

**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 : 43

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 DESQUESSSES, M. Christophe BASTIDE, Mme Tiphaine RENARD, Mme Marie BURGALETA-BOUVIER, M. Arnaud CHEVALLIER, Mme Karine CHOUIKHA, Mme Sophie DANINO-SOISSON, M. Armel DE LESQUEN, Mme Elodie FARCOT-JAFFRELOT, M. Jean-Luc FAVIER, 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<sup>er</sup> 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 31 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

**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**

**Annexé à la délibération du conseil municipal du 24 février 2022**

**Champ d'application**

---

**Article 1**

Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Saint-Malo, selon les modalités définies par le présent règlement.

**Article 2**

Les dispositions du présent règlement s'appliquent au changement d'usage de locaux à destination d'habitation en meublé de tourisme, conformément à l'article L. 631-7-1 A du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

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 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.

**Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur**, la résidence principale étant entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile dans la limite de 120 nuitées par an .

Au-delà de 120 nuitées de location par an, une autorisation de changement d'usage est donc nécessaire.

**L'autorisation préalable de changement d'usage est obligatoire dès la première nuitée pour les résidences secondaires.**

Sont également dispensés d'autorisation les changements d'usage de locaux d'habitation suivants :

- le local à usage d'habitation constituant la résidence principale du loueur et dont la location porte uniquement sur une partie du local (chambres d'hôtes).

- les locaux meublés donnés en location dans les conditions prévues à l'article L. 632-1 du CCH, c'est-à-dire une location meublée faisant l'objet d'un bail écrit, pour une durée d'un an (ou neuf mois pour un locataire étudiant).
- les locaux meublés faisant l'objet d'un bail mobilité, créé par la loi ELAN du 23 novembre 2018.

### Article 3

**L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation.** Il en sera de même pour des logements qui ont fait l'objet de subventions, notamment de l'ANAH, sauf engagement du propriétaire de rembourser au prorata temporis des subventions perçues.

**L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements qui entrent en contradiction avec les conditions de maintien d'un prêt immobilier conventionné** au titre des articles L31-10-6 et R31-10-6 de code de la construction et de l'habitation.

**En outre, la demande devra porter sur un logement qui répond aux normes de décence** prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002 ; dans ce cas, le pétitionnaire attestera sur l'honneur du respect de cette disposition.

**Enfin, dans les immeubles soumis au statut de la copropriété, la demande devra être en conformité avec la destination de l'immeuble, telle qu'elle résulte du règlement de copropriété ;** dans ce cas, le pétitionnaire attestera sur l'honneur que le changement d'usage ne contrevient pas à cette destination.

### Article 4

Les autorisations de changement d'usage sont accordées sous réserve du droit des tiers, et notamment du règlement de copropriété. Les activités autorisées par le changement d'usage d'un local d'habitation ne doivent engendrer ni nuisance, ni trouble ou danger pour le voisinage et ne conduire à aucun désordre pour le bâti.

### Dispositions générales

---

La demande est à formuler uniquement par le propriétaire du logement conformément aux termes de l'article L. 631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation.

### Article 5

L'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme ne peut être accordée que **dans la limite d'une seule autorisation par personne physique propriétaire** du local. L'autorisation est alors délivrée à titre personnel et incessible pour une durée de 3 ans à compter de sa notification. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande d'autorisation dans les conditions ci-après prévues à l'article 8.

### Article 6

En considération des différentes zones du territoire communal ci-après définies, les pourcentages de logements pouvant être, simultanément, autorisés dans chaque zone à être donnés en location meublées pour de courtes durées sont fixés comme suit par rapport à l'ensemble des logements recensés par l'Insee dans les secteurs A, B, C et D :

- 1) **SECTEUR A- Intra Muros** : le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique dans ce secteur est de **12,5 %**.

- 2) **SECTEUR B- secteur littoral** (quartiers de Parame Centre-Rochebonne, le Sillon-Courtoisville, Rotheneuf-Le Pont, Saint-Servan Ouest, Saint-Servan-Nord) : le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique dans ce secteur est de **7,5 %**.
- 3) **SECTEUR C- secteur urbain rétrolittoral** (quartiers de Parame Rural, la Gare-Marville, le Clos-Cadot-l'Espérance, Saint-Ideuc-La Haize, Parame Est, Parame Sud, Rocabey) : le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique dans ce secteur est de **3 %**.
- 4) **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) : le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique dans ce secteur est de **1 %**.

