

Département du
Bas-Rhin

Arrondissement
de Sélestat-Erstein

Nombre de Conseillers
élus
26

Nombre de Conseillers
en fonction
26

Nombre de Conseillers
Présents
20

Nombre de Conseillers
excusés ou représentés
5

Nombre de Conseillers
absents non excusés
1

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE SAINTE ODILE

SÉANCE DU MERCREDI 26 JUILLET 2023

Sous la présidence de M. Bernard FISCHER,
Maire d'Obernai et Président de la CCPO,

Secrétaire de séance : M. Dominique JOLLY

Étaient présents :

N. MOTZ, JC JULLY, C. SAETTEL, R. HOELT, D. LEHMANN,
C. KRAUSS, F. WAGENTRUTZ, V. RUSCHER, D. JOLLY,
I. OBRECHT, R. CLAUSS, I. SUHR, F. BUCHBERGER,
MC SCHATZ, JJ STAHL, C. WEILER, A. STAHL,
C. EDEL-LAURENT, JL REIBEL

Étaient absents et excusés :

E. HIRTZ (procuration à N. MOTZ)
P. MAEDER (procuration à JC JULLY)
C. WEBER (procuration à R. HOELT)
M. GEWINNER (procuration à C. KRAUSS)
S. SCHULZ-SCHNEIDER (procuration à B. FISCHER)

Étaient absents et non excusés : M. FEURER

**Délibération n° 2023/04/06 : REGLEMENT CONSOLIDE FIXANT LES CONDITIONS DE
DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT
D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLES
TOURISTIQUES DE COURTE DUREE A OBERNAI**

Rapport de présentation :

1- Rappel du contexte

La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) a introduit la possibilité, pour les collectivités territoriales, de mettre en place un système d'autorisation permettant de réguler la location de meublés de tourisme et ainsi lutter notamment contre la pénurie de logements dont sont susceptibles de faire face leurs habitants.

Prévue aux articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation, la procédure préalable d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation peut être rendue applicable dans les communes de moins de 200 000 habitants ou qui n'appartiennent pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants par décision préalable de l'autorité préfectorale.

Ainsi, compte tenu du contexte obernois caractérisé par une croissance significative de l'activité de locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée par une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile au détriment de l'offre de logement sur le marché locatif résidentiel, engendrant mécaniquement un assèchement de l'offre de logement à usage d'habitation, une atteinte à la fonction résidentielle sur la commune par une dégradation des conditions d'accès au logement, notamment pour les ménages les plus modestes, et une exacerbation des tensions sur le marché immobilier, un arrêté préfectoral du 27 juillet 2022 a instauré, sur le territoire de la commune d'Obernai, la procédure d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation telle que prévue par la réglementation précitée.

Par délibération n°2022/05/25 du 21 décembre 2022, l'Assemblée délibérante de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme, a adopté le règlement municipal de la Ville d'Obernai fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques, pour une entrée en vigueur au 1^{er} juin 2023.

Ce règlement a pour objet de définir les critères et conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations au regard notamment des objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Selon l'article L.631-7 du CCH, constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyer, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location constituant la résidence principale du preneur au sens de l'article L.632-1 du même code.

L'obtention d'une autorisation de changement d'usage a été rendue obligatoire s'il s'agit :

- d'un local à usage d'habitation qui ne constitue pas la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile ;
- d'un local à usage d'habitation qui constitue la résidence principale du loueur et qui fait l'objet de location, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, plus de 120 jours par an.

Sont ainsi dispensés d'autorisation les locaux à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur, loués pour de courtes durées à une clientèle qui n'y élit pas domicile (moins de 120 jours par an ou au-delà en justifiant d'obligations professionnelles, raison de santé ou cas de force majeure).

