



COMMUNE DE GUEBERSCHWIHR

REGLEMENT MUNICIPAL FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLES TOURISTIQUES DE COURTE DUREE

Rappel du contexte – Objectifs du règlement municipal

Si le principe d'un changement d'usage d'un local d'habitation en logement de tourisme ne peut être remis en cause car il permet de développer l'offre touristique et l'attractivité de la commune tout en favorisant la réhabilitation de bâtiments parfois obsolètes voire insalubres, il convient d'en encadrer le développement : la recrudescence récente de demandes de transformations d'usage de logements d'habitation en meublés de tourisme a en effet conduit de nombreuses communes touristiques à préciser par un règlement spécifique les règles d'autorisation de ces changements.

A Gueborschwihr, la pression est encore supportable mais doit être observée et régulée : un développement débridé de ce type de logement peut en effet conduire à des désordres pouvant générer des tensions au sein de la population et dans la pratique au quotidien des usages dans la cité (stationnement, ...). Il convient en outre de garantir l'accès au logement pour les habitants permanents et contrecarrer une inflation des coûts de l'immobilier liée cette activité.

La loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale donne aux maires des pouvoirs élargis pour encadrer ces évolutions. **C'est l'objet du présent règlement.**

Par ailleurs, toutes les locations de meublés touristiques devront faire l'objet d'une déclaration (enregistrement auprès d'un téléservice national dédié) au plus tard le 20 mai 2026.

Cadre d'application du règlement

Définition : la définition du **meublé de tourisme** répond au « fait pour un propriétaire de louer un local meublé destiné à 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).

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 constitue un changement d'usage d'un local destiné à l'habitation et, par conséquent, est soumis à autorisation préalable.

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. Le présent règlement concerne **les résidences secondaires destinées à être louées comme meublés de tourisme ou une résidence principale si la durée de location temporaire excède 90 jours** et ce, dès le premier jour de location.

Le présent règlement ne s'applique pas aux hôtels, résidences de tourisme et chambres d'hôtes en ce qu'ils ne comportent ni accueil, ni hall de réception, ni services et équipements communs.

Notamment, ne sont pas concernés par le présent règlement municipal :

- Les locations de courtes durées à une clientèle de passage, dès lors que le logement concerné constitue la **résidence principale du loueur**. La durée de location ne doit pas excéder 120 jours par an, cette durée pouvant être limitée à 90 jours à l'initiative de la commune (cf article 3). **Toutefois, dans ce cas, la déclaration en mairie du meublé de tourisme demeure obligatoire ainsi que les modalités liées à la taxe de séjour.**
- Les locations de chambre(s) pour de courtes durées dès lors que le logement concerné constitue la résidence principale du loueur (**chambres d'hôtes**).
- L'installation d'une **activité professionnelle, y compris commerciale**, dans une partie d'un local d'habitation, dès lors que l'activité n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local.

Article 1 – Principe général

Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation pour une utilisation de meublé de tourisme **est soumis à autorisation préalable**, selon les modalités suivantes :

- compléter la Déclaration préalable constructions et travaux non soumis à permis de construire (Formulaire 16702*01) | Service Public
- indiquer la nature des travaux envisagés :
 - ☒ changement de destination sur une construction existante
- et déposer la déclaration préalable en 4 exemplaires, au secrétariat de la mairie avec les pièces justificatives du projet

Le présent règlement est applicable à compter du 1^{er} janvier 2026 et s'applique à toutes les demandes formulées à compter de cette date. Il s'applique également à tous les logements de tourisme préexistants mais qui n'auraient pas été officiellement déclarés. Une demande d'autorisation devra dans ce cas être déposée à la commune.

Article 2 – 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.

Les locaux dont les changements d'usage sont autorisés pourront être aménagés dans le strict respect des contraintes d'urbanisme en vigueur et sous réserve que les modifications apportées ne les rendent pas impropres à un usage d'habitation. Ils ne pourront en aucun cas être divisés 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.

Il ne sera pas accordé d'autorisation de changement d'usage pour les logements d'habitation 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 3- location temporaire d'une résidence principale

La durée maximale annuelle pendant laquelle la résidence principale peut être louée à des touristes est fixée à 90 jours. Au-delà de cette période, la résidence sera considérée comme location touristique et soumise à autorisation pour changement d'usage.

Article 4- Stationnement

Pour les nouveaux meublés, il est fait obligation de disposer d'un emplacement de stationnement privatif directement lié au local et dédié exclusivement à ses occupants (nécessité de fournir la preuve de disponibilité de cet emplacement y compris dans le cadre d'une concession). Cette obligation pourra être démultipliée pour les grands logements (par exemple : 1 place de stationnement par tranche de 4 occupants). Les places de stationnement indiquées dans la demande devront être effectivement mises à disposition des utilisateurs du meublé de tourisme et de manière exclusive pendant l'occupation du meublé.

Exception : les meublés de tourisme déclarés en mairie et/ou exploités avant l'entrée en vigueur du présent règlement, même après changement de propriétaire, ne sont pas soumis à cette obligation, sauf en cas de travaux modifiant la destination ou la contenance du logement. Dans ce cas, une nouvelle demande d'autorisation doit être déposée après de la commune.

Article 5 – 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 principale en location meublée de courte durée sera soumise à un principe de compensation.

La compensation consiste en la création d'une habitation neuve ou la transformation en habitation de locaux ayant préalablement un usage autre que l'habitation. Les 2 transformations doivent être réalisées de manière concomitante.

Les conditions de compensation différeront selon la nature du demandeur :

- Pour les personnes morales, compensation exigée dès le premier changement d'usage de logement
- Pour les personnes physiques, compensation exigée à compter du 2^{ème} changement d'usage

Exceptions : possibilité d'autoriser les changements d'usage à des fins de meublés, sans compensation, dans le cadre de réhabilitation lourde d'immeubles ou de logements dégradés, vétustes et/ou présentant un intérêt patrimonial remarquable. La commission communale « tourisme » examinera chaque demande et émettra un avis sur l'opportunité d'accorder une telle dérogation.

La compensation sera assurée :

- Soit par la construction d'un nouveau logement
- Soit par la réhabilitation complète d'un local d'habitation existant considéré comme 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, commerce...)

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 du changement d'usage. Ils doivent également répondre aux normes prévues dans le règlement sanitaire départemental du Haut-Rhin.

Exception : les meublés de tourisme déclarés en mairie et/ou exploités avant l'entrée en vigueur du présent règlement, même après changement de propriétaire, ne sont pas soumis à cette obligation de compensation, sauf en cas de travaux modifiant la destination ou la contenance du logement. Dans ce cas, une nouvelle demande d'autorisation doit être déposée après de la commune.

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 de Gueborschwihr.

Article 6 – Déclaration

Lorsque la demande de changement d'usage est autorisée (cf article 1), le demandeur pourra :

- compléter le [cerfa-14004-04-declaration-en-mairie-des-meubles-de-tourisme.pdf](#)
- et déposer 1 exemplaire de la déclaration, au secrétariat de la mairie
- un récépissé de déclaration sera remis au demandeur

Il est rappelé que le dossier complet sera ensuite transmis et instruit à la Communauté de Communes Pays de Rouffach, Vignobles et Châteaux.

Article 7- Actualisation du règlement municipal

Une évaluation annuelle de l'application du présent règlement sera réalisée et présentée au Conseil Municipal.

Différents ajustements pourront alors y être apportés et constitueront un avenant au règlement municipal.

Fait à GUEBERSCHWIHR, le 05 décembre 2025



Le Maire

Roland HUSSER