

Département du
Bas-Rhin

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
PAYS DE SAINTE ODILE**

Arrondissement
de Sélestat-Erstein

SÉANCE DU MERCREDI 26 JUILLET 2023

Nombre de Conseillers
élus
26

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

Secrétaire de séance : M. Dominique JOLLY

Nombre de Conseillers
en fonction
26

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

Nombre de Conseillers
Présents
20

Nombre de Conseillers
excusés ou représentés
5

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)

Nombre de Conseillers
absents non excusés
1

Étaient absents et non excusés : M. FEURER

Délibération n° 2023/04/01 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Rapport de présentation :

Conformément aux articles L.2121-15 et L.2541-6, la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile doit désigner, en début de séance, parmi ses membres, un secrétaire de séance.

Celui-ci assiste le Président pour la vérification du quorum et celle de la validité des pouvoirs, de la contestation des votes et du bon déroulement des scrutins le cas échéant. Il contrôle l'élaboration du procès-verbal de séance et procède à sa signature.

Il est proposé au Conseil de Communauté de procéder à cette désignation par un vote à main levée.

LE CONSEIL COMMUNAUTAIRE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L.2121-15 et L.2541-6 ;

VU le règlement intérieur du Conseil de Communauté,

DECIDE

Résultat du vote :

Pour : 25 (dont 5 procurations)

Contre : 0

Abstention : 0

- 1) **DE DESIGNER** M. Dominique JOLLY en qualité de secrétaire de séance de la présente séance du Conseil de Communauté.

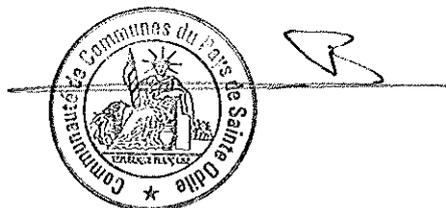
Suivent les signatures officielles.

N° 2023/04/01,
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.

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° 2023/04/02 : APPROBATION DU PROCES-VERBAL DES
DELIBERATIONS DE LA SEANCE ORDINAIRE DU
CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 27 JUIN 2023**

Rapport de présentation :

Conformément au règlement intérieur du Conseil de Communauté approuvé, dans sa dernière version, par délibération n°2022/03/19 du 29/06/2022, les délibérations du Conseil de Communauté donnent lieu à l'établissement d'un procès-verbal reproduisant l'intégralité des textes adoptés avec leurs votes respectifs.

En application combinée de l'article L.2121-23 du Code Général des Collectivités Territoriales et du règlement intérieur, chaque procès-verbal des délibérations du Conseil de Communauté est mis aux voix pour adoption.

A cet effet, le procès-verbal de la séance ordinaire du 27 juin 2023 est communiqué en annexe séparée de la note explicative de synthèse.

Il est rappelé que les membres de l'Assemblée ne peuvent intervenir à cette occasion que pour les rectifications matérielles à apporter au procès-verbal.

LE CONSEIL DE COMMUNAUTE,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment ses articles L2121-23 et R. 2121-9,

VU le règlement intérieur du Conseil de Communauté,

DECIDE

Résultat du vote :

Pour : 25 (dont 5 procurations)

Contre : 0

Abstention : 0

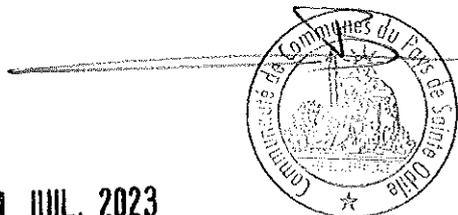
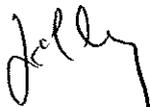
- 1) **D'APPROUVER** le procès-verbal des délibérations de la séance ordinaire du Conseil de Communauté du 27 juin 2023,
- 2) **DE PROCEDER** à la signature du registre par le Président et le Secrétaire de séance.

Suivent les signatures officielles.

N° 2023/04/02,
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.

Département du
Bas-Rhin

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
PAYS DE SAINTE ODILE**

Arrondissement
de Sélestat-Erstein

SÉANCE DU MERCREDI 26 JUILLET 2023

Nombre de Conseillers
élus
26

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

Secrétaire de séance : M. Dominique JOLLY

Nombre de Conseillers
en fonction
26

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

Nombre de Conseillers
Présents
20

Nombre de Conseillers
excusés ou représentés
5

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)

Nombre de Conseillers
absents non excusés
1

Étaient absents et non excusés : M. FEURER

Délibération n° 2023/04/03 :

**ACCORD CADRE A EMISSION DE BONS DE
COMMANDE RELATIF A LA FOURNITURE, LA POSE
ET LA MISE EN SERVICE DE CONTENEURS
ENTERRES AVEC SYSTEME DE CONTROLE A
ENERGIE SOLAIRE POUR LA COLLECTE DES
DECHETS MENAGERS - ATTRIBUTION**

Rapport de Présentation :

Monsieur le Vice-Président rappelle que la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile (CCPO) a fait le choix de développer les conteneurs enterrés sur le territoire afin de trouver une alternative économique et écologique aux solutions de collecte traditionnelle. Il s'agit de points d'apport volontaire destinés à la collecte des déchets afin d'organiser le tri sélectif des déchets.

Afin de déployer ce dispositif d'apports volontaires sur le territoire, la CCPO a conclu, après une procédure de publicité et de mise en concurrence, un marché public de fourniture avec la société ESE France en date du 16 août 2019 et ce, pour une durée totale de 4 ans.

Le marché actuel étant arrivé à son terme au 1^{er} juillet 2023, il y a eu lieu de passer une nouvelle procédure de passation afin de conclure un accord cadre mono attributaire à émission de bons de commande relatif à la fourniture, la pose et la mise en service de

conteneurs enterrés avec système de contrôle à énergie solaire pour le compte de la CCPO dans les conditions suivantes :

- **Conteneurs pour la collecte des ordures ménagères** équipés d'un système de contrôle d'accès d'une contenance de 3 m³ ou 4 m³,
- **Conteneurs pour la collecte des emballages recyclables, hors verre**, d'une contenance de 4 m³ ou 5 m³,
- **Conteneurs pour la collecte des emballages recyclables en verre**, d'une contenance de 4 m³.

Le futur titulaire aura à sa charge la livraison, la pose et la mise en service des conteneurs enterrés. En outre, seuls les travaux de terrassement sur le domaine public sont à la charge de l'opérateur économique.

L'accord cadre est conclu pour une durée initiale d'un an à compter de la notification du 1^{er} bon de commande. Il est reconductible trois fois par tacite reconduction à sa date d'anniversaire (date de notification du 1^{er} bon de commande) et le titulaire ne peut s'y opposer.

Durée totale du marché en cas de reconduction : 4 ans.