Synthétiquement, le règlement voté prévoyait que l'autorisation de changement d'usage puisse être octroyée, sur demande formulée auprès de la Ville d'Obernai, selon les critères et dans les conditions suivantes :

- formulée par le propriétaire (nu-propriétaire, usufruitier, indivision) ;
- en cas de propriétaire personne physique : 2 autorisations maximum accordées sans compensation par propriétaire (foyer fiscal) pour une durée de 1 an renouvelable expressément – application du principe de compensation à partir de la 3^{ème} demande par le même propriétaire ;

- en cas de propriétaire personne morale : principe de compensation appliqué dès la première demande d'autorisation de changement d'usage ;
- principe de compensation : consiste en la transformation en habitation, concomitante à la demande d'autorisation de changement d'usage en vue de la création d'un meublé de tourisme, de locaux ayant un autre usage que l'habitation (bureau, local professionnel...) au moment de la demande ;
- périmètre d'application défini en annexe du règlement
- le logement faisant l'objet de la demande doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) ;
- le changement d'usage ne doit pas être interdit par la copropriété dans laquelle se trouve l'immeuble pour pouvoir faire l'objet d'une autorisation ;
- l'autorisation de changement d'usage ne pourra être accordée pour les logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et R.321-23 du CCH.

2- Rappel de la procédure

La délibération de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile a fait l'objet d'un référé-suspension introduit le 27 février 2023 devant le Tribunal Administratif de Strasbourg par plusieurs propriétaires et exploitants de meublés de tourisme.

Le Tribunal Administratif de Strasbourg a rejeté cette demande de suspension par une ordonnance du 28 mars 2023.

Le Tribunal a parallèlement été saisi le 27 février 2023 d'une demande d'annulation du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée applicable sur le territoire de la Ville d'Obernai tel qu'adopté par la délibération du Conseil Communautaire n°2022/05/25 précitée.

Le Tribunal Administratif a rendu son jugement le 15 juin 2023 après une audience organisée le 25 mai 2023.

3- Les apports du jugement

Au détour de ce jugement, le Tribunal Administratif de Strasbourg a jugé que le principe d'instauration à Obernai du régime d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux meublés pour de courtes durée est *« justifiée par la raison impérieuse d'intérêt général dont relève la lutte contre la pénurie de logements destinés à la location de longue durée »*.

Le Tribunal a jugé que le règlement, approuvé par la CCPO, conformément aux textes applicables, *« poursuit des objectifs de mixité sociale, d'équilibre entre l'habitat et l'emploi et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements ou le niveau élevé du prix des loyers »*.

Le Tribunal relève que cette procédure ne porte pas une *atteinte injustifiée au droit de propriété* et que la réglementation votée par la CCPO ne crée pas une *discrimination injustifiée* entre les personnes morales et les personnes physiques, distinction d'ailleurs prévue par la réglementation nationale et jugée conforme à la réglementation

communautaire par la Cour de Justice de l'Union Européenne en 2020 et à la Constitution par le Conseil Constitutionnel en 2014, *le principe d'égalité ne s'opposant pas à ce que le législateur règle de façon différente des situations différentes.*

Sur la question de la légalité des critères de délivrance des autorisations préalables de changement d'usage, le juge valide, d'une part, les dispositions de l'article 5 qui prévoient la délivrance de deux autorisations temporaires maximum sans compensation par propriétaire personne physique, une compensation étant obligatoire à partir du 3^{ème} logement. D'autre part, les dispositions de l'article 6 qui prévoient que la compensation est obligatoire dès la première demande formulée par un propriétaire personne morale.

S'agissant du périmètre d'application du règlement, le juge valide sa pertinence et le fait que « *la portée géographique de la réglementation est en adéquation avec les objectifs de régulation du marché locatif de la commune* », relevant à cet égard que le périmètre d'environ trois kilomètres carré auquel s'applique le règlement est clairement défini et que « *la superficie retenue correspond à la zone où se logent l'essentiel des touristes accueillis chaque année* ».

Toutefois, la Juridiction relève que si « *le nombre de meublés de tourisme est important à Obernai et présente une tendance à la hausse qui s'exerce au détriment de l'offre de location de longue durée* », le taux de logements vacants y est supérieur à la moyenne nationale.

Pour la parfaite information des conseillers, il y a lieu d'apporter des précisions sur la réalité du taux de vacance constaté à Obernai.

Selon les derniers chiffres de l'INSEE, le taux de vacance des logements au niveau national (hors Mayotte) est de 8,2%. Dans le Bas-Rhin, les logements vacants représentent 7,9% de l'ensemble du parc de logements. A Obernai, ce taux est de 6,6%.