Les plans annexés au présent règlement indiquent les secteurs dont il s'agit, ainsi que leurs limites respectives.

Le nombre maximum d'autorisations résultant des pourcentages ci-dessus concernent, tant les autorisations déjà conférées et en cours de validité 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 qu'ils cessent leur activité. Il est rappelé que l'autorisation conférée est personnelle et incessible ; en cas de cession, sous quelque forme que se soit, du local bénéficiaire de l'autorisation, l'autorisation devient caduque.

## **Conditions et modalités d'instruction des autorisations**

---

### **Article 7- Dépôt, contenu de la demande d'autorisation et délai d'instruction**

- **Dépôt** : Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer une demande d'autorisation temporaire préalable à la mise en location d'une habitation en meublé touristique en remplissant le formulaire ci-annexé, accompagné des pièces justificatives .

La demande d'autorisation est à envoyer par voie postale à l'adresse suivante :

Mairie de Saint-Malo  
Place Chateaubriand  
CS21826  
35418 SAINT-MALO Cedex

Ou bien, à déposer en mains propres à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme :

L'accueil physique pourra se faire de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30.

- **La demande d'autorisation doit contenir :**

- Le formulaire correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire et dont le modèle est ci-annexé.
- Un titre de propriété ou une attestation de propriété d'un notaire ou le dernier appel de taxe foncière produit en recto-verso.
- Le numéro de déclaration d'enregistrement précédemment obtenu du Service Taxe de Séjour de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo, comme il est dit à l'article 11 ci-après.
- Pour les propriétaires représentés par un mandataire, l'annexe signée des deux parties justifiant de ce mandat et l'original du mandat signé du propriétaire.

- Si la propriété est en indivision, une liste indiquant les noms, prénoms et domiciles des différents indivisaires.
- Une attestation sur l'honneur que le logement correspond aux normes de décence décrites par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.
- Si le local objet de la demande est situé dans une copropriété, il est rappelé que le propriétaire devra attester sur l'honneur que la destination de l'immeuble et/ou celle du logement ne s'oppose pas à la location meublée de courtes durées et ce conformément aux dispositions du règlement de copropriété. A défaut, il devra fournir le procès-verbal d'une assemblée générale des copropriétaires l'autorisant à louer ainsi son logement.
- En cas de demande de renouvellement d'une précédente autorisation (qui doit être déposée au plus tard deux mois avant l'expiration de l'autorisation en cours, pour être prioritaire), une copie de la précédente autorisation.

**- Récépissé de dépôt, demande de pièce(s) manquante(s) et délais :**

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 .

**Article 8- Modalités d'instruction**

- 1) Si le nombre maximum de logements susceptibles d'obtenir une autorisation dans le secteur considéré n'est pas atteint à la date de réception d'un dossier complet et si l'autorisation ne peut être refusée pour une autre raison, l'autorisation de changement d'usage est accordée pour une durée de 3 ans à compter de sa notification.
- 2) Si le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique dans un secteur est atteint, une décision de refus sera notifiée au pétitionnaire. Son dossier sera conservé et classé par le service compétent de la Mairie par ordre chronologique d'enregistrement des dossiers complets de demandes d'autorisation.
- 3) 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 .

A compter de la notification de la demande de confirmation adressée au propriétaire placé en première position sur la liste d'attente, celui-ci dispose d'un délai de 15 jours calendaires pour y répondre en remplissant de nouveau un dossier complet. Passé ce délai, il sera considéré que le propriétaire renonce à sa demande de changement d'usage.

- 4) Au terme des trois ans de validité d'une autorisation conférée au titre du règlement communal, le propriétaire concerné, personne physique, sera prioritaire pour obtenir une nouvelle autorisation, à la double condition de justifier qu'il est bien toujours propriétaire et que le pourcentage maximum prévu dans le même secteur n'est pas atteint.