Pour ce faire et conformément à la réglementation relative à la commande publique, l'accord cadre a été conclu sans montant minimum de commandes et avec un maximum de commandes fixé à **460 000 € HT** pour la durée totale du marché, soit 4 ans en cas de reconduction.

Au regard de la valeur estimée du besoin et de l'objet du marché, l'accord cadre a été lancé selon les modalités d'un appel d'offres ouvert.

Ainsi et à la suite de la publication de l'avis d'appel public à la concurrence, une seule offre a été déposée dans les délais impartis par voie électronique via la plateforme acheteur Dematis. Il s'agit de l'entreprise **ESE France située sis 42 rue Paul Sabatier - 71 350 CRISSEY**.

Il ressort de l'analyse technique et financière de l'offre les éléments suivants :

- Valeur technique

	Sous critère n°1 Qualité du matériel proposé par l'entreprise (30 points)	Sous critère n°2 La méthodologie proposée par le soumissionnaire pour l'exécution des prestations (15 points)	Sous critère n°3 Les mesures environnementales (10 points)	Sous critère n°4 Les moyens humains (5 points)	Note Valeur Technique 60 points
ESE - France	30	15	10	5	60

L'appréciation de l'offre technique s'est faite en considération de la valeur technique du soumissionnaire sur la base d'un mémoire technique, des moyens matériels et humains ainsi que des mesures environnementales envisagées pour exécuter le marché.

Il résulte de cette analyse que l'entreprise ESE France répond en tout point aux besoins et exigences exprimés par la CCPO dans le cahier des charges et a obtenu la note maximale 60/60 points au titre de la valeur technique.

- Valeur financière de l'offre

	Montant total figurant au DQE (Valeur non contractuelle destinée à comparer les offres financières sur la base de quantités estimées)	Note Critère prix 40 points
ESE - France	429 089,80 € HT soit 514 907,76 € TTC (montant non contractuel)	40

L'appréciation de l'offre financière s'est effectuée par application de la formule de notation suivante : Note = pondération xPmin/P.

L'offre financière s'inscrit dans l'enveloppe budgétaire allouée au marché et au montant maximum de commandes prévu pour la durée totale de l'accord cadre.

La Commission d'appel d'offres (CAO) de la CCPO s'est réunie le 12 juillet 2023 en vue de formuler un avis d'attribution au marché public susmentionné sur la base du rapport de présentation et du rapport d'analyse de l'offre établi par le pouvoir adjudicateur.

Au vu de ces éléments, la CAO a décidé d'attribuer l'accord cadre à émission de bons de commande précité à l'entreprise ESE qui a présenté une offre économiquement avantageuse au regard de l'enveloppe financière allouée à l'exécution du marché et des critères d'attribution.

En effet, l'entreprise ESE France propose un montant total de **429 089,80 € HT** au titre des quantités prévisionnelles indiquées dans le Détail Quantitatif Estimatif (DQE).

A noter que le montant figurant dans le DQE n'a pas de valeur contractuelle et est destiné à comparer, en toute transparence, les offres financières des soumissionnaires.

A ce titre, seul le Bordereau de Prix Unitaires (BPU) proposé par l'entreprise ESE France a une valeur contractuelle et se présente comme suit :

N°	Référence	Description	Unité	PU en chiffres HT	%TVA
CUVE ENTERRÉE					
1	CUVE	5 Cuve en béton monobloc de 5 m3 équipé d'une plate forme de sécurité	pièce	3 005,14 €	20%
2	CUVE	4 Cuve en béton monobloc de 4 m3 équipé d'une plate forme de sécurité	pièce	2 942,93 €	20%
Collecte des ordures ménagères					
3	OM	1 Conteneur mobile constitué d'un cuve de 3 m3, d'une plate forme piétonnière en tôle larmée débordante, d'un avaloir équipé d'un double tambour en inox de 60 L, d'un préhension "kinshofer" avec disque anti-rotation et tôle de protection et d'un controle d'accès alimenté par énergie solaire	pièce	6 677,48 €	20%
4	OM	2 Conteneur mobile constitué d'un cuve de 4 m3, d'une plate forme piétonnière en tôle larmée débordante, d'un avaloir équipé d'un double tambour en inox de 60 L, d'un préhension "kinshofer" avec disque anti-rotation et tôle de protection et d'un controle d'accès alimenté par énergie solaire	pièce	6 780,38 €	20%
5	OM	3 Conteneur mobile constitué d'un cuve de 5 m3, d'une plate forme piétonnière en tôle larmée débordante, d'un avaloir équipé d'un double tambour en inox de 60 L, d'un préhension "kinshofer" avec disque anti-rotation et tôle de protection et d'un controle d'accès alimenté par énergie solaire	pièce	6 868,11 €	20%
6	OM	4 Rehausse pour vue acier pour volume inférieur à la cuve de 1 m3	pièce	197,20 €	20%
7	OM	5 Rehausse pour vue acier pour volume inférieur à la cuve de 2 m3	pièce	316,55 €	20%
Collecte des emballages ménagers hors verre					
8	CS	1 Conteneur mobile constitué d'un cuve de 4 m3, d'une plateforme piétonnière en tôle larmée débordante, d'un avaloir équipé d'un insert pour emballages, d'un préhension "kinshofer" avec disque anti-rotation et tôle de protection	pièce	4 781,16 €	20%
9	CS	2 Conteneur mobile constitué d'un cuve de 5 m3, d'une plateforme piétonnière en tôle larmée débordante, d'un avaloir équipé d'un insert pour emballages, d'un préhension "kinshofer" avec disque anti-rotation et tôle de protection	pièce	4 625,19 €	20%
10	CS	3 Conteneur mobile constitué d'une cuve 4m3, d'une plateforme piétonnière en tôle larmée débordante, d'un avaloir équipé d'un insert pour emballages d'une préhension "Kinshofer" avec disque anti rotation et tôle de protection et d'un contrôle d'accès alimenté par énergie solaire	pièce	6 804,20 €	20%
11	CS	4 Conteneur mobile constitué d'une cuve 5m3, d'une plateforme piétonnière en tôle larmée débordante, d'un avaloir équipé d'un insert pour emballages d'une préhension "Kinshofer" avec disque anti rotation et tôle de protection et d'un contrôle d'accès alimenté par énergie solaire	pièce	6 648,24 €	20%
Collecte du verre					
12	VER	1 Conteneur mobile constitué d'un cuve de 4 m3, d'une plateforme piétonnière en tôle larmée débordante, d'un avaloir équipé d'un insert pour emballages en verre, d'un préhension "kinshofer" avec disque anti-rotation et tôle de protection	pièce	4 854,27 €	20%
Plate forme piétonnière a réservation					
13	PV	1 Plus value pour la mise en place d'une plateforme piétonnière débordante pour pose d'EPDM	pièce	62,00 €	20%
Réalisation des travaux de terrassement dans le domaine public, par emplacement					
Ce prix rémunère la réalisation des travaux de terrassement, conformément aux prescriptions du CCTP, comprenant les travaux de fouille pour la pose des conteneurs enterrés, la recherche des réseaux souterrains, demande d'autorisation, le remblaiement périphérique et la reprise du revêtement					
14	TER	1 Terrassement pour la pose d'1 conteneur	pièce	3 806,82 €	20%
15	TER	2 Terrassement pour la pose de 2 conteneurs	pièce	5 562,50 €	20%
16	TER	3 Terrassement pour la pose de 3 conteneurs	pièce	8 346,60 €	20%
Fourniture de TAG RFID personnalisé					
17	TAG	1 Ce prix rémunère la fourniture, personnalisation et la livraison de TAG (fréquence 13,56 Mhz) , conformément aux prescriptions du CCTP.	pièce	12,83 €	20%
Abonnement et frais informatiques					
18	ABO	1 Abonnement mensuel au système de communication des données	pièce	14,43 €	20%
19	INFO	1 Développement informatique pour les échange d'information avec le logiciel de gestion de la Collectivité (Ecocito de TRADIM)	pièce	0,00 €	20%

