



Règlement municipal de la Ville de Saint-Malo fixant les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme

Annexé à la délibération du conseil municipal du 23 avril 2025

Définitions

Article 1

En vertu de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation (CCH), « **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 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, 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 des procédures prévues au présent livre, et sauf autorisation ultérieure mentionnée au quatrième alinéa du présent article. Cet usage peut être établi par tout mode de preuve, la charge de la preuve incombant à celui qui veut démontrer un usage illicite. Toutefois, les locaux construits ou ayant fait l'objet de travaux après le 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux ont été autorisés, sauf autorisation ultérieure mentionnée au même quatrième alinéa.

Lorsqu'une autorisation administrative a été accordée après le 1er janvier 1970 pour changer l'usage d'un local mentionné au troisième alinéa, le local dont le changement d'usage a été autorisé et, dans le cas où cette autorisation a été accordée contre compensation, le local ayant servi à compensation sont réputés avoir l'usage résultant de l'autorisation.

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 sur le fondement du livre V du présent code.

Le fait 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, constitue un changement d'usage. »

Selon l'article L. 324-1-1 du Code tourisme, **les meublés de 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. »

Champ d'application

Article 2

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 d'habitation en meublé de tourisme** est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Saint-Malo, selon les modalités définies par le présent règlement.

Le présent règlement détermine les conditions dans lesquelles sont délivrées **les autorisations préalables de changement d'usage dites « temporaires » permettant à une personne physique ou à une personne morale de louer un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme**, conformément à l'article L. 631-7-1 A du 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.

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 CCH. 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.

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.

Pour l'obtention de l'autorisation préalable prévue à l'article L. 631-7-1 A du CCH 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 CCH dont le niveau, au sens de l'article L. 173-1-1 du CCH, doit être compris entre les classes A et E ou, à compter du 1er janvier 2034, entre les classes A et D.

Dispositions générales

Article 4

La demande est à formuler uniquement **par le propriétaire personne physique ou personne morale** du local à usage d'habitation conformément aux termes de l'article L. 631-7-1 A du Code de la Construction et de l'Habitation.

Dans le cadre de ce dispositif, on entend par propriétaire, la personne physique ou la personne morale figurant sur l'acte de propriété du local à usage d'habitation.

Article 5

L'autorisation de changement d'usage d'un local à usage d'habitation pour la création d'un meublé de tourisme ne peut être accordée que **dans la limite d'une seule autorisation par propriétaire pour les biens qu'il détient dans la Commune de Saint-Malo, qu'il s'agisse d'un propriétaire personne physique ou personne morale.**

Le propriétaire, personne physique peut être :

- En pleine propriété ;
- Usufruitier ;
- Une indivision (considérée comme un même propriétaire même si elle concerne plusieurs propriétaires, nécessite l'accord de tous les propriétaires indivis).

Pour les propriétaires individuels (personnes physiques), le nombre maximal d'une seule autorisation se calcule par foyer fiscal.

Les personnes morales sont les SCI, SARL, SAS..., qui pratiquent l'activité de location de local destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

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, le nombre maximum de locaux à usage d'habitation pouvant être, simultanément, autorisés dans chaque zone à être donnés en location en tant que meublés de tourisme sont fixés comme suit dans les secteurs A, B, C et D :

- 1) **SECTEUR A - Intra Muros : 370**
- 2) **SECTEUR B - secteur littoral** (quartiers de Paramé Centre-Rochebonne, le Sillon-Courtoisville, Rotheneuf-Le Pont, Saint-Servan Ouest, Saint-Servan Nord) : **920**
- 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) : **360**
- 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) : **110.**

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

Le nombre maximum d'autorisations défini 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 nombre 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'un local à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme en remplissant le formulaire téléchargeable sur le site internet de la ville de Saint-Malo ou disponible à l'accueil de la Direction de l'Aménagement et de l'Urbanisme, 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, 27 quai Duguay Trouin.

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
 - Le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) du logement compris entre les classes A et E
 - Un titre de propriété ou une attestation de propriété d'un notaire
 - Le dernier appel de taxe foncière produit en recto-verso
 - L'avis d'impôt comportant la mention des membres du foyer fiscal
 - Pour toute personne morale : copie des statuts ou extrait du Kbis à jour
 - Si la propriété est en indivision, une liste indiquant les noms, prénoms et domiciles des différents indivisaires (usufruitiers, nu-propriétaires, indivisaires)
 - 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 locaux à usage d'habitation 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 locaux à usage d'habitation 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 locaux à usage d'habitation pouvant être autorisés à la location meublée touristique dans un secteur n'est plus atteint, il sera demandé par courrier au propriétaire personne morale ou physique 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 ou personne morale, sera prioritaire pour obtenir une nouvelle autorisation, à la double condition de justifier qu'il est bien toujours propriétaire et que les conditions de délivrance des autorisations fixées par le règlement sont toujours remplies.