Dans ce cas, le propriétaire devra faire sa 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 lui avait été conférée ; passé ce délai, il ne sera plus prioritaire pour solliciter une nouvelle autorisation.

## Sanctions

---

### Article 9

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, 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 manoeuvres 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.

## **Modalités d'exécution du présent règlement**

---

### **Article 10**

Le maire de Saint-Malo est chargé de l'exécution du présent règlement qui sera publié au registre des délibérations de la Ville de Saint-Malo et accessible sur le site internet de la commune :

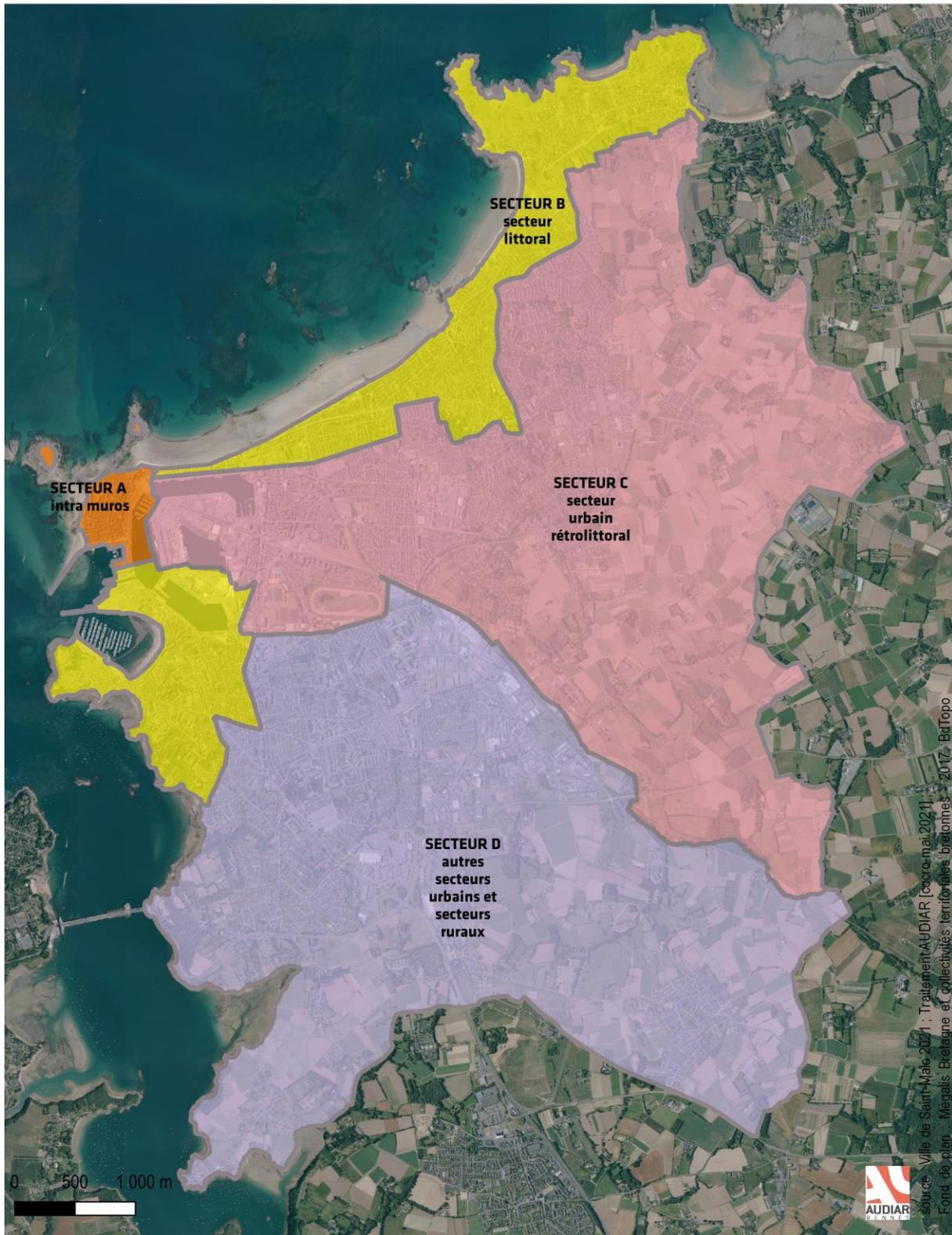
<https://www.ville-saint-malo.fr>

### **Article 11**

Le Service Taxe de Séjour de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo a mis en place un système de télédéclaration des meublés touristiques à l'adresse suivante :

