

Délibération n° CM-2022-02-016

**Extrait du registre des délibérations
du conseil municipal de la Ville de Saint-Malo**

L'an deux mille vingt deux, le jeudi 24 février 2022 à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis Salle Bouvet Charcot - Espace Bouvet, sous la Présidence de M. Gilles LURTON, Le Maire .

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 41

Convocation en date du 18 février 2022

Date d'affichage de la convocation : 18 février 2022

Membres présents : M. Gilles LURTON, M. Jean-Virgile CRANCE, Mme Florence ABADIE, Mme Céline ROCHE, M. Abel KINIÉ, Mme Isabelle DUPUY, M. Serge BESSEICHE, Mme Sophie PIROT-LEPRIZÉ, Mme Caroline DESQUESSES, M. Christophe BASTIDE, Mme Tiphaine RENARD, Mme Marie BURGALETA-BOUVIER, Mme Karine CHOUIKHA, Mme Sophie DANINO-SOISSON, M. Armel DE LESQUEN, Mme Elodie FARCOT-JAFFRELOT, M. Emmanuel FEIGE, M. Pascal FLAUX, M. Frédéric LAMBERT, Mme Sophie LAUDE, M. Johann LEUX, Mme Anne-Laure MOREAU, M. Hubert SENE, Mme Caroline THARAUX, Mme Pierrette TRONEL, M. Yann-Erwan TURCAS, Mme Sophie BEAUDOUT, Mme Anne LE GAGNE, M. Jehan LECONTE, M. Victor RICHARD, Mme Rozenn SAGET

Pouvoirs :

M. Nicolas BELLOIR à M. Gilles LURTON
M. Guillaume PERRIN à M. Abel KINIÉ
Mme Clarisse BÉCHU à Mme Florence ABADIE
M. Florian BIGAUD à M. Hubert SENE
M. Arthur BUSNEL à M. Serge BESSEICHE
M. Jacques HARDOIN à Mme Céline ROCHE
Mme Anna KHELIF-JOURNÉ à Mme Sophie DANINO-SOISSON
Mme Catherine KRAUSS à Mme Isabelle DUPUY
Mme Anne-Katell LE ROUILLÉ à M. Hubert SENE
M. Edouard VAURY à Mme Anne LE GAGNE

Secrétaire de séance : Hubert SENE

16 - RÈGLEMENT MUNICIPAL DE LA VILLE DE SAINT-MALO FIXANT LES CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLÉS TOURISTIQUES DE COURTE DURÉE

Rapporteur : Monsieur LURTON

En vertu des articles L 631-7 et L 631-9 du code de la construction et de l'habitation, la Ville de Saint-Malo avait sollicité le Préfet d'Ille-et-Vilaine afin d'instaurer la procédure d'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation, en vue de procéder à des locations de manière répétée, pour de courtes durées, destinée à une clientèle de passage.

Considérant que la multiplication des locations saisonnières de logements pour des séjours de courte durée, transformant la destination de ces locaux à usage d'habitation était de nature à aggraver la pénurie de logements sur le marché locatif résidentiel de Saint-Malo, le Préfet d'Ille-et-Vilaine a, par arrêté en date du 26 juin 2018 instauré la procédure d'autorisation préalable de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

En vertu de l'article L631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation : « Une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

La délibération fixe les conditions de délivrance de cette autorisation temporaire par le maire de la commune dans laquelle est situé l'immeuble. Elle détermine également les critères de cette autorisation temporaire, qui peuvent porter sur la durée des contrats de location, sur les caractéristiques physiques du local ainsi que sur sa localisation en fonction notamment des caractéristiques des marchés de locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements. Ces critères peuvent être modulés en fonction du nombre d'autorisations accordées à un même propriétaire personne physique... ».

Par délibération n° CM-2019-06-011 en date du 20 juin 2019, le conseil municipal approuvait la mise en œuvre à compter du 1^{er} janvier 2020 de la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation et adoptait le règlement régissant ce dispositif.

A l'issue de la première année de sa mise en œuvre, Il est apparu que ce règlement était trop général dans ses dispositions, notamment parce qu'il ne distinguait pas entre les offres de logements dans Intra-Muros et le littoral, d'une part, et le reste du territoire communal d'autre part ; les premières étant largement majoritaires et contraignantes à l'égard du parc résidentiel.

Au vu de ce constat et de la tendance démographique de certains secteurs de la Ville et plus particulièrement des secteurs centraux, le Conseil Municipal a décidé, par délibération n° CM-2021-06-015 en date du 17 juin 2021 de réviser le règlement municipal afin de mieux réguler le phénomène des locations touristiques de courte durée.

