

Délibération n° CM-2025-04-007

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

L'an deux mille vingt cinq, le mercredi 23 avril 2025 à 18h00, les membres du Conseil Municipal de la Ville de Saint-Malo, dûment convoqués, se sont réunis Salle du Conseil, sous la Présidence de M. Gilles LURTON, Le Maire .

Nombre de Conseillers Municipaux en exercice : 43

Convocation en date du 17 avril 2025

Date d'affichage de la convocation : 17 avril 2025

Membres présents : M. Gilles LURTON, M. Jean-Virgile CRANCE, Mme Florence ABADIE, M. Nicolas BELLOIR, Mme Céline ROCHE, M. Abel KINIÉ, Mme Isabelle DUPUY, M. Serge BESSEICHE, Mme Sophie LEPRIZÉ, M. Guillaume PERRIN, Mme Caroline DESQUESSES, Mme Sophie LAUDE, Mme Marie BURGALETA-BOUVIER, Mme Karine CHOUIKHA, Mme Sophie DANINO-SOISSON, M. Armel DE LESQUEN, M. Emmanuel FEIGE, M. Pascal FLAUX, Mme Anna JOURNÉ, Mme Catherine KRAUSS, M. Frédéric LAMBERT, Mme Anne-Katell LE ROUILLÉ, M. Florian LEMÉE, M. Johann LEUX, Mme Anne-Laure MOREAU, M. Yann-Erwan TURCAS, Mme Sophie BEAUDOUT, Mme Anne-Claire CLAVIER, Mme Anne LE GAGNE, M. Victor RICHARD

Absent : M. Florian BIGAUD

Pouvoirs :

Mme Clarisse BÉCHU à Mme Florence ABADIE
M. Arthur BUSNEL à M. Nicolas BELLOIR
Mme Annie CAILLIBOTTE à Mme Céline ROCHE
Mme Caroline CRANCE à M. Jean-Virgile CRANCE
Mme Elodie FARCOT-JAFFRELOT à Mme Isabelle DUPUY
M. Jacques HARDOIN à M. Guillaume PERRIN
M. José LOBATO-PINTO à M. Emmanuel FEIGE
Mme Tiphaine RENARD à Mme Caroline DESQUESSES
M. Hubert SENE à M. Yann-Erwan TURCAS
Mme Pierrette TRONEL à Mme Sophie LEPRIZÉ
Mme Rozenn SAGET à M. Victor RICHARD
M. Edouard VAURY à Mme Sophie BEAUDOUT

Secrétaire de séance : Anna JOURNÉ

7 - MODIFICATION DU RÈGLEMENT MUNICIPAL FIXANT LES CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLÉS DE TOURISME

Rapporteur : Monsieur BESSEICHE

Historique et contenu de la réglementation en vigueur encadrant le changement d'usage des locaux d'habitation en tant que meublés de tourisme

Pour mémoire, face au constat de la multiplication très nette des locations saisonnières de logements pour des séjours répétés de courte durée, et à ses conséquences en termes de pénurie de logements sur le marché locatif résidentiel de Saint-Malo, le Conseil Municipal a par deux délibérations du 20 juin 2019 :

- D'une part, mis en place la procédure de déclaration préalable et d'attribution d'un numéro d'enregistrement pour les meublés de tourisme,
- Et d'autre part, instauré à compter du 1^{er} janvier 2020, la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation régie par l'article L631-7-1A du code de la construction et de l'habitation (CCH). Cet article prévoyant un régime d'autorisation temporaire au bénéfice exclusif des personnes physiques, il ne permet pas aux personnes morales, sociétés familiales comprises, de faire une demande de changement d'usage. Le règlement municipal adopté fixe, par ailleurs, la durée de l'autorisation préalable de changement d'usage à 3 ans.

Cependant, le règlement de 2019 n'ayant pas permis de freiner l'augmentation du nombre de meublés touristiques, notamment dans les secteurs les plus touristiques de la Ville, à savoir Intra-Muros et le littoral, le Conseil Municipal a décidé de mettre en place un règlement plus strict à compter du 18 juin 2021 en :

→ Délimitant 4 secteurs géographiques et fixant comme suit le pourcentage de logements pouvant être simultanément autorisés dans chaque zone à être donnés en location meublées pour de courtes durées (quotas) :

- SECTEUR A- Intra-Muros : 12,5 %.
- SECTEUR B- secteur littoral (quartiers de Paramé Centre-Rochebonne, le Sillon-Courtoisville, Rotheneuf-Le Pont, Saint-Servan Ouest, Saint-Servan-Nord) : 6,25 %, porté à 7,50 % à compter du 25 février 2022.
- SECTEUR C- secteur urbain rétrolittoral (quartiers de Paramé Rural, la Gare-Marville, le Clos-Cadot-l'Espérance, Saint-Ideuc-La Haize, Paramé Est, Paramé 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 %.