Logement	Obernai (67348)	France (1)	Bas-Rhin (67)
Nombre total de logements en 2020	6 686	36 815 787	575 001
Part des résidences principales en 2020, en %	88,8	82,1	88,8
Part des résidences secondaires (y compris les logements occasionnels) en 2020, en %	4,6	9,7	3,3
Part des logements vacants en 2020, en %	6,6	8,2	7,9
Part des ménages propriétaires de leur résidence principale en 2020, en %	46,4	57,5	56,1

Source : Insee, RP2020 exploitation principale en géographie au 01/01/2023

Le taux de vacance constaté à Obernai est donc globalement inférieur à la moyenne nationale et départementale.

En outre, ce taux diminue à Obernai au bénéfice des différentes politiques publiques précitées, mises en œuvre aux niveaux communal et intercommunal. A cet égard, on peut notamment citer les mesures suivantes :

- la Ville d'Obernai a instauré, depuis le 1^{er} janvier 2012, la taxe d'habitation sur les logements vacants (délibération n°113/05/2011 du 26 septembre 2011),
- la CCPO a porté deux opérations programmées de l'amélioration de l'habitat (entre 2005 et 2012) et, dans la foulée, s'est inscrite dans les Plans d'Intérêt Général Renov'Habitat avec des abondements aux aides de l'ANAH pour la réhabilitation du bâti,

- un observatoire des logements vacants a été créé par le PETR du Piémont des Vosges, lequel développe une analyse des logements inoccupés depuis plus de 2 ans,
- un volet « habitat » a été intégré au sein du projet de PLUi en cours de constitution.

Par ailleurs, il convient de relever que la notion de vacance des logements recouvre des réalités disparates. Selon la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP), « un logement vacant est un logement vide de meubles qui n'est pas habité au 1^{er} janvier ». Selon l'INSEE, « un logement vacant est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location,
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation,
- en attente de règlement de succession,
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés,
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...) ».

La vacance de logement est donc un phénomène complexe à définir tant les situations qu'elle concerne sont hétérogènes. Il peut s'agir d'un logement libre sur les marchés de la vente ou de la location, d'un logement temporairement indisponible pour cause de travaux, d'un logement en attente d'une décision dans un cas d'indivision ou encore d'un logement hors marché à cause de sa vétusté ou parce qu'il est destiné à la démolition.

Enfin, le Tribunal a reconnu une « *pénurie locative concernant les logements de taille T3 et inférieur* ». Il relève sur la question des conditions de la compensation, que pourtant, les appartements de plus grande taille et les maisons individuelles étaient soumis aux mêmes conditions de compensation au bénéfice de la réglementation votée.

La formation de jugement a dès lors estimé que « *dans ces conditions, eu égard aux caractéristiques du marché locatif local, il n'était pas établi que les modalités de compensation, en tant qu'elles imposent la transformation concomitante d'un bien de même superficie dans le même périmètre géographique, sont proportionnées à l'objectif de préserver un équilibre entre habitats et activités économiques pour maintenir la fonction résidentielle dans la commune d'Obernai* ».

C'est donc en tant que la réglementation circonscrit, dans ses modalités, la compensation a des biens de même superficie dans le même périmètre géographique qu'il a annulé les dispositions du seul article 7 du règlement relatif aux modalités de la compensation prévues pour la délivrance d'une autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation, ainsi que la délibération du conseil communautaire de la CCPO du 21 décembre 2022 en tant qu'elle approuve ce même article.

Il y a donc lieu de délibérer pour intégrer à l'article 7 du règlement les apports du jugement précité.

4- Proposition de nouvelle rédaction de l'article 7 du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme de courte durée à Obernai

La nouvelle rédaction de l'article 7, relatif aux modalités de compensation dans le cadre de la demande d'autorisation de changement d'usage d'un logement en meublé de tourisme pour les demandes qui y sont soumises, prend en compte les caractéristiques du marché locatif résidentiel obernois à savoir une pénurie reconnue par le Juge de logements de petite taille (T3 et moins) engendrant une dégradation des conditions d'accès à ces typologies de logements au détriment des habitants, notamment les plus modestes, les étudiants, les jeunes actifs... dont beaucoup ne parviennent plus à se loger.