LE CONSEIL DE COMMUNAUTE,

VU la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale dite « loi Chevènement » dans sa version consolidée au 1^{er} janvier 2013,

VU la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales dans sa version consolidée au 1^{er} janvier 2013,

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU la réglementation applicable à la commande publique,

VU la charte de déontologie approuvée le 24 janvier 2008,

VU le rapport d'analyse de l'offre,

VU le procès-verbal de la Commission d'Appel d'Offres de la CCPO du 12 juillet 2023,

CONSIDÉRANT la nécessité de poursuivre le déploiement des conteneurs enterrés sur le territoire,

**Après avoir entendu l'exposé,
Après en avoir délibéré,**

EST INFORMÉ

- 1) **DE L'AVIS D'ATTRIBUTION** de la Commission d'Appel d'Offres qui a retenu l'entreprise **ESE France, située 42 rue Paul Sabatier, 71 530 CRISSEY** en fonction des critères de notation figurant dans le règlement de la consultation,
- 2) **DE L'OFFRE FINANCIERE** consignée dans le Bordereau des Prix Unitaires (BPU) proposé par l'entreprise ESE,

DECIDE

Résultat du vote :

Pour : 25 (dont 5 procurations)

Contre : 0

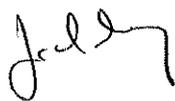
Abstention : 0

- 1) **DE PRENDRE ACTE** que le montant inscrit dans le Détail Quantitatif Estimatif n'a pas de valeur contractuelle et est destiné à comparer, en toute transparence, les offres financières des soumissionnaires,
- 2) **DE CONFIER** à Monsieur le Président ou son représentant, la charge de conduire la suite de la procédure et de l'autoriser à signer et à notifier le marché susvisé au titulaire.

Suivent les signatures officielles.

N° 2023/04/03,
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.

Département du
Bas-Rhin

**COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU
PAYS DE SAINTE ODILE**

Arrondissement
de Sélestat-Erstein

SÉANCE DU MERCREDI 26 JUILLET 2023

Nombre de Conseillers
élus
26

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

Secrétaire de séance : M. Dominique JOLLY

Nombre de Conseillers
en fonction
26

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

Nombre de Conseillers
Présents
20

Nombre de Conseillers
excusés ou représentés
5

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)

Nombre de Conseillers
absents non excusés
1

Étaient absents et non excusés : M. FEURER

Délibération n° 2023/04/04 : DEMANDE DE SUBVENTION AU TITRE DES FONDS EUROPEENS « FEDER » POUR LA CONSTRUCTION DU PÔLE ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE INTERCOMMUNAL DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES À OBERNAI – APPROBATION DU PROJET ET DU PLAN DE FINANCEMENT

Rapport de présentation :

Monsieur le Président rappelle à l'Assemblée la délibération n°2022/05/11 du 21 décembre 2022 portant approbation de l'avant-projet définitif du projet de construction du futur pôle administratif et technique de la Communauté de Communes. L'avant-projet définitif a notamment permis de définir l'enveloppe prévisionnelle des travaux, la valeur hors taxes a ainsi été arrêtée à 6 849 416 € HT (hors révision) soit 7 261 062,35 € HT révisions incluses. L'AP/CP votée en février 2023 a intégré ce coût travaux révisé et les études portant le montant hors taxes de l'opération à 8 318 487,17 € HT.

Le projet de construction du futur pôle administratif et technique de la Communauté de Communes est susceptible de bénéficier d'une subvention de l'Etat au titre de la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR), mais également au titre des fonds européens.

En effet, via le programme Fonds Européens de Développement Régional « FEDER », géré par la Région Grand Est et l'Union Européenne.

Plus précisément, le périmètre d'action de notre construction neuve d'un bâtiment administratif visant la certification « Passivhaus » entre dans le cadre de la priorité n°2 du programme FEDER « *Accélérer la transition écologique et répondre à l'urgence climatique ; Objectif spécifique 2.1 : efficacité énergétique* ».

Aussi, il est proposé à l'Assemblée d'adopter le plan de financement annexé à la présente délibération afin de poursuivre la constitution de la demande de mobilisation de Fonds Européens de Développement Régional et répondre ainsi à l'exigence de la check-list des pièces administratives exigeant le dépôt d'une délibération de l'organe compétente approuvant le projet et le plan de financement prévisionnel.

Calendrier prévisionnel d'exécution du projet est le suivant :

Dépôt du permis de construire : décembre 2022.

Rendu de la phase PRO/DCE : février 2023.

Lancement du marché public de travaux de construction : juin 2023.

Attribution des marchés publics : septembre-octobre 2023.

Démarrage des travaux de construction : automne 2023 (durée d'exécution : 18 mois).

Livraison du bâtiment : 4ème trimestre 2024-1er trimestre 2025.

LE CONSEIL DE COMMUNAUTÉ,

VU la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale dite « Loi Chevènement »,

VU la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales,

VU la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation de la République,

VU les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile approuvés par arrêté préfectoral en date du 29 décembre 2017 et modifiés par l'arrêté préfectoral du 25 juin 2021,

VU la délibération n°2022/05/11 du 21 décembre 2022 portant approbation de l'avant-projet définitif présenté par le groupement de maîtrise d'œuvre,

VU l'avis favorable du Bureau des Maires du 19 avril 2023 et du 5 juin 2023,

**Après avoir entendu l'exposé,
Après en avoir délibéré,**

DÉCIDE

Résultat du vote :

Pour : 25 (dont 5 procurations)

Contre : 0

Abstention : 0

- 1) **D'APPROUVER** la réalisation du projet estimé à 8 318 487,17 € Hors Taxes (études et travaux),
- 2) **D'APPROUVER** le plan de financement annexé à la présente délibération,
- 3) **D'AUTORISER** le Président à solliciter le programme Fonds Européens de Développement Régional « FEDER », géré par la Région Grand Est et l'Union Européenne dans le cadre de la priorité n°2 du programme FEDER « *Accélérer la transition écologique et répondre à l'urgence climatique ; Objectif spécifique 2.1 : efficacité énergétique* » et signer tout document en rapport avec ce dossier.