Ces pourcentages sont appliqués au nombre total de logements recensés par l'INSEE dans chacun de ces secteurs et mis à jour en début de chaque année.

→ Limitant à une seule, par personne physique propriétaire, l'autorisation de changement d'usage d'un local d'habitation en meublé touristique de courte durée.

En résumé, le régime d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques en vigueur à Saint-Malo est celui des autorisations temporaires régies par l'article L631-7-1-A du CCH :

- Seules, les propriétaires, personnes physiques peuvent bénéficier d'une autorisation de changement d'usage,
- Le propriétaire, personne physique ne peut bénéficier que d'une seule autorisation octroyée pour une durée de 3 ans renouvelable par reconduction expresse,
- L'autorisation n'est octroyée qu'à la condition que le quota (pourcentage de logements pouvant être simultanément autorisés à être donnés en location meublées pour de courtes durées, dans la zone où se situe le bien) n'est pas atteint.

Les possibilités d'évolution de la réglementation des changements d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme, suite à l'adoption de la loi dite « Le Meur »

La Loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite Loi Le Meur modifiée, complète ou crée certaines dispositions régies par les codes de la construction et de l'habitation, du tourisme et de l'urbanisme.

Cette loi vient notamment modifier, compléter et clarifier les articles L 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation (CCH) ayant fondé la mise en place du règlement municipal en vigueur fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés touristiques de courte durée :

- La loi clarifie le champ d'application géographique de l'encadrement des changements d'usage :

En l'état de la réglementation en vigueur en 2019, la mise en œuvre de la procédure d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation n'était alors possible que sur décision du Préfet saisi par le Maire, car Saint-Malo n'était pas dans la liste des communes situées en zones dites « tendues » au sens de l'article 232 du code général des impôts, où s'appliquait la taxe sur les logements vacants.

Or, d'une part, l'annexe du décret n° 2023-822 du 25 août 2023 fait figurer Saint-Malo dans la liste mentionnée au 2° du I de l'article 232 du code général des impôts, en tant que commune « où il existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens ou la proportion élevée de logements affectés à l'habitation autres que ceux affectés à l'habitation principale par rapport au nombre total de logements. », soit située en zone dite « tendue et touristique ».

D'autre part, la loi « Le Meur » permet désormais la mise en place du dispositif de changement d'usage des locaux à usage d'habitation, par délibération simple du Conseil Municipal, dans les communes figurant dans cette liste.

Outre qu'il reconnaît et qualifie expressément la situation à laquelle la Commune de Saint-Malo est confrontée en termes de pénurie de logements permanents, ce classement légitime et sécurise la mise en œuvre des dispositions offertes par le code de la construction et de l'habitation en matière de réglementation des changements d'usage.

- La loi officialise la possibilité de fixer un nombre maximal d'autorisations temporaires de changement d'usage :

La loi « Le Meur » introduit un 3ème alinéa à l'article L. 631-7-1A du CCH ainsi rédigé :
« *La délibération peut également fixer, sur tout ou partie du territoire de la commune, dans une ou plusieurs zones géographiques qu'elle délimite, le nombre maximal d'autorisations temporaires qui peuvent être délivrées ou la part maximale de locaux à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'une autorisation temporaire de changement d'usage. Dans ce cas, dans les zones concernées, aucune autorisation permanente de changement d'usage de locaux à usage d'habitation ne peut être délivrée sur le fondement de l'article L. 631-7 dans le but de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, sauf si elle est accordée contre une compensation. Toutes les autorisations sont délivrées pour une durée identique, inférieure à cinq ans. La délibération définit la procédure de sélection entre les candidats, qui prévoit des garanties de publicité et de transparence applicables de manière identique aux demandes initiales et aux demandes de renouvellement* ».

→ Le Conseil Municipal peut fixer les quotas en pourcentage ou en valeur absolue.

→ Dans les secteurs où des quotas sont définis, aucune autorisation permanente ne peut être délivrée, sauf si elle est accordée contre une compensation, c'est-à-dire moyennant la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage (commerces, bureaux...).