Il est rappelé que la compensation consiste en la transformation en habitation, concomitante à la demande d'autorisation de changement d'usage en vue de la création d'un meublé de tourisme, de locaux ayant un autre usage que l'habitation (bureau, local professionnel...).

En vertu des articles 5 et 6 du règlement, lesquels n'ont pas été remis en cause par le Tribunal Administratif, sont soumis à compensation les demandes de changement d'usage formulées par les propriétaires personnes physiques à partir du 3^{ème} logement dédié au meublé touristique sur le périmètre obernois et par les personnes morales dès le premier meublé de tourisme sur le périmètre obernois.

Synthétiquement, il est proposé, pour la création (par demande d'autorisation de changement d'usage) de meublés de tourisme qui sont soumis à une obligation de compensation, de remplacer la modalité de compensation par un logement de superficie équivalente, laquelle n'a pas été jugée pertinente notamment pour les « grands meublés » (maisons individuelles, appartements T4 et plus), par une modalité de compensation basée sur la typologie de logement selon le détail suivant :

- pour les demandes soumises à compensation concernant un meublé de tourisme de typologie T3 ou inférieure : compensation par la transformation concomitante d'un bien en logement de même typologie que celle du meublé touristique créé
exemples : la création d'un meublé de tourisme de type T1 devra être compensée par la création d'un logement résidentiel T1, la création d'un meublé de tourisme de type T3 devra être compensée par la création d'un logement résidentiel T3
- pour les demandes soumises à compensation concernant un meublé de tourisme de typologie T4 ou plus ou maisons individuelles : compensation par la transformation concomitante d'un bien en logement de type T3 minimum ou plus
exemple : la création d'un meublé de tourisme de type T5 pourra être compensée par la création d'un logement résidentiel T3

S'agissant du périmètre géographique d'application du règlement, et comme évoqué précédemment, il a été jugé pertinent par le Juge. Il n'y a ainsi pas lieu d'opérer une quelconque modification de ce dernier en tant qu'il définit le périmètre au sein duquel la création, par demande d'autorisation de changement d'usage, d'un meublé de tourisme est soumise au règlement adopté par le Conseil Communautaire.

En revanche, il est proposé d'élargir à l'ensemble du territoire communal les possibilités de localisation des biens proposés en compensation.

Enfin, il est proposé une entrée en vigueur des dispositions du nouvel article 7 à compter du 1^{er} février 2024. Jusqu'à cette date, la détention d'une autorisation préalable de changement d'usage, pour l'exploitation des biens soumis à compensation, ne sera pas requise.

En effet, si le jugement ne comporte aucune mention dans son dispositif à cet égard, Mme la Rapporteuse publique avait, au détour de ses conclusions lues à l'audience au fond, fait

état de la nécessité de laisser au marché immobilier le temps de se développer sur le segment des titres de compensations et de faire émerger sur le marché des biens à usage autre que de logement.

Bien que la commune ait d'ores et déjà été informée et/ou destinataire, depuis la date du jugement, de la transformation en logements d'habitation de près d'une demi-douzaine de biens à usage autre que de logement et de la cession de trois titres de commercialités, elle conçoit la nécessité de laisser émerger ce marché spécifique.

L'intégralité de l'article 7 dans sa nouvelle rédaction figure en annexe du présent rapport de présentation.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

- VU** la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et notamment son article 16 ;
- VU** la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique ;
- VU** le Code Général des Collectivités territoriales ;
- VU** le Code de la Construction et de l'Habitation et notamment ses articles L.631-7 et suivants ;
- VU** le Code du Tourisme et notamment son article L.321-1 ;
- VU** l'arrêté préfectoral du 27 juillet 2022 relatif à l'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation prévue par les articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation sur le territoire de la commune d'Obernai ;
- VU** les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile à laquelle appartient la Ville d'Obernai incluant la compétence en matière de plan local d'urbanisme ;
- VU** sa délibération n°2022/05/25 du 21 décembre 2022 portant approbation du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée à Obernai ;
- VU** l'ordonnance de rejet du juge des référés du Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 28 mars 2023 ;
- VU** le jugement rendu par le Tribunal Administratif de Strasbourg en date du 15 juin 2023 annulant l'article 7 du règlement qui fixe les modalités de la compensation prévue pour la délivrance d'une autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation, ainsi que la délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile du 21 décembre 2022 en tant qu'elle approuve ce même article ;