Suivent les signatures officielles.

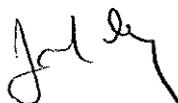
N° 2023/04/04,

Pour extrait conforme,

Fait à OBERNAI, le 26.07.2023,

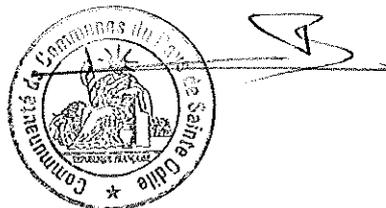
Le Secrétaire de Séance :

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°2023/04/04 : Plan de financement prévisionnel pour la construction du pôle administratif et technique de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile à Obernai

Accusé de réception en préfecture
067-246701080-20230726-20230404-DE
Date de télétransmission : 31/07/2023
Date de réception préfecture : 31/07/2023

Nature des dépenses de l'opération	Montant (€ HT)	Financement	Montant (€ HT)	%
Etudes de maîtrise d'œuvre	1 002 219,82	Fonds Propres de la CCPO	4 305 089,17	51,75 %
		Aide publique Etat DETR	1 663 398,00	20,00 %
Etudes diverses	55 205,00	Aide européenne FEDER	2 000 000,00	24,04 %
		Aide publique REGION GRAND EST	240 000,00	2,89 %
Travaux	7 261 062,35	Aide publique COLLECTIVITE EUROPEENNE D'ALSACE	110 000,00	1,32 %
Coût Total € HT	8 318 487,17	Ressources totales € HT	8 318 487,17	100%

Département du
Bas-Rhin

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS DE SAINTE ODILE

Arrondissement
de Sélestat-Erstein

SÉANCE DU MERCREDI 26 JUILLET 2023

Nombre de Conseillers
élus
26

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

Secrétaire de séance : M. Dominique JOLLY

Nombre de Conseillers
en fonction
26

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

Nombre de Conseillers
Présents
20

Nombre de Conseillers
excusés ou représentés
5

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)

Nombre de Conseillers
absents non excusés
1

Étaient absents et non excusés : M. FEURER

**Délibération n° 2023/04/05 : AVENANT N°2 AU MARCHÉ PUBLIC DE MAITRISE
D'ŒUVRE POUR LA CONSTRUCTION DU PÔLE
ADMINISTRATIF ET TECHNIQUE DE LA COMMUNAUTE
DE COMMUNES DU PAYS DE SAINTE ODILE**

Rapport de présentation :

Le Président rappelle à l'Assemblée les grandes étapes du projet de construction du pôle administratif et technique de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile :

- Par délibération n°2021/03/02 du 28 avril 2021, le Conseil Communautaire a approuvé le préprogramme de l'opération et l'économie générale de l'opération.

Rappel du programme de l'opération fixant les objectifs du « Pôle Administratif et Technique de la Communauté de Communes » :

- Réaliser un bâtiment **exemplaire sur le plan environnemental**,
- Offrir un **pôle de ressources administratives et techniques pour les citoyens**,
- Proposer une **excellente qualité d'accueil du public** : la conception du bâtiment doit permettre de l'identifier en tant que lieu institutionnel et de service public ;

une lecture simple et rationnelle des locaux doit également en faciliter le repérage,

- Être **une vitrine du territoire** : dynamique, attractif, moderne,
 - L'équipement devra également être **dimensionné dès à présent pour anticiper les évolutions futures** de la CCPO,
 - Afin de renforcer la présence du service public, **développer une offre Maison de Service au Public (MSAP)** ceci conformément aux statuts de la CCPO,
 - Accueillir **également différents services institutionnels partenaires** (PETR, SMBE, SMEAS),
 - **Favoriser le confort des agents et des élus**, usagers du lieu,
 - Disposer de **salles de réunion et d'une salle plénière équipée d'outils numériques pour permettre la bonne tenue des séances plénières des différents organes délibérants et représentatifs du territoire.**
- Dans le cadre de ce projet, la CCPO a lancé un concours de maîtrise d'œuvre dans le but de choisir après une mise en concurrence et avis d'un jury, un plan ou un projet sur la base du programme. Le jury s'est réuni à deux reprises en 2021 et le choix du groupement de maîtrise d'œuvre a fait l'objet de deux délibérations le 15 décembre 2021 pour la phase candidature et le 2 février 2022 pour la phase prestations.

Le groupement de maîtrise d'œuvre désigné prend la forme d'un groupement conjoint composé des bureaux d'études suivants :

- Le Cabinet d'architectes « AJEANCE » pour les prestations d'architecture et d'OPC : mandataire du groupement,
 - Le Bureau d'études « DYNAMIX » pour les prestations relatives à la structure générale du bâtiment,
 - Le Bureau d'études « SOLARES BAUEN » pour les prestations fluides, performances énergétiques et électricité,
 - Le Bureau d'études « SCENE ACOUSTIQUE » pour les prestations relatives à l'acoustique du bâtiment,
 - Le Bureau d'études « ECHOES » pour les prestations d'économie de la construction,
 - Le Bureau d'études « ACT'BOIS » pour les prestations afférentes aux structures bois du bâtiment.
- Les études de maîtrise d'œuvre et les premières études techniques ont démarré en 2022 notamment celles portant sur l'étude des sols.

Présentation d'ensemble du projet :

- La **construction sera organisée en trois espaces** ; le parvis et les stationnements grand public ; le bâtiment administratif et technique ; les espaces verts dont une partie dédiée à la création d'un espace pédagogique.
- Le bâtiment sera érigé sur des fondations en béton et doté d'un sous-sol en béton protégé par un cuvelage,

- **Le bâtiment se déploiera sur 3 niveaux** ; rez-de-chaussée, 1^{er} étage et 2^{ème} étage. La construction bois a été retenue, elle sera constituée de planchers bois, de murs à ossature bois et d'un caisson de toiture en bois,
- La toiture est proposée en aluminium à joints debout avec une variante en cuivre. Un haut de toit en toiture bacs acier portera l'installation photovoltaïque.
- Les bardages seront en aluminium à joints debout décalés avec une variante en cuivre. Les garde-corps des terrasses techniques seront en maille inox.

- **L'orientation bioclimatique du bâtiment permettra une captation de la lumière naturelle au sud et au sud-ouest toute l'année.** Ces façades bénéficieront de débords de toit et d'un filtre végétal permettant d'accroître le confort thermique du bâtiment au printemps et en été.