- La loi permet d'élargir le régime des autorisations temporaires aux personnes morales :

Dans sa nouvelle rédaction, le premier alinéa de l'article L. 631-7-1A du CCH dispose également qu'« *une délibération du conseil municipal peut définir un régime d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à une personne physique ou à une personne morale de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme* ».

- Les autres évolutions apportées par la loi Le Meur :

-La loi Le Meur introduit un nouvel article L. 631-10 du Code de la construction et de l'habitation :

« *Pour l'obtention de l'autorisation préalable prévue à l'[article L. 631-7](#) ou à l'[article L. 631-7-1 A](#) en vue d'une mise en location de meublés de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, les propriétaires des locaux concernés présentent un diagnostic de performance énergétique mentionné à l'[article L. 126-26 du présent code](#), dont le niveau, au sens de l'[article L. 173-1-1](#), doit être compris entre les classes A et E ou, à compter du 1er janvier 2034, entre les classes A et D* ».

Tous les logements, hors résidence principale, proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme soumis à autorisation de changement d'usage doivent attester d'un DPE classé entre A et E.

À partir du 1^{er} janvier 2034, tous les meublés de tourisme actuels et futurs devront être classés entre A et D, (la même règle s'appliquera à cette date aux logements loués à titre de résidence principale).

À partir du 1^{er} janvier 2034, le maire pourra demander au propriétaire de fournir le DPE valide de son meublé de tourisme. L'absence de transmission du DPE est passible d'une astreinte administrative de 100 € par jour. Le propriétaire qui louerait son meublé de tourisme en violation des règles relatives au DPE encourra une amende administrative de 5 000 € maximum.

-La loi Le Meur modifie ou précise certaines définitions ou notions contenues dans l'article L. 324-1-1 du code du tourisme et les articles L. 631-7 et 631-7-1-A du code de la construction et de l'habitation :

- Le changement d'usage est défini comme le fait de louer un local à usage d'habitation (et non plus un local destiné à l'habitation) en tant que meublé de tourisme, au sens du I de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme (et non plus comme Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile).
- Constituent des locaux à usage d'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 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 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.
- Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage :
 - Soit à une date comprise entre le 1^{er} janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, (auparavant, la preuve de l'usage d'habitation devait être établie au 1^{er} janvier 1970)
 - Soit à n'importe quel moment au cours des trente dernières années précédant la demande d'autorisation préalable au changement d'usage ou la contestation de l'usage dans le cadre d'une procédure contentieuse, et sauf autorisation ultérieure de changement d'usage.
 - Toutefois, les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1^{er} janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés, sauf autorisation ultérieure de changement d'usage.
 - Une autorisation d'urbanisme ayant pour conséquence de changer la destination de locaux à usage d'habitation ne constitue un mode de preuve valable que si elle est accompagnée d'une autorisation de changement d'usage.
 - L'usage d'habitation s'entend de tout local habité ou ayant vocation à l'être même s'il n'est pas occupé effectivement, notamment en cas de vacance ou lorsqu'il a fait l'objet d'un arrêté pris en matière de lutte contre l'habitat indigne
- L'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété. Le demandeur en atteste par la production d'une déclaration sur l'honneur.

Les propositions de modification du règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme

1) La définition des quotas en valeur absolue :

Les quotas actuellement en vigueur sont définis en pourcentages qui s'appliquent au nombre de logements recensés par l'INSEE dans chacun des 4 secteurs. Par conséquent, le nombre de logements qui peuvent être autorisés à changer d'usage est réévalué en début de chaque année à l'issue des dernières données publiées par l'INSEE.

Ainsi, la mise en place de ces quotas a eu pour effet de stabiliser le taux de logements pouvant être autorisés à être loués en tant que meublés de tourisme (hors résidences principales louées en meublés touristiques moins de 120 nuitées par an) à environ 4,7 % du parc de logements recensés par l'INSEE.

Cependant, ce nombre augmente d'année en année, compte tenu du recensement d'en moyenne 400 nouveaux logements par an depuis la mise en place des quotas (surtout dans le secteur urbain rétro littoral).