CONSIDERANT que, sur la question des conditions de compensation, objet de l'article 7 annulé, le Tribunal a relevé que si la pénurie locative à Obernai concerne les logements de taille T3 et inférieur, les appartements de plus grande taille et les maisons individuelles étaient portant soumis aux mêmes conditions de compensation au bénéfice de la réglementation votée ;

CONSIDERANT que le Juge a dès lors estimé que « *dans ces conditions, eu égard aux caractéristiques du marché locatif local, il n'était pas établi que les modalités de compensation, en tant qu'elles imposent la transformation concomitante d'un bien de même superficie dans le même périmètre géographique, sont proportionnées à l'objectif de préserver un équilibre entre habitats et activités économiques pour maintenir la fonction résidentielle dans la commune d'Obernai* ».

CONSIDERANT que c'est donc en tant que la réglementation circonscrit, dans ses modalités, la compensation a des biens de même superficie dans le même périmètre géographique qu'il a annulé les dispositions du seul article 7 du règlement relatif aux modalités de la compensation prévues pour la délivrance d'une autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation, ainsi que la délibération du conseil communautaire de la CCPO du 21 décembre 2022 en tant qu'elle approuve ce même article ;

CONSIDERANT qu'il appartient dès lors à l'organe délibérant de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile de délibérer pour adopter un nouvel article 7 du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée applicable sur le territoire de la Ville d'Obernai intégrant les apports du jugement précité ;

CONSIDERANT qu'il y a lieu de prendre en compte, dans une rédaction modifiée de l'article 7 du règlement, les caractéristiques du marché locatif résidentiel obernois à savoir une pénurie reconnue par le Juge de logements de petite taille (T3 et moins) engendrant une dégradation des conditions d'accès à ces typologies de logements au détriment des habitants, notamment les plus modestes, les étudiants, les jeunes actifs... dont beaucoup ne parviennent plus à se loger et par conséquent une atteinte à la fonction résidentielle sur la commune ;

CONSIDERANT qu'il est nécessaire de préserver la fonction résidentielle, cette démarche s'inscrivant dans un objectif de lutte contre la pénurie de logement et la hausse des loyers, dont la Cour de Justice Européenne a reconnu qu'elles constituaient des objectifs d'intérêt général qui justifient l'encadrement de la location des meublés de tourisme (voir en ce sens : CJUE, 22 septembre 2020, affaire C-724/18) ;

SUR avis favorable du Bureau des Maires ;

SUR les exposés préalables résultant du Rapport de Présentation ;

APRES avoir pris connaissance du projet de l'article 7 du règlement municipal de la Ville d'Obernai fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques dans sa version modifiée ;

DECIDE

Résultat du vote :

Pour : 25 (dont 5 procurations)

Contre : 0

Abstention : 0

- 1) **D'APPROUVER** l'article 7 du règlement municipal de la Ville d'Obernai fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques dans sa version modifiée telle que figurant en annexe de la présente délibération et fixant les modalités de compensation dans le cadre de la demande d'autorisation de changement d'usage d'un logement en meublé de tourisme pour les demandes qui y sont soumises,
- 2) **D'ACTER** que les dispositions de l'article 7 dans sa version modifiée entreront en vigueur à compter du 1^{er} février 2024,
- 3) **DE PRECISER** que jusqu'à cette date, la détention d'une autorisation préalable de changement d'usage, pour l'exploitation des biens soumis à compensation, ne sera pas requise,
- 4) **DE RAPPELER** que les autres dispositions du règlement municipal de la Ville d'Obernai fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques telles qu'elles ont été approuvées par la délibération n°2022/05/25 du 21 décembre 2022 susvisée sont entrées en vigueur au 1^{er} juin 2023,
- 5) **DE NOTER** que le règlement consolidé est annexé à la présente délibération,
- 6) **D'AUTORISER** Monsieur le Président à prendre toute mesure et à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération et à la concrétisation du présent dispositif, dont la mise en œuvre relèvera de l'autorité communale.

