

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

Modifié par l'arrêté municipal n° 2022-10-12-DAU en date du 12 octobre 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 meublée 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 Paramé 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 rétro littoral** (quartiers de Paramé Rural, la Gare-Marville, le Clos-Cadot-l'Espérance, Saint-Ideuc-La Haize, Paramé Est, Paramé 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 industrielle 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 ce 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
CS 21826
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.
 - 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.
 - En cas de demande de renouvellement d'une précédente autorisation (qui doit être déposée au plus tôt quatre mois et 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 au plus tôt 4 mois et au plus tard 2 mois avant 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 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.

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>