- Le bilan carbone sera réalisé en phase PRO, mais, le choix des matériaux déjà réalisé en phase APD en faveur de la **réduction de l'impact carbone du bâtiment**, est en cohérence avec l'objectif C1 :
 - **Réduction des consommations énergétiques à un niveau Energie 3** sans pour autant augmenter considérablement la part de matériaux, donc un bilan carbone global Egcs fortement réduit sur les consommations,
 - **Utilisation du bois dans la structure** (murs, planchers, refends), les menuiseries et les cloisons participent à l'amélioration du bilan carbone du projet,
 - **Utilisation de ouate de cellulose**, matériau biosourcé pour l'isolation des murs et des toitures,
 - **Les brise-soleils orientables**, certes présentent un impact environnemental important mais ont une plus forte durabilité que des stores en toile et sont plus efficaces pour la gestion du confort d'été,
 - **Déploiement de toutes les règles d'étanchéité à l'air** durant la construction,
 - Grâce à **l'apport solaire**, à une **ventilation double flux** et une **PAC**, le besoin de chauffage du projet s'élèvera à 14,4 kwh/m2/an, ce qui se situera en dessous de la limite de 15 kwh/m2/an du standard passif,
 - Un **apport d'énergie par une installation photovoltaïque** de 33,2 kwc en autoconsommation sera effectif par la pose de 126 modules permettant une production de 39 200 kwh.

L'objectif est d'atteindre les obligations de la réglementation environnementale 2020. **Ce projet sera exemplaire en termes de résultat carbone. Il intégrera tous les thèmes permettant de garantir l'atteinte d'une très haute performance de niveau Passivhaus**, la mise en place d'une enveloppe thermique performante permettra de garantir de très faibles consommations et d'améliorer le confort des usagers.

Le détail des surfaces entre le programme et la phase APD :

	APD	CONCOURS	PROGRAMME
Surface utile (SU)	1639 m2	1604 m2	1477 m2
Surface dans l'œuvre (SDO)	2079 m2	1971 m2	1846 m2
Surface de plancher	2300 m2	Non évalué	Non évalué

- Les espaces de stationnement à créer abrités au sous-sol sont indispensables pour éviter d'engorger le parking du Pré'O et la rue des Erables.
 - Le sous-sol permettra également d'abriter les locaux techniques, les locaux du personnel (vestiaires, sanitaires), les véhicules de service des différentes structures, ceux du personnel et des élus, ainsi qu'une partie du stationnement vélo.
 - 1011 m² seront dédiés aux stationnements pour 37 places de véhicules légers, 43 places de vélos pour les personnels et enfin 37 places vélos grand public. Le parvis accueillera également 11 places de stationnement visiteurs et les piétons.

Le financement du projet de construction

La CCPO a ciblé deux aides majeures :

- la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR),
- le programme Fonds Européens de Développement Régional « FEDER », géré par la Région Grand Est et l'Union Européenne. Plus précisément, le périmètre d'action de notre construction neuve d'un bâtiment administratif visant la certification « Passivhaus » entre dans le cadre de la priorité n°2 du programme FEDER « *Accélérer la transition écologique et répondre à l'urgence climatique ; Objectif spécifique 2.1 : efficacité énergétique* ».

L'obtention d'une enveloppe financière au titre du FEDER est conditionnée par la labellisation du bâtiment par un organisme agréé au titre de la construction passive. Aussi, par décision du Président n°2023/34 du 16 juin 2023, la Communauté de Communes a confié à « La Maison du Passif Prestations » la mission de certification décomposée en deux phases : conception et construction.

Cette certification avec obligation de résultat impose le respect de différents points majeurs à savoir :

- La récupération des apports gratuits,
- Une enveloppe performante (isolation accrue des parois opaques et vitrées),
- Une continuité de l'isolation thermique (absence de pont thermique),
- Une étanchéité à l'air,
- Une efficacité électrique des appareils électriques,
- Etc.

En outre, la certification dite « Passivhaus » repose sur les obligations de résultat suivantes :

A ce titre les engagements sont les suivants :

- **Besoin de chauffage** < 15 kWh/m².an selon calcul PHPP à 20°C
- **Consommation en énergie primaire tout usage** < 120 kWh/m².an y compris les usages mobiliers
- **Confort d'été : inconfort** > 25°C inférieur à 10% de l'année
- **Étanchéité à l'air** sous 50 pascal < 0,6 volume par heure

Impact de la certification sur la rémunération de la maîtrise d'œuvre

- Forfait de rémunération définitive de la maîtrise d'œuvre

Le forfait de rémunération définitif après négociation est fixé par application d'un taux de **13,80%** applicable sur l'ensemble de l'enveloppe prévisionnelle définitive arrêtée à **6 849 419 € HT** soit une rémunération définitive d'un montant de **945 219,82 € HT** décomposée comme suit :

- Le Cabinet d'architectes « AJEANCE » pour les prestations d'architecture et d'OPC : mandataire du groupement ; 604 801,78 €,
- Le Bureau d'études « DYNAMIX » pour les prestations relatives à la structure générale du bâtiment, 45 506,79 €,
- Le Bureau d'études « SOLARES BAUEN » pour les prestations fluides, performances énergétiques et électricité, 131 022,26 €,
- Le Bureau d'études « SCENE ACOUSTIQUE » pour les prestations relatives à l'acoustique du bâtiment, 11 313,05 €,
- Le Bureau d'études « ECHOES » pour les prestations d'économie de la construction, 88 433,53 €,
- Le Bureau d'études « ACT'BOIS » pour les prestations afférentes aux structures bois du bâtiment, 64 142,41 €.

Conformément aux dispositions du Code de la commande publique, la fixation du forfait de rémunération définitif a été arrêtée par voie d'avenant en décembre 2022.

Le niveau de performance induit par la certification dite « Passivhaus » exige une extrême vigilance pour que les objectifs soient réellement atteints.

A ce titre et afin de disposer d'une assistance fiable à la certification passive de son futur pôle administratif et technique, la CCPO a souhaité confier une mission d'assistance à la certification passive aux titulaires (cotraitants) et cela en plus de la désignation d'un organisme certificateur indépendant.

Cette prestation supplémentaire a pour objectifs :

- Atteindre un niveau de performance « Passivhaus » et réaliser les calculs associés,
- Réaliser le montage du dossier de labellisation « Passivhaus » en phase conception,
- Réaliser le montage du dossier de labellisation « Passivhaus » en phase réalisation.

En outre, cette assistance à la certification passive objet de l'avenant n°2, repose sur les éléments de missions suivants :

1) En phase conception

- Réalisation des études thermiques PHPP et modélisation 3D DesignPH pour un objectif passif,
- Réalisation des calculs de ponts thermiques sur la base des détails architecturaux,
- Adaptation des détails constructifs en fonction des résultats du calcul,
- Réalisation de la mise à jour des descriptifs et des DPGF pour les lots concernés,
- Montage du dossier de labellisation « Passivhaus » en phase conception.