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 des articles L. 631-7 ou L. 631-7-1 A ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application des mêmes articles L. 631-7 et L. 631-7-1 A est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000 € 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, de l'autorité organisatrice de l'habitat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'urbanisme ou de l'Agence nationale de l'habitat. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal judiciaire compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires. »

Article L. 651-2-1 du code de la construction et de l'habitation

« Toute personne qui se livre ou prête son concours à la commission de l'infraction prévue à l'article L. 651-2, contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition de services, à l'exception de la mise à disposition d'une plateforme numérique, est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000 € 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. »

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. »

- Article 441-7 du code pénal

« Indépendamment des cas prévus au présent chapitre, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende le fait :

1° D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts;

2° De falsifier une attestation ou un certificat originellement sincère ;

3° De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié... »

- Article L324-1-1-III et IV du Code du Tourisme

En cas de location sans autorisation de la totalité de sa résidence principale plus de 120 jours par an, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 10.000 euros.

En cas d'absence de numéro d'enregistrement, la personne en infraction est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder de 5 000 euros.

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 :

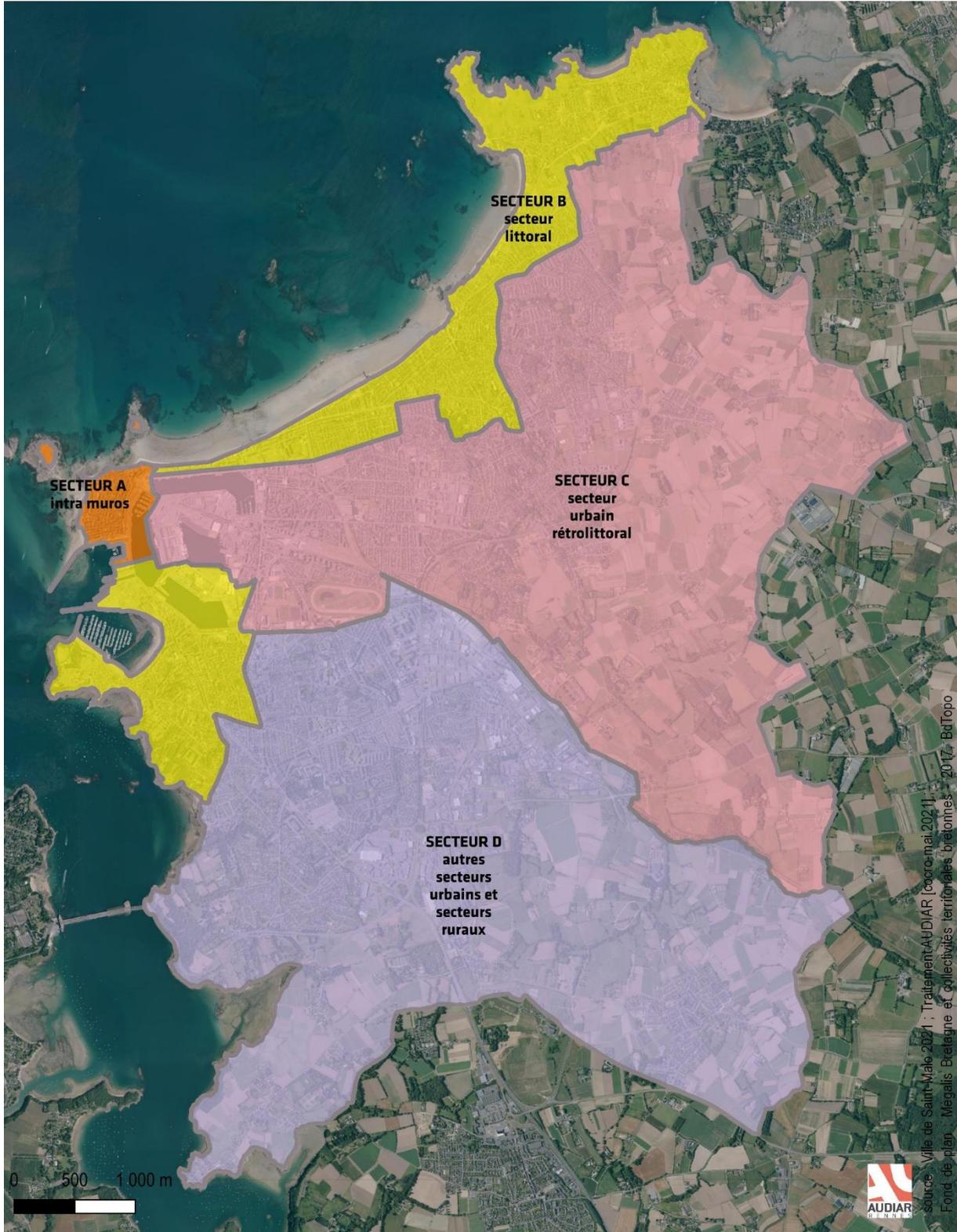
<https://www.ville-saint-malo.fr>

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

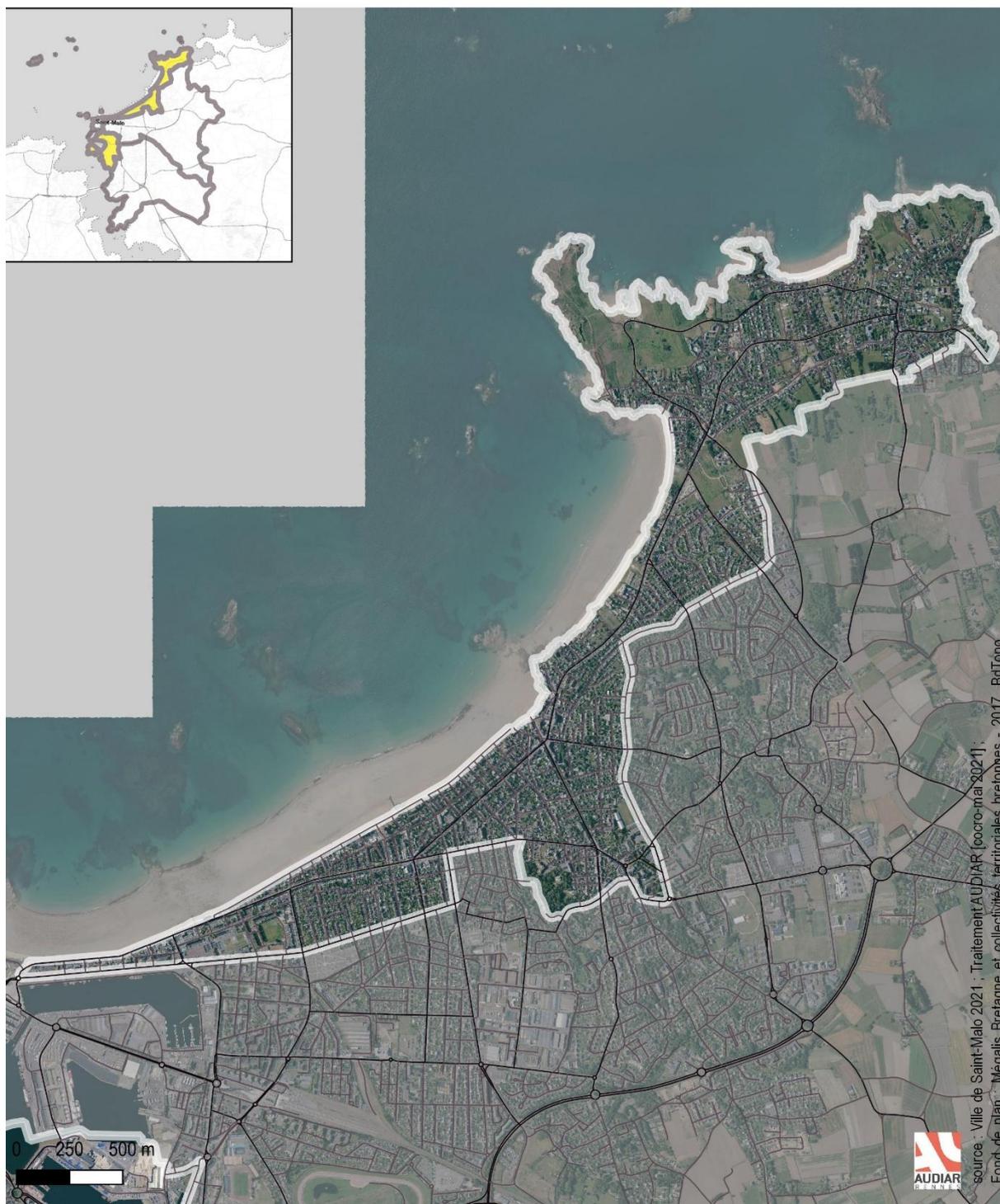


SECTEUR A Intra Muros



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)