Suivent les signatures officielles.

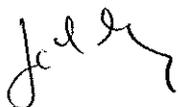
N° 2023/04/06,

Pour extrait conforme,

Fait à OBERNAI, le 26.07.2023,

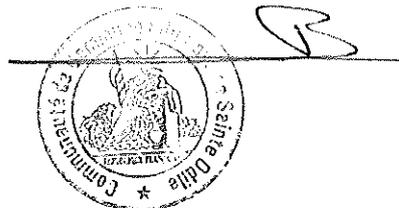
Le Secrétaire de Séance :

M. Dominique JOLLY



Le Président,

M. Bernard FISCHER



Envoyé au contrôle de légalité le :

31 JUIL. 2023

La présente décision pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Strasbourg dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Annexe n°1 à la délibération n°2023/04/06 :
nouvelle rédaction de l'article 7 du règlement fixant les conditions de
délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux
d'habitation en meublés de tourisme de courte durée à Obernai
(annule et remplace la version du 21/12/2022)

Article 7 – Principes de compensation

La compensation consiste en la transformation en habitation, concomitante à la demande d'autorisation de changement d'usage en vue de la création d'un meublé de tourisme, de locaux ayant un autre usage que l'habitation (bureau, local professionnel...) au moment de la demande.

Une autorisation de changement d'usage obtenue avec compensation (inscription au fichier immobilier) revêt un caractère réel (c'est-à-dire attaché au bien immobilier) elle est donc définitive.

L'autorisation de changement d'usage avec compensation constitue un droit réel transmissible, le deuxième alinéa de l'article L.631-7-1 du Code de la Construction et de l'Habitation dispose que : "*Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier*".

L'autorisation subordonnée à une compensation revêt donc un caractère réel et définitif et est attachée au local et non à la personne.

Le pétitionnaire sollicitant une demande de changement d'usage soumise à compensation devra apporter la preuve de la transformation concomitante en logement d'un local à usage autre que d'habitation dont il est propriétaire, présentant :

- Lorsque le logement objet de la demande de changement d'usage est de Type : Studio, T1, T2 ou T3 :
 - La compensation devra se faire par la transformation d'un bien autre (= le bien proposé en compensation), en logement de même typologie que celle du meublé touristique créé
 - Le bien proposé en compensation pourra être situé sur l'ensemble du territoire communal.
- Lorsque le logement objet de la demande de changement d'usage est de Type : T4 et plus, ou maison individuelle :
 - La compensation devra se faire par la transformation d'un bien autre (= le bien proposé en compensation), en logement *a minima* de Type 3 ou plus ;
 - Le bien proposé en compensation pourra être situé sur l'ensemble du territoire communal.

Le bien proposé en compensation doit avoir fait l'objet de la transmission d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) justifiant que les travaux effectués correspondent à ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable.

Il est également possible pour le pétitionnaire d'acquérir un titre de compensation (autrement appelé « *rachat ou droit de commercialité* ») auprès d'un tiers

propriétaire d'un bien immobilier « à usage autre que d'habitation » que ce dernier va transformer en logement. Dans ce second cas, le bien immobilier objet du rachat de commercialité devra répondre aux conditions de consistance et de localisation mentionnées à l'alinéa 4 du présent article 7.

Les logements objet du changement d'usage et les locaux proposés à la compensation doivent être transformés de façon concomitante.

Ces dossiers seront examinés en fonction de la qualité d'habitabilité de ces locaux. Les biens en compensation doivent répondre à l'issue de leur transformation 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.

L'obligation de compensation, instituée par délibération n° 2022/05/25 du Conseil communautaire du 21 décembre 2022, entrera en vigueur à compter du 1^{er} février 2024.

Jusqu'à cette date la détention d'une autorisation préalable de changement d'usage, pour l'exploitation des biens soumis à compensation, ne sera pas requise.