2) En phase exécution

- Suivi du chantier sur la partie thermique en accord avec les demandes du label passif,
- Montage du dossier de labellisation « Passivhaus » en phase réalisation.

L'ajout de cette mission complémentaire liée à l'accompagnement à la certification passive entraîne une augmentation non substantielle du montant total du marché public de maîtrise d'œuvre de + 3,131546 % déterminée de la façon suivante :

- Rémunération définitive de la maîtrise d'œuvre fixée par délibération à l'issue de la phase APD : 945 219,82 € HT,
- Montant total de la prestation supplémentaire (accompagnement à la certification passive du bâtiment) : + 29 600 € HT.

Il en résulte la rémunération de la maîtrise d'œuvre avec intégration de la mission complémentaire à hauteur de 974 819,82 € HT et selon la répartition détaillée ci-dessous :

- Le Cabinet d'architectes « AJEANCE » pour les prestations d'architecture et d'OPC : mandataire du groupement ; 535 401,78 €,
- Le Bureau d'études « DYNAMIX » pour les prestations relatives à la structure générale du bâtiment, 46 226,79 €,
- Le Bureau d'études « SOLARES BAUEN » pour les prestations fluides, performances énergétiques et électricité, 151 022,26 €,
- Le Bureau d'études « SCENE ACOUSTIQUE » pour les prestations relatives à l'acoustique du bâtiment, 11 313,05 €,
- Le Bureau d'études « ECHOES » pour les prestations d'économie de la construction et d'OPC, 165 273,53 €,
- Le Bureau d'études « ACT'BOIS » pour les prestations afférentes aux structures bois du bâtiment, 65 582,41 €.

Demande de modification de la répartition des honoraires dans le groupement de maîtrise d'œuvre

Le Cabinet d'architectes AJEANCE a proposé à la CCPO de confier une grande partie de la mission Ordonnancement Pilotage et Coordination (OPC) du chantier au co-traitant le bureau d'études ECHOES.

Cette demande a été acceptée par la CCPO, il est en effet conseillé de disposer d'un OPC indépendant de l'architecte. La mission OPC d'une valeur de 82 193,03 € HT sera répartie ainsi :

- AJEANCE : 6 793,03 € HT,
- ECHOES : 75 400,00 € HT.

L'enveloppe financière de la mission OPC reste inchangée.

La Commission d'appel d'offres (CAO) de la CCPO s'est réunie le 12 juillet 2023 en vue de formuler un avis sur l'avenant n°2 au marché public susmentionné sur la base d'une présentation établie par le pouvoir adjudicateur.

Au vu de ces éléments, la CAO a décidé de valider la passation de l'avenant n°2 et d'autoriser sa passation entre la CCPO et le groupement de maîtrise d'œuvre.

LE CONSEIL DE COMMUNAUTÉ,

VU la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale dite « loi Chevènement » dans sa version consolidée au 1^{er} janvier 2013,

VU la loi n° 2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales dans sa version consolidée le 1^{er} janvier 2013,

VU la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée,

VU le Code de la commande publique

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU les statuts de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile approuvés par arrêté préfectoral du 29 décembre 2017 et modifiés par l'arrêté préfectoral du 25 juin 2021,

VU la délibération n°2022/05/11 du 21 décembre 2022 portant approbation de l'avant-projet définitif présenté par le groupement de maîtrise d'œuvre,

VU le procès-verbal de la Commission d'Appel d'Offres de la CCPO du 12 juillet 2023,

CONSIDERANT la nécessité de disposer des études et de la conduite de l'opération permettant d'obtenir la certification passive,

**Après avoir entendu l'exposé,
Après en avoir délibéré,**

EST INFORMÉ

- 1) **DE L'AVIS** de la Commission d'Appel d'Offres qui a approuvé les conditions de l'avenant n°2 au marché public de maîtrise d'œuvre pour la construction du pôle administratif et technique de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile selon les conditions mentionnées ci-avant,
- 2) **DE L'AUGMENTATION** non substantielle du montant total du marché public de maîtrise d'œuvre de + 3,131546,

DECIDE

Résultat du vote :

Pour : 23 (dont 5 procurations)

Contre : 0

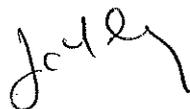
Abstention : 2

- 1) **DE PRENDRE ACTE** de l'avis favorable de la Commission d'Appel d'Offres pour la passation de l'avenant n°2 au marché public de maîtrise d'œuvre pour la construction du pôle administratif et technique de la Communauté de Communes du Pays de Sainte Odile,
- 2) **DE CONFIER** à Monsieur le Président ou son représentant, la charge de conduire la suite de la procédure et de l'autoriser à signer et à notifier l'avenant n°2 susvisé avec le groupement de maîtrise d'œuvre représenté par le Cabinet d'architectes AJEANCE.

Suivent les signatures officielles.

N° 2023/04/05,
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.

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 Rapporteur 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.

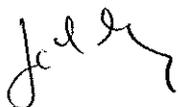
N° 2023/04/06,

Pour extrait conforme,

Fait à OBERNAI, le 26.07.2023,

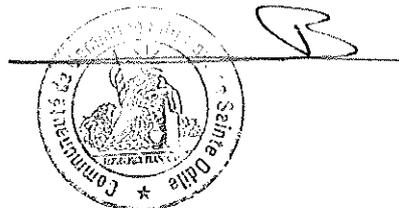
Le Secrétaire de Séance :

M. Dominique JOLLY



Le Président,

M. Bernard FISCHER



Envoyé au contrôle de légalité le :

31 JUL. 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.

Règlement consolidé 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

I. Exposé des motifs

Les locations de courte durée de chambres ou de logements entiers à des touristes de passage se sont multipliées avec l'avènement des sites de mise en relation et de location de ces locaux sur internet (exemple Airbnb, Abritel, ...) et le développement de l'économie collaborative.

Ce développement a des effets multiples :

- forte augmentation des biens mis en location sur ces plateformes,
- concurrence à l'hébergement touristique conventionnel,
- dégradation des logements, notamment des espaces communs des copropriétés en raison d'une forte rotation des occupants,
- risque de transformation de résidences principales en meublés de tourisme,
- pénurie de logement « locatif » pour les habitants,
- pression foncière accrue.

Afin de permettre aux collectivités locales d'exercer un meilleur contrôle de ce type d'activités et d'en corriger les effets pervers, le législateur a instauré deux dispositifs :

- dans le cadre de la loi ALUR du 24 mars 2014, une autorisation de changement d'usage des locations de courtes durées dans les zones tendues,
- dans le cadre de la loi pour une République Numérique du 7 octobre 2016 l'obligation pour tout loueur occasionnel, quel que soit la nature du logement loué, dans les communes soumises à changement d'usage, de s'enregistrer auprès de sa mairie qui en retour lui attribue un numéro d'enregistrement.