<https://taxe.3douest.com/saintmaloagglo.php>

## Les 4 secteurs au règlement municipal

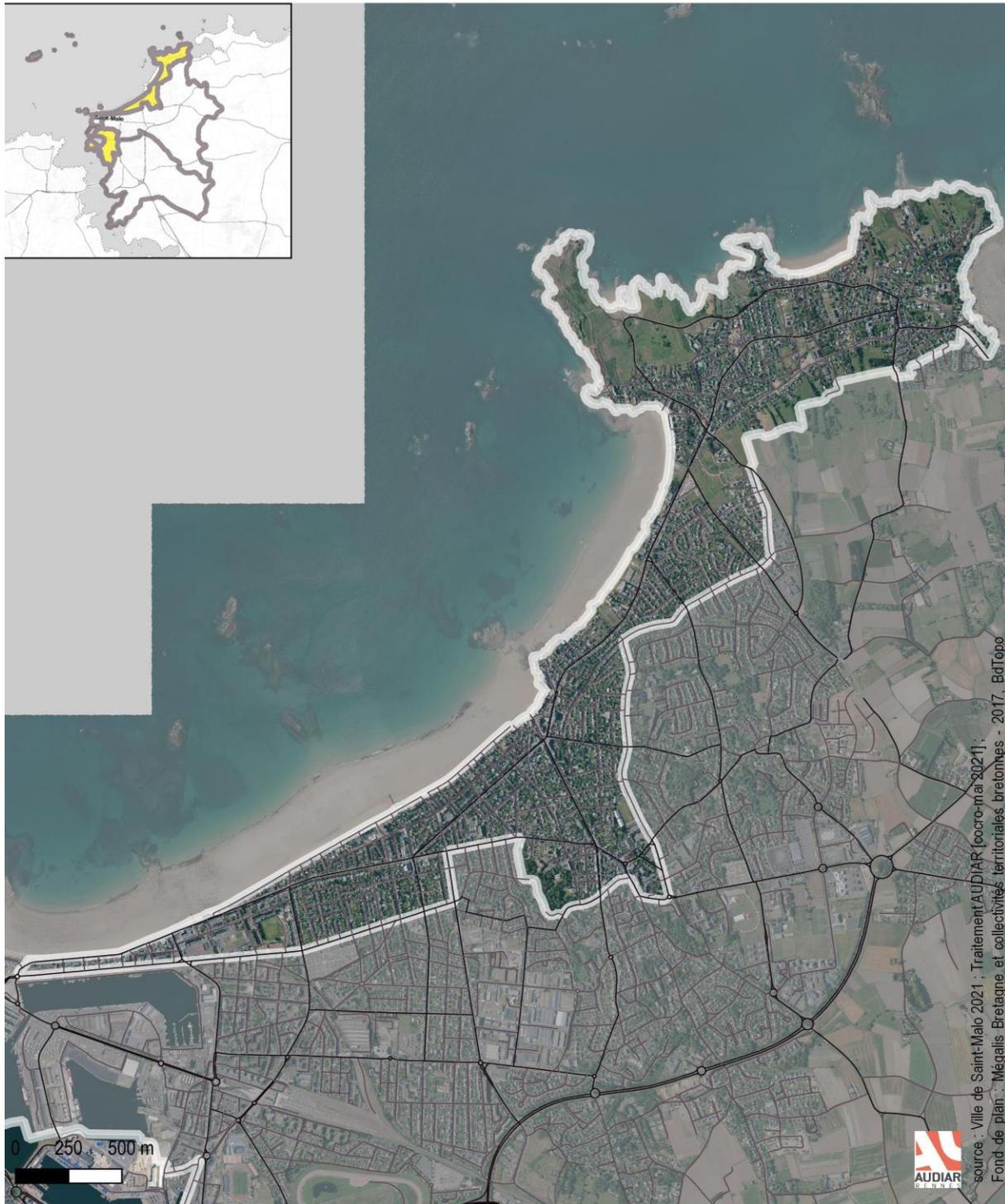


# SECTEUR A Intra Muros



# SECTEUR B secteur littoral

(quartiers de Parame Centre-Rochebonne, le Sillon-Courtoisville, Rotheneuf-Le Pont, Saint-Servan Ouest, Saint-Servan-Nord)