Le règlement municipal en vigueur depuis le 18 juin 2021 définit, à l'échelle des quartiers Iris de l'Insee, quatre secteurs géographiques (A, B, C et D) arrêtés en fonction de l'intensité des locations touristiques de courte durée. La définition de ces secteurs a reposé sur une analyse fine, à l'échelle des quartiers Iris de l'Insee :

- du nombre de numéros d'enregistrement pour les meublés touristiques (taxe de séjour) dans la Ville de Saint-Malo au 31 mars 2021.

- du nombre de dossiers instruits par la Ville de Saint-Malo concernant les demandes de changement d'usage depuis décembre 2019 jusqu'au 31 mars 2021.

En considération des différentes zones du territoire communal ci-après définies, le règlement municipal fixe les pourcentages de logements pouvant être simultanément autorisés dans chaque zone à être donnés en location meublées pour de courtes durées. Les pourcentages sont fixés par rapport à l'ensemble des logements recensés par l'Insee dans les secteurs A, B, C et D, les dernières données de référence étant celles du « Recensement de la Population 2017- exploitations principales » :

- SECTEUR A- Intra-Muros : 12,5 %.
- SECTEUR B- secteur littoral (quartiers de Parame Centre-Rochebonne, le Sillon-Courtoisville, Rotheneuf-Le Pont, Saint-Servan Ouest, Saint-Servan-Nord) : 6,25 %.
- SECTEUR C- secteur urbain rétro littoral (quartiers de Parame Rural, la Gare-Marville, le Clos-Cadot-l'Espérance, Saint-Ideuc-La Haize, Parame Est, Parame Sud, Rocabey) : 3 %.
- SECTEUR D- autres secteurs urbains et secteurs ruraux (Saint-Servan Sud, Saint-Servan Rural, La Flourie-Lorette, Zone industriel Sud, l'Hôpital, Bellevue-La Guymauvière, La Madeleine-La Hulotais, La Découverte) : 1 %.

L'article 7 du règlement révisé par délibération du 17 juin 2021 précise que :

« Les pourcentages ci-dessus concernent, tant les autorisations déjà conférées en vertu du précédent règlement que celles pouvant être conférées en vertu du présent règlement.

Lorsque les pourcentages ci-dessus sont atteints, plus aucune autorisation ne peut être conférée dans le secteur considéré, tant que les propriétaires déjà autorisés n'auront pas fait connaître à la Mairie de Saint-Malo qu'ils cessent leur activité ... Les personnes physiques déjà titulaires d'une autorisation conférée au titre du règlement communal seront prioritaires pour obtenir une nouvelle autorisation au terme de trois ans, s'ils justifient qu'ils sont bien toujours propriétaires et si le pourcentage maximum prévu dans le même secteur n'est pas atteint. Mais ils devront en faire la demande dans le délai de deux mois précédant l'expiration de la précédente autorisation, en remplissant le formulaire dont le modèle est ci-annexé et en rappelant la précédente autorisation qui leur avait été conférée ; passé ce délai, ils ne seront plus prioritaires pour solliciter une nouvelle autorisation.

Les propriétaires de logements non encore autorisés dans le secteur considéré devront déclarer à la Mairie de Saint-Malo leur intention de louer leur local en meublé touristique en remplissant le formulaire de demande d'autorisation dont le modèle est ci-annexé ; celui-ci sera conservé par la Mairie par ordre chronologique d'arrivée dans les services. Si le pourcentage de logements susceptibles d'obtenir une autorisation dans le secteur considéré n'est pas atteint à la date de réception de leur demande, et si l'autorisation n'est pas refusée pour une autre raison, celle-ci leur sera conférée.

Si une réponse négative de la Mairie est prononcée pour cause de pourcentage déjà atteint pour ce secteur, leur demande sera conservée par le service compétent de la Mairie par ordre chronologique de réception des demandes ; la Mairie leur demandera par courrier s'ils confirment leur demande lorsque de précédentes autorisations sont devenues caduques et que le pourcentage requis ne sera plus atteint. Leur silence pendant une période de 15 jours calendaires vaudra renonciation par eux à leur demande. ».

Or, il s'est avéré qu'à la date d'entrée en vigueur du nouveau règlement le 18 juin 2021, le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique dans le secteur B était dépassé à hauteur de 84. Le nombre de propriétaires étant sur liste d'attente dans ce secteur est donc très important.

- 1) Afin de prendre en compte cette situation, Il est proposé de porter le pourcentage des logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique de courte durée dans le secteur B de 6,25 à 7,50 %.
- 2) Par ailleurs, il convient de préciser ou rectifier certaines dispositions du règlement :
 - Concernant les dispositions relatives à la gestion de la liste des demandes d'autorisation refusées pour cause de pourcentage atteint (dernier alinéa de l'article 7 du règlement en vigueur), la procédure actuelle prévoit que lorsque le pourcentage maximal n'est plus atteint et que par conséquent des autorisations peuvent à nouveau être accordées, le service instructeur se retourne vers les propriétaires inscrits sur cette liste par ordre chronologique de réception des demandes. Il peut toutefois arriver que des demandes aient été reçues le même jour, ou que le dossier n'ait pas été reçu complet : Il convient donc de préciser que « lorsque de précédentes autorisations sont devenues caduques et que le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique dans un secteur n'est plus atteint, il sera demandé par courrier au propriétaire placé en première position sur la liste tenue par ordre chronologique d'enregistrement des dossiers de demandes d'autorisation (la date retenue étant celle à laquelle le dossier déposé est complet), de confirmer sa demande. En cas d'enregistrement de plusieurs dossiers complets à la même date, il sera procédé à la désignation du propriétaire placé en première position, sur cette liste, par tirage au sort via un logiciel ».
 - Concernant les conditions et modalités d'instruction des autorisations, il convient :
 - d'une part, de préciser conformément à la pratique, que la demande d'autorisation peut être non seulement envoyée par voie postale à l'adresse de la Mairie de Saint-Malo, mais également déposée en mains propres à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme ;
 - et d'autre part, en s'inspirant de la procédure en matière d'autorisation d'urbanisme, de préciser comme suit les modalités et délais relatifs aux demandes des pièces manquantes et à l'instruction des dossiers :

« Le service municipal en charge de l'instruction des demandes de changement d'usage affecte un numéro d'enregistrement et délivre un récépissé de dépôt.
Le dossier est réputé complet à sa réception, si l'autorité compétente n'a pas, dans le délai d'un mois à compter de la réception ou du dépôt du dossier, notifié au demandeur une lettre recommandée avec demande d'avis de réception indiquant, de façon exhaustive, les pièces manquantes.
A compter de la réception de ce courrier sollicitant la complétude du dossier, le demandeur doit fournir les pièces manquantes dans le délai d'un mois. A défaut de produire les pièces manquantes dans ce délai, le demandeur est réputé avoir renoncé à sa demande.
Le délai d'instruction de la demande d'autorisation est de deux mois, suivant la réception d'un dossier complet. En l'absence de réponse passé ce délai, le demandeur bénéficiera d'une autorisation tacite. ».
- 3) Les autres dispositions du règlement en vigueur sont inchangées, notamment celle ne permettant de délivrer qu'une seule autorisation par personne physique propriétaire et pour une durée de 3 ans à compter de sa notification.

En conséquence, je vous demande de bien vouloir adopter le projet de délibération suivant.

Point examiné en commission Urbanisme, Aménagement, Cadre de vie du 26 janvier 2022

LE CONSEIL MUNICIPAL

- 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 les articles L 324-1-1, L 324-2, L 324-4 et le décret D 324-1-1,
- Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Loi ALUR),
- Vu l'arrêté préfectoral en date du 26 juin 2018 instaurant sur le territoire de la Ville de Saint-Malo la procédure d'autorisation préalable de 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,
- Vu la délibération n° CM-2019-06-011 en date du 20 juin 2019 approuvant la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation,
- Vu la délibération n° CM-2021-06-015 en date du 17 juin 2021 révisant le règlement municipal de la Ville de Saint-Malo fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée,
- Considérant qu'il convient d'adopter un nouveau règlement municipal afin, d'une part de porter le pourcentage des logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique dans le secteur B de 6,25 à 7,50 % et d'autre part de préciser ou rectifier certaines de ses dispositions,

Après avoir délibéré,

ABROGE

- La délibération n° CM-2021-06-015 en date du 17 juin 2021 révisant le règlement municipal de la Ville de Saint-Malo fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée.

APPROUVE

- Le régime et les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée tels que définis par le règlement municipal annexé à la présente délibération.

PRECISE

- Que ces dispositions seront applicables sur l'ensemble du territoire communal à compter de la date à laquelle la présente délibération sera revêtue du caractère exécutoire.

AUTORISE

- Monsieur le Maire à signer tous les documents et actes nécessaires à l'exécution de cette délibération.

ADOpte

Par 29 voix POUR

M. CRANCE J, Mme ABADIE F, M. BELLOIR N, Mme PIROT-LEPRIZÉ S, M. BASTIDE C, Mme BÉCHU C, M. BIGAUD F, Mme CHOUIKHA K, M. DE LESQUEN A, M. HARDOIN J, Mme LAUDE S, Mme THARAUX C sortent de la salle et ne prennent part ni aux débats, ni au vote.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an que dessus.

Pour Le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,
Sébastien ANDRÉ