Considérant l'engagement de la Commune à livrer en moyenne 500 nouveaux logements par an, dans le cadre du Programme Local de l'Habitat, qui conduira de fait, à la poursuite de la hausse des quotas, il est proposé de les définir en valeur absolue en fixant leur nombre sur la base du nombre actuel (en l'arrondissant à la dizaine supérieure) :

Secteurs	Nombre total des logements recensés (données INSEE 2025)	% quotas en vigueur	Nombre d'autorisations pouvant être données au 1 ^{er} mars 2025	Proposition de définition des quotas en valeur absolue sur la base de leur nombre actuel arrondi à la dizaine supérieure
A : Intra- Muros	2 926	12,5 %	366	370
B : secteur littoral	12 238	7,5 %	918	920
C : secteur urbain rétro littoral	11 910	3 %	357	360
D : autres secteurs urbains et secteurs ruraux	10 233	1 %	102	110
TOTAL	37 307	4,67 %	1 743	1 760

2) L'élargissement aux personnes morales de l'autorisation temporaire de changement d'usage :

Le seul régime d'autorisation de changement d'usage mis en place par le Conseil Municipal de Saint-Malo est celui régi par l'article L. 631-7-1-A du CCH, à savoir celui des autorisations temporaires dont les personnes morales, y compris les SCI familiales, étaient exclues.

Compte tenu de la possibilité désormais offerte par la nouvelle rédaction de l'article L. 631-7-1-A du CCH et afin de clarifier le régime applicable aux personnes morales, il est proposé de leur permettre de solliciter des autorisations temporaires pour pouvoir louer un local à usage d'habitation en meublé de tourisme, étant précisé :

- Que les quotas tels que fixés comme ci-dessus s'appliqueront à toutes les demandes d'autorisations temporaires de changement d'usage qu'elles soient déposées par une personne morale ou par une personne physique,
- Que dès lors qu'il ne sera pas instauré de régime d'autorisation préalable de changement d'usage permanente et subordonnée à compensation, la seule autorisation qui pourra être délivrée aux personnes morales sera l'autorisation temporaire,
- Que les conditions et modalités d'octroi de ces autorisations temporaires de changement d'usage aux personnes morales seront les mêmes que celles définies et en vigueur pour les personnes physiques : une seule autorisation par propriétaire délivrée pour une durée de 3 ans, reconductible expressément, inscription du dossier de demande sur une liste d'attente si le quota est atteint.

3) Les autres précisions, modifications ou mises à jour à apporter au règlement :

Il convient de mettre le règlement en conformité avec les dispositions de la loi Le Meur dès lors qu'il se réfère aux notions ou définitions contenues dans l'article L324-1-1 du code du tourisme et les articles L. 631-7 et 631-7-1-A du CCH ou qu'il s'agit de mettre à jour la liste des pièces à joindre aux demandes de changement d'usage (Diagnostic de Performance Energétique, par exemple).

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

Point examiné en commission Urbanisme, Aménagement, Cadre de vie du 2 avril 2025

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 la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale,
- Vu la délibération n° CM-2019-06-011 en date du 20 juin 2019 approuvant la mise en œuvre à compter du 1er janvier 2020 de la procédure d'autorisation temporaire de changement d'usage des locaux d'habitation et adoptant le règlement régissant ce dispositif,
- Vu la délibération n° CM-2019-06-012 en date du 20 juin 2019 mettant en place la procédure de déclaration préalable et d'attribution d'un numéro d'enregistrement pour les meublés de tourisme,
- Vu la délibération n° CM-2022-02-16 en date du 24 février 2022 approuvant 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, pour tenir compte des dispositions de la loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale, dite loi « Le Meur », de modifier le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux à usage d'habitation en tant que meublés de tourisme en,
 - Définissant des quotas en valeur absolue (et non plus en pourcentage), correspondant au nombre actuel d'autorisations maximales pouvant être données dans chacun des 4 secteurs définis à l'article 6 du règlement en vigueur adopté par délibération du Conseil Municipal du 24 février 2022,
 - Élargissant aux personnes morales la possibilité de solliciter une autorisation temporaire de changement d'usage selon les mêmes conditions, modalités et limites appliquées aux personnes physiques : une seule autorisation par propriétaire délivrée pour une durée de 3 ans, reconductible expressément, inscription du dossier de demande sur une liste d'attente si le quota est atteint,
 - Précisant, rectifiant, complétant certaines notions, définitions pour être en concordance avec celles de la loi.

Après avoir délibéré,

APPROUVE

- Le règlement municipal fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme, tel que modifié et 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 40 voix POUR
2 ABSTENTIONS (Mme BEAUDOUT S - M. VAURY E)

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

Pour Le Maire et par délégation,
Le Directeur Général des Services,
Olivier PERNET

Le Secrétaire de séance,
Anna JOURNÉ