# SECTEUR B secteur littoral

(quartiers de Parame Centre-Rochebonne, le Sillon-Courtoisville, Rotheneuf-Le Pont, Saint-Servan Ouest, Saint-Servan-Nord)



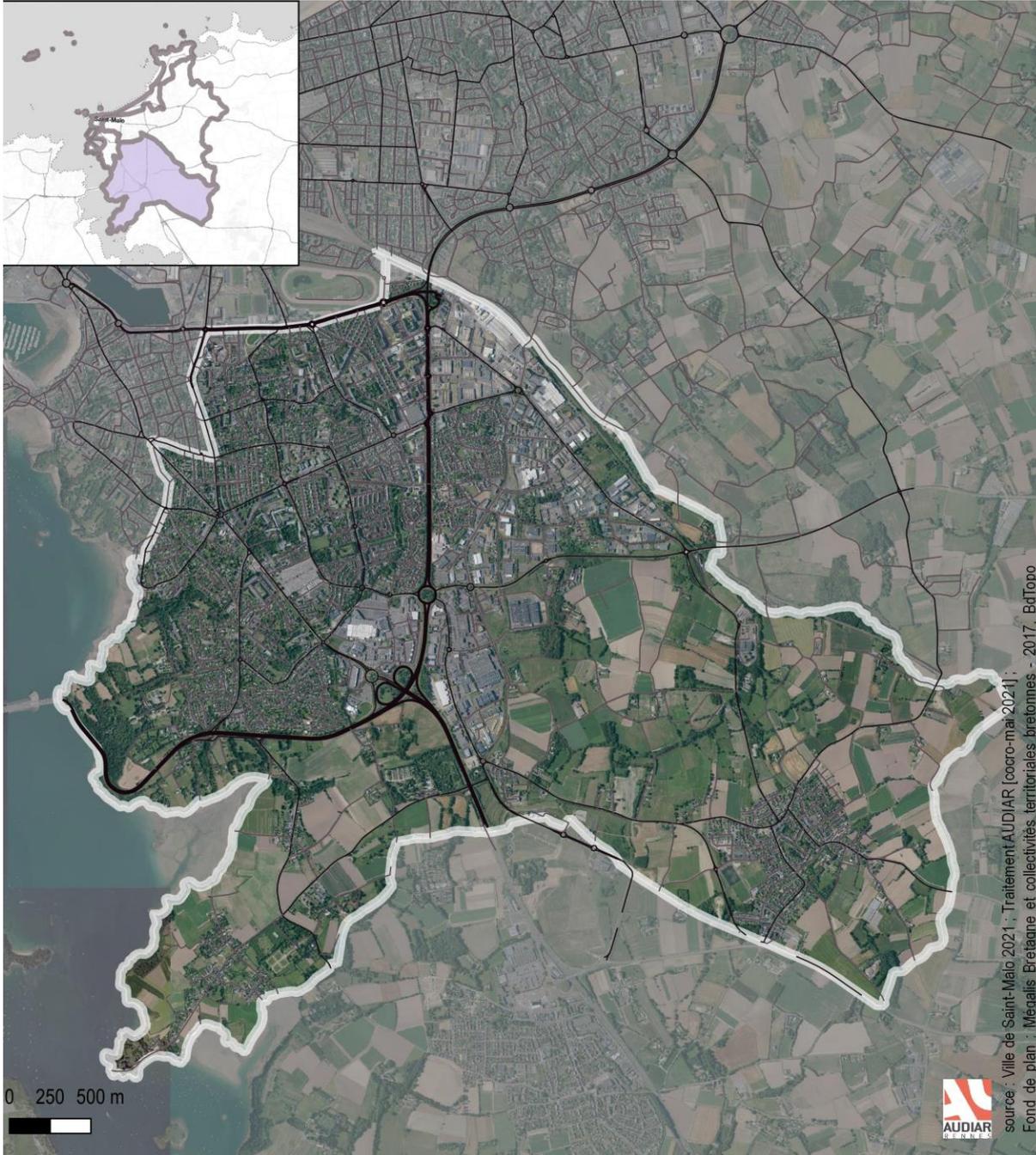
# SECTEUR C secteur urbain rétro littoral

