entité d'une personne morale. Elle cesse de produire ses effets lorsqu'il est mis fin, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice du bénéficiaire, ou à l'expiration de l'autorisation accordée. Elle est nécessaire dès la 1^{ère} nuitée de location.

Le logement doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

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.

ARTICLE 3 : CHANGEMENT D'USAGE PROHIBÉ

Est interdit le changement d'usage temporaire des locaux d'habitation et/ou autres locaux :

- faisant l'objet d'un conventionnement public ou privé.
- aux propriétaires dont le local a fait l'objet de subvention au titre du Fonds de Sauvegarde de la maison alsacienne et du bâti traditionnel.
- ne disposant pas d'une place de stationnement privative directement liée au local et donc spécifiquement dédiée à ses occupants.

ARTICLE 4 : CHANGEMENT D'USAGE DISPENSÉ D'AUTORISATION

La location pour de courtes durées (120 jours maximum par an conformément à la réglementation en vigueur) à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile d'un local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, conformément à l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation, est dispensée d'autorisation. Ainsi que les locations de chambre(s) pour de courtes durées à une clientèle de passage.

ARTICLE 5 : CHANGEMENT D'USAGE AUTORISÉ AVEC COMPENSATION

Le changement d'usage temporaire **est subordonné obligatoirement à une mesure de compensation**, chaque local transformé ou créé pour du logement pour de courtes durées à une clientèle de passage (au-delà de 120 jours) doit être compensé par la création d'un local d'habitation de surface au moins équivalente.

Toutefois, à titre dérogatoire et sans préjuger de l'avis du service instructeur, il pourra être proposé 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 locaux objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés **de façon concomitante**.

Le logement doit disposer d'une place de stationnement, de façon pérenne, **par logement malgré le changement d'usage**.

A l'issue de leur transformation, 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 répondre aux normes prévues dans le règlement sanitaire départemental du Haut-Rhin.

L'autorisation de changement d'usage délivrée est accordée à titre réel, et est attachée au local. L'autorisation mentionne le local donné en compensation et est publiée au fichier immobilier par les soins du bénéficiaire.

ARTICLE 6 : CHANGEMENT D'USAGE AUTORISÉ AVEC DPE

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) est rendu obligatoire pour les meublés de tourisme, conformément à la réglementation en vigueur.

Désormais, tous les logements proposés à la location en meublé de tourisme en zone tendue et soumis à autorisation de changement d'usage devront attester d'un DPE.

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS

Dans le cadre d'une demande d'autorisation de changement d'usage, le pétitionnaire devra déposer un formulaire de demande de changement d'usage ci-annexé, ainsi que l'ensemble des pièces justificatives listées dans ce formulaire.

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 d'autorisation de changement d'usage ; les deux demandes étant régies par deux codes différents.

Le nombre maximal d'autorisations accordées est de 3 adresses différentes à Bergheim par personne physique et/ou par personne morale.

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.

Aussi, toutes les locations de meublés touristiques devront faire l'objet d'une déclaration (enregistrement auprès d'un téléservice national dédié). Le loueur devra apporter la preuve que le local 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. C'est ce qu'indique la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale.

ARTICLE 8 : DURÉE DE L'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE TEMPORAIRE

L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée pour une durée de trois ans, renouvelable. En cas de demande de renouvellement de l'autorisation, l'ensemble des éléments apportés lors de la 1^{ère} demande devront à nouveau être fournis.

ARTICLE 9 : LES SANCTIONS

Le défaut de demande d'autorisation au changement d'usage d'un local d'habitation est sanctionnable au titre des articles L.651-2 et L.651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'article L.651-2 du CCH dispose que :

« Toute personne qui enfreint les dispositions des articles L. 631-7 ou L. 631-7-1 A ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application des mêmes articles L. 631-7 et L. 631-7-1 A est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000 € par local irrégulièrement transformé.

Cette amende est prononcée par le président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires ».

L'article L.651-3 du CCH dispose que :

« Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres Ier (chapitre II), II (chapitre Ier), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L.612-1, L.631-1 à L.631-6, L.641-12 et L.641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 € ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés ».

ARTICLE 10 : MODALITES D'EXÉCUTION DU PRÉSENT RÈGLEMENT

Le présent règlement est exécutoire, conformément aux décisions du conseil municipal délibération n° 4 du 25 mars 2024 et n° 9 du 02/06/2025 aura acquis un caractère exécutoire. Le maire de Bergheim est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié et accessible sur le site Internet de la ville de Bergheim : www.ville-bergheim.fr



Fait à Bergheim, le 08 septembre 2025

Le Maire, Elisabeth SCHNEIDER