Deuxième ville touristique du Bas-Rhin, Obernai accueille près de 1 million de visiteurs par an. Idéalement située au pied du Mont Sainte-Odile et dotée d'un patrimoine architectural riche, la ville bénéficie d'une activité touristique incontestable et permet aux visiteurs de profiter, tout au long de l'année, d'une offre culturelle et d'animation touristique diversifiée et dynamique qui lui a valu d'intégrer le réseau des Plus Beaux Détours de France.

Cette attractivité a généré à Obernai une expansion significative de l'activité de locations saisonnières de logements pour des séjours répétés de courte durée, transformant la destination de ces locaux à usage d'habitation au détriment de l'offre de logements sur le marché locatif. Ce phénomène s'observe non seulement en centre-ville mais également dans les quartiers périphériques.

La Commune recense officiellement 125 meublés de tourisme (déclarations CERFA réceptionnées en mairie) représentant plus de 530 lits, contre 60 meublés de tourisme offrant une capacité totale de 262 lits en 2017. Le nombre de meublés de tourisme a par conséquent augmenté de 108% en cinq ans avec une progression associée de 81% du nombre de lits proposés. De surcroît, dans les faits, nous savons que ce chiffre est en deçà de la réalité puisque malgré l'obligation, de nombreux meublés ne sont pas déclarés en mairie.

Ce phénomène d'expansion significative de l'activité de locations saisonnières de logements pour des séjours répétés de courte durée s'avère fortement pénalisante pour la Ville d'Obernai à plusieurs titres : assèchement de l'offre de logements à usage d'habitation, génération d'une spéculation sur le prix du foncier pour les logements encore disponibles. Il en ressort in fine une dégradation des conditions d'accès au logement et une exacerbation des tensions sur le marché locatif, préjudiciable pour les habitants, notamment les familles et les primo-accédants.

Dans ce contexte, il a été jugé nécessaire, sur le territoire d'Obernai, de réguler l'activité des meublés de tourisme afin de maîtriser l'équilibre entre le logement pour les habitants et l'hébergement touristique et de fixer, conformément aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur, des règles identiques pour l'ensemble des hébergeurs touristiques.

Pour les communes de moins de 200 000 habitants, n'appartenant pas à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, définie à l'article 232 du Code Général des Impôts, c'est à dire les communes situées en zone dite tendue, la procédure d'autorisation du changement d'usage peut être instituée par arrêté de l'autorité préfectorale.

C'est ainsi que Madame la Préfète du Bas-Rhin a pris le 27 juillet 2022 un arrêté portant institution, sur le territoire de la Commune d'Obernai, de la procédure d'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 (CCH).

L'article L.631-7-1 dudit Code impose également qu'une délibération soit prise pour fixer les conditions dans lesquelles seront délivrées les autorisations. Pour les communes membres d'un EPCI compétent en matière de PLU, une délibération du conseil communautaire est nécessaire.

La procédure de changement d'usage a été instituée pour la Commune d'Obernai par délibération de la Communauté de Communes du Pays de Saint-Odile en date du (21 décembre 2022).

Le présent règlement comporte la réglementation désormais applicable au changement d'usage.

II. Principes généraux

Article 1 - Objet

Par arrêté préfectoral du 27 juillet 2022 portant application à la Commune d'Obernai des articles L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), Madame la Préfète du Bas-Rhin a institué sur ce territoire le dispositif d'autorisation préalable au changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

En application de l'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation, l'autorisation préalable de changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est délivrée par le Maire d'Obernai, selon les modalités définies par le présent règlement et délibérées par le Conseil communautaire de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile, par délibération

n°2022/05/25, en date du 21 décembre 2022, et par délibération n°2023/04/06, en date du 26 juillet 2023.

Article 2 - Champ d'application

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L.632-1 du CCH ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

La surface ou superficie prise en compte pour l'application de l'ensemble des dispositions du présent règlement est la surface habitable au sens de l'article R.111-2 du CCH.

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 ; par contre, il constitue un changement de destination soumis à une autorisation d'urbanisme.

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.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

- Le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ou à l'occasion de déplacements professionnels ;
- La location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours à la même personne.

Il est précisé que la procédure de changement d'usage ne s'applique pas à la location occasionnelle (120 jours cumulés maximum par année civile) de la résidence principale, comme le prévoit l'article L.631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation. Cependant, dans ce dernier cas, et en application de l'articles L.321-1-1 du Code du Tourisme les formalités liées à l'enregistrement et au règlement de la taxe de séjour demeurent obligatoires.

Ainsi, l'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire :

- Dès la première nuitée pour les résidences secondaires ;
- À partir du 121^{ème} jour de location par année civile pour tout ou partie des résidences principales¹ (habitation principale ou dépendances).

¹ La résidence principale est entendue comme logement occupé au moins huit mois par an par son propriétaire ou son locataire, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Il est nécessaire de solliciter une autorisation pour chaque logement objet d'un changement d'usage. En cas de division d'un logement, une autorisation est à solliciter pour chaque nouveau logement issu de cette division qui serait destiné à la location meublée touristique.

Le périmètre d'application du présent règlement est défini en annexe 1 du présent règlement.

Article 3 - Régime juridique applicable

L'article L.631-7 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) définit le meublé touristique comme « *la mise en location d'un local meublé de manière répétée pour de courtes durée à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* ».

L'article L631-7-1 A du CCH, permet d'instituer un régime particulier d'autorisation temporaire de changement d'usage pour les locations meublées de courtes durées.

Le régime adopté dans le présent règlement se fonde donc à la fois sur l'article L.631-7-1 A du CCH pour les autorisations temporaires dites personnelles, mais aussi sur l'article L.631-7-1 du CCH pour les autorisations soumis à compensation, dites réelles.

Article 4 – Conditions d'octroi de l'autorisation de changement d'usage

- L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte 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 ;
- Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.
- Lorsque le logement loué est situé dans une copropriété, le pétitionnaire doit fournir un document écrit attestant que le changement d'usage est admis par le règlement en vigueur (règlement de copropriété, procès-verbal d'assemblée générale, etc.).
- 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 (aide personnalisée au logement accordée au titre de la résidence principale) et R.321-23 du Code de la Construction et de l'Habitation (convention avec l'Agence Nationale de l'Habitat applicable au secteur locatif intermédiaire ne bénéficiant pas de subvention pour travaux) ;
- Le logement doit être décent et répondre aux exigences de l'article R.111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.
- En application de 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 de construire ou la déclaration préalable vaut demande de changement d'usage ;

- L'autorisation est accordée par arrêté du Maire sous réserve de l'instruction du dossier complet remis par le pétitionnaire ;

III. Conditions de délivrance des autorisations préalables de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de tourisme

Article 5 – Régime pour les personnes physiques (locations meublés touristiques)

La demande de changement d'usage doit être formulée par le propriétaire du logement (cf. article L.631-7-1-A du CCH).

