Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213503147-20251218-2025_48-DE

COMMUNE DE SAINT-SULIAC
DEPARTEMENT D'ILLE- ET-VILAINE
ARRONDISSEMENT DE SAINT-MALO

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de membres en exercice : 15 - Présents : 12 - Votants : 13
Date de convocation : 12/12/2025
L'an deux mil-vingt-cinq, le dix-huit décembre à vingt heures, le Conseil Municipal de la commune de Saint-Suliac, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur Pascal BIANCO, Maire.

Présents : M. BIANCO Pascal, Mme ALLAIN Laurence, M. Rémy, M. BRIAND Jean-Pierre, M.PERDRIEL Erik, Mme FIQUET Isabelle, Mme BERGER Mathilde, M.POIRIER Christophe, Mme BOURGES-HELIE Magali, M.LEFEUVRE Aymeric, Mme Michèle COUTURIER, Mme Colette BORDIER,

Absents excusés M.LEIGNEL Jean-Guy, M. Julien SALMON a donné pouvoir à M Pascal BIANCO, M.TAVET Alain
Secrétaire de séance : M BOUVET Rémy

DELIBERATION 2025-48

AMENAGEMENT - URBANISME

CONDITIONS DE DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX D'HABITATION EN MEUBLÉS DE TOURISME

Rapporteur : Monsieur Briand Jean -Pierre

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

Contexte de Saint-Suliac :

Pour une population de 1018 habitants, la commune de Saint-Suliac dispose de 642 logements dont 152 en résidence secondaire soit 23 ,8 % ce qui la classe en zone tendue et permet de mettre en place une certaine régulation.

Longtemps, la création des résidences secondaires fut la conséquence de successions dont les bénéficiaires voulaient conserver un lien familial avec le village. L'attractivité de Saint-Suliac à partir des années 1980/90 développa ce phénomène qui ne fait que s'amplifier depuis une dizaine d'année avec un important développement des meublés de tourisme.

Au 01 Janvier 2025, les meublés de tourisme déclarés auprès du service taxe de séjour de Saint-Malo Agglomération sont au nombre de 44 contre 27 en 2019. Cette augmentation significative tient historiquement à l'attractivité du village et au développement de la location saisonnière tandis que les dispositions prises par la ville de Saint-Malo ces dernières années incitent les investisseurs à s'orienter vers le rétro littoral .

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213503147-20251218-2025_48-DE

Face à ce 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-Suliac , le Conseil Municipal décide à compter du 1er Janvier2026 de fixer et d'organiser les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme.**

Rappel du contexte législatif et réglementaire

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 modifie, complète ou crée certaines dispositions régies par les codes de la construction et de l'habitation, du tourisme et de l'urbanisme.

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

D'une part, l'annexe du décret n°2023-822 du 25 août 2023 fait figurer Saint-Suliac 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-Suliac 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.**

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213503147-20251218-2025_48-DE

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 L631-7-1A doit être compris entre les classes A et E ou, à compter du 1er janvier 2034, entre les classes A et D 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 1er 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 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, (auparavant, la preuve de l'usage d'habitation devait être établie au 1er 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.

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213503147-20251218-2025_48-DE

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 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**

Compte tenu des dispositions ouvertes par la loi Lemeur ,le Conseil Municipal de Saint-Suliac fixe les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme de la manière suivante :

- **Le quota est fixé à 44 le nombre de meublés de tourisme.**
- **Cette autorisation est fixée à une seule par propriétaire et elle est délivrée pour une durée de 3 ans reconductible expressément (sous réserve de demande de renouvellement 3 mois avant l'expiration de l'autorisation)**
- **Le quota tel que fixé comme ci-dessus s'appliquera à toutes les demandes d'autorisations temporaires de changement d'usage qu'elles soient déposées par une personne morale ou par une personne physique**
- **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 avec une inscription du dossier de demande sur une liste d'attente si le quota est atteint.**
- La liste des pièces justificatives et éléments de compréhension est jointe en annexe de la présente délibération

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

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.**

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213503147-20251218-2025_48-DE

CONSIDERANT 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 , il convient de fixer les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux à usage d'habitation en tant que meublés de tourisme en définissant :

- un quota de 44 (valeur absolue) meublés de tourisme
- Cette autorisation est fixée à une seule par propriétaire et elle est délivrée pour une durée de 3 ans reconductible expressément (sous réserve de demande de renouvellement 3 mois avant l'expiration de l'autorisation)
- une autorisation temporaire de changement d'usage selon les mêmes conditions, modalités et limites appliquées aux personnes physiques et aux personnes morales : une seule autorisation par propriétaire délivrée pour une durée de 3 ans, reconductible (sous réserve demande de renouvellement) avec inscription du dossier de demande sur une liste d'attente si le quota est atteint

Après avoir délibéré, Le Conseil Municipal à l'unanimité

APPROUVE

- Les conditions de délivrance des autorisations temporaires de