(quartiers de Parame Rural, la Gare-Marville, le Clos-Cadot-l'Espérance, Saint-Ideuc-La Haize, Parame Est, Parame Sud, Rocabey)



# 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)



SERVICE INSTRUCTEUR

DIRECTION DE L'AMÉNAGEMENT ET DE L'URBANISME

Place Chateaubriand CS21826 35418 Saint-Malo Cedex

**DEMANDE D'AUTORISATION TEMPORAIRE PRÉALABLE À LA  
MISE EN LOCATION D'UNE HABITATION  
EN MEUBLÉ TOURISTIQUE**  
(constitue un changement d'usage)

*Art. L.631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation (C.C.H)*

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, il n'y a pas lieu de solliciter une autorisation de changement d'usage pour le louer durant de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Cette dispense n'est valable que si la durée de location n'excède pas 120 jours par an.

Seules les personnes physiques propriétaires peuvent solliciter une autorisation.

TOUS LES CHAMPS SONT À RENSEIGNER OBLIGATOIREMENT.

- Je dépose ma 1<sup>ère</sup> demande d'autorisation (valable 3 ans). L'autorisation délivrée sera octroyée à titre personnel temporaire et incessible.
- Je dépose une demande de renouvellement concernant une autorisation précédemment délivrée (Joindre la copie de l'ancienne autorisation).
- Je confirme ma demande d'autorisation, le nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique dans le secteur de mon local n'étant plus atteint.

**IDENTITÉ DU DEMANDEUR PROPRIÉTAIRE**

Titre ..... Nom ..... Prénom .....

Adresse : N° ..... Voie .....

Codepostal ..... Ville .....

Téléphone ..... Email .....

## SITUATION DU LOCAL - Objet de la demande de changement d'usage

Adresse précise : N° ..... Voie .....

Bâtiment ..... Étage .....

Lot n° ..... Superficie ..... m<sup>2</sup> Nombre de pièces principales .....

Résidence principale du demandeur :  Oui  Non

Le local appartient-il à un bailleur social ? :  Oui  Non

L'immeuble est-il en copropriété ? :  Oui  Non

Si oui, veuillez attester sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas à la location meublée de courte durée dans l'encadré sur l'**annexe 1** ou, à défaut, fournir le procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires autorisant de telles locations.

## RÉFÉRENCES CADASTRALES

Section ..... Numéro de plan .....

Si logement en copropriété, lot(s) de copropriété .....

## NUMÉRO D'ENREGISTREMENT TAXE DE SEJOUR

(Déclaration ou télédéclaration obligatoire en mairie - Numéro d'enregistrement figurant sur l'annonce de location du meublé touristique).

J'atteste sur l'honneur et certifie exacts tous les renseignements fournis ci-dessus.

Fait à ....., le .....

Signature

*Si le signataire est un mandant du propriétaire, joindre le mandat.*

## CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

Dossier reçu le : .....

Dossier complet ?  Oui  Non. Demande d'éléments complémentaires faite le : .....

Annexe 1  
**ENGAGEMENT DU PROPRIÉTAIRE**

Je soussigné(e)  Madame  Monsieur

Nom ..... Prénom .....

Domicilié(e) .....

Codepostal ..... Ville .....

Agissant en tant que :

Propriétaire=>Fournir une photocopie de l'acte de vente ou de la taxe foncière

Mandataire du propriétaire\* => Nom – Prénom du propriétaire : .....  
\*Fournir un mandat du propriétaire

du local objet de la demande d'autorisation de changement d'usage situé :

Adresse .....