Dans le cadre de ce dispositif, on entend par propriétaire la personne physique (en pleine propriété, en usufruit, en indivision) figurant sur l'acte de propriété.

En ce qui concerne les deux premières demandes de changement d'usage

Deux autorisations temporaires maximum sans compensation peuvent être accordées par propriétaire (foyer fiscal).

Selon le CCH, l'autorisation est délivrée à un « même propriétaire ». Le propriétaire déclarant peut être :

- en pleine propriété
- usufruitier
- une indivision (considérée comme un même propriétaire même si elle concerne plusieurs propriétaires, nécessite l'accord de tous les propriétaires indivis).

S'agissant de la notion de foyer fiscal, et à titre d'exemple, un couple de propriétaires qui ne constitue pas un foyer fiscal pourra se voir attribuer deux autorisations sans compensation par individu, si chacun d'eux est propriétaire de logement(s) séparément. S'il constitue un foyer fiscal, seules deux autorisations au total sans compensation seront accordées.

Ces autorisations sans compensation sont accordées pour une durée d'un an. Toute reconduction devra faire l'objet d'une demande expresse de renouvellement.

Ces autorisations sont temporaires et nominatives, attachées à la personne et non au local, elles sont donc incessibles. Il ne sera pas possible de transférer ces autorisations sur d'autres biens détenus par un même propriétaire.

Ces autorisations cesseront de manière anticipée lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelle que raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

Ces autorisations pourront également cesser de manière anticipée à la demande écrite du propriétaire.

Pour toute demande supplémentaire de changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme (au-delà de deux logements), le pétitionnaire sera soumis de plein droit au régime de compensation.

La compensation est obligatoire par un même propriétaire à partir du 3^{ème} logement dédié au meublé touristique

En vue de préserver l'offre de logements permanents accessible à titre de résidence principale, l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de courte durée est soumise au principe de compensation.

Ce régime est précisé à l'article 7 du présent règlement.

Article 6 – Régime pour les personnes morales (locations meublés touristiques)

Cet article s'applique aux propriétaires personnes morales souhaitant pratiquer la location meublée touristique. Les SCI sont assimilées à des personnes morales.

En vue de préserver une offre de logement permanents accessibles à titre de résidence principale, l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de courte durée est soumise au principe de compensation dès la première demande formulée par la personne morale.

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 1er 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.

IV. Formalités administratives

Article 8 – Déclaration - télédéclaration

La demande d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques doit être formulée auprès de la Ville d'Obernai.

Elle peut être réalisée en format papier ou dématérialisée.

En effet, la Ville d'Obernai a mis en place un système de télédéclaration à l'adresse suivante :
.....

Un numéro d'enregistrement sera généré, une fois le dossier complet et l'autorisation accordée.

Article 9 – Permis de construire et changement d'usage

En application de 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 de construire (PC) ou la déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage. Le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire

de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à une demande de PC ou d'une DP.

V. Sanctions

Article 10 – Sanctions encourues en cas de transformation d'un logement, en meublé de tourisme, sans autorisation préalable de changement d'usage.

Le fait pour toute personne, d'enfreindre les articles L. 631-7 et suivants du CCH, ou de contrevenir au présent règlement est passible des condamnations prévues aux articles L. 651-2 et L. 651-3 du CCH reproduits ci-dessous :

- **Article L. 651-2 du Code de la Construction et de l'Habitation :**

*« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder **50 000 € 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.

- **Article L. 651-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :**

*« **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 euros** 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. ».

VI. Modalités d'exécution du présent règlement

Article 11 – Entrée en vigueur du présent règlement

Le présent règlement est exécutoire à compter du 1^{er} juin 2023. À compter de cette date, toute location meublée de courte durée qui n'est ni exemptée d'autorisation, ni autorisée, sera interdite en vertu du présent règlement.

Le Maire d'Obernai est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Communauté de Communes du Pays de Sainte-Odile et accessible sur le site internet de la commune : www.obernai.fr

ANNEXE 1

Le périmètre d'application du présent règlement de la Ville d'Obernai fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques est défini comme suit :

- Cœur de ville délimité par les remparts historiques s'étendant au Nord jusqu'à la rue de Boersch/de la Victoire/rue Goessli et à l'Est jusqu'à la rue du Général Leclerc et le rond-point Freppel, y compris la portion de la rue du Général Gouraud entre ledit giratoire et le rempart Foch
- Quartier Moyenne/Haute Corniche dans un périmètre délimité au Sud par la rue de Boersch, au Nord par les vignobles et terrains boisés, à l'Est par la rue de la Montagne et à l'ouest jusqu'à l'allée des Châtaigniers
- Quartier Vorstadt dans un périmètre délimité au Sud par la rue du Général Gouraud, au Nord par la rue de Boersch, à l'Est par les remparts historiques et à l'Ouest par la rue de l'Altau
- Quartier Parc de Hell/Consulats délimité au Sud par la route d'Ottrott, au Nord par le parc Municipal, à l'Est par la rue de l'Altau et à l'Ouest par la rue de Berlin
- Quartiers Mont Saint-Jean et DFL/Hauts Pâturages délimités au Sud et à l'Ouest par la RD426, au Nord par la route d'Ottrott, la rue du Général Gouraud et les remparts historiques et à l'Est par la rue de Sélestat, y compris les rues Poincaré et Clémenceau
- Quartier Leclerc/Loi délimité au Nord par la rue du Thal, au Sud par la rue de la Victoire, à l'Ouest par les rues du Coteau et de la Colline et à l'Est par la rue du Général Leclerc y compris la rue de la Gare et rue de l'Abbé Oesterlé
- Quartier Europe délimité au Nord par la rue des Bonnes Gens, au Sud par la rue du Général Gouraud, à l'Ouest par la rue du Général Leclerc et à l'Est par le Boulevard d'Europe, y compris le tronçon dudit boulevard jusqu'à la zone commerciale
- Quartier des Champs Verts délimité au Sud par la rue du Maréchal Juin, au Nord par la place des 27/rue des Houblons/rue des Bruyères, à l'ouest par le boulevard d'Europe et à l'Est par l'avenue des Champs Verts
- Quartier Décapole/Roselières délimité au Sud par la rue du Maréchal Juin/rue de Niedernai, au Nord par la rue de la Lauter/rue de Wissembourg, à l'Ouest par l'Avenue des Champs Verts et à l'Est par les espaces agricoles
- Quartier Europe Sud délimité au Nord par la rue du Maréchal Juin/rue de Niedernai, au Sud par la rivière Ehn, à l'Ouest par la RD422 et à l'Est par les espaces agricoles

Les rues délimitatives indiquées sont bien entendu incluses dans les périmètres définis.