..... Superficie ..... m<sup>2</sup>

Bâtiment ..... Escalier .....

Étage ..... Porte

Atteste que le règlement de copropriété du local visé ci-dessus ne s'oppose pas au changement d'usage sollicité. -Écrire la totalité de ce texte(ci-dessous) :

.....  
.....  
.....

Atteste que le logement mis en location est décent (cf. normes de décence prévues par le décret 2002-120 du 30 janvier 2002.)- Ecrire la totalité de ce texte (ci-dessous) :

.....  
.....

Fait à ....., le .....

Signature

**RAPPEL** : Les personnes enfreignant les dispositions de l'article L.631-7-1 du code de la construction et de l'habitation et du présent règlement s'exposent, conformément aux articles L.651-2 et L.651-3 du même code, aux sanctions suivantes:

-une amende civile dont le montant ne peut excéder 50000€ par local irrégulier transformé avec possibilité pour la commune de demander au président du tribunal de grande instance d'ordonner le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation dans un délai qu'il fixe. Au terme de ce délai, il peut être prononcé une astreinte d'un montant maximal de 1000€ par jour et par mètre carré utile.

-une peine d'un an d'emprisonnement et d'une amende de 80000€ ou de l'une de ces deux peines seulement.

# NOTICE EXPLICATIVE

## INFORMATIONS GÉNÉRALES

- Les conditions fixées pour la délivrance de l'autorisation préalable du Maire résultent de la délibération adoptée en séance du Conseil Municipal du 24 février 2022 et du règlement qui y est annexé.
- La résidence principale s'entend d'une manière générale, comme le logement où l'on réside habituellement effectivement, au minimum 8 mois par an. Lorsqu'un local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, il n'y a pas lieu de solliciter une autorisation de changement d'usage pour le louer durant de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.
- L'autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée au propriétaire, à titre personnel et incessible pour une durée de 3 ans à compter de sa notification. Elle cesse de produire effets lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, et notamment en cas de cession. Toute reconduction devra faire l'objet d'une nouvelle demande.
- L'autorisation est accordée à titre personnel au propriétaire. Elle n'est donc pas attachée au local et n'est donc pas transmissible.
- Toute autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve du droit des tiers et en particulier des stipulations du règlement de copropriété et des stipulations d'un éventuel bail.
- Les critères du logement décent sont définis par décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

## LISTE DES ÉLÉMENTS À FOURNIR À LA DEMANDE D'AUTORISATION

- Le formulaire correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire.
- Un titre de propriété ou une attestation de propriété d'un notaire ou le dernier appel de taxe foncière produit en recto-verso.
- Le numéro de déclaration d'enregistrement précédemment obtenu du Service Taxe de Séjour de la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Malo.
- Pour les propriétaires représentés par un mandataire, l'annexe 1 signée des deux parties justifiant de ce mandat et l'original du mandat signé du propriétaire.
- Une attestation sur l'honneur que le logement correspond aux normes de décence décrites par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002.
- Si la propriété est en indivision, une liste indiquant les noms, prénoms et domiciles des différents indivisaires.
- Si le local objet de la demande est situé dans une copropriété, il est rappelé que le propriétaire devra attester sur l'honneur que la destination de l'immeuble et/ou celle du logement ne s'oppose pas à la location meublée de courtes durées et ce conformément aux dispositions du règlement de copropriété. A défaut, il devra fournir le procès-verbal d'une assemblée générale des copropriétaires l'autorisant à louer ainsi son logement.
- En cas de demande de renouvellement d'une précédente autorisation (qui doit être déposée au plus tard deux mois avant l'expiration de l'autorisation en cours, pour être prioritaire), fournir une copie de la précédente autorisation.

## MODALITÉS

- Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit l'envoyer par voie postale à l'adresse suivante :

**Mairie de Saint-Malo**  
**Place Chateaubriand**  
**CS21826**  
**35418 SAINT-MALO Cedex**

Ou bien, à déposer en mains propres à la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme :

L'accueil physique pourra se faire de 8h30 à 12h15 et de 13h30 à 17h30.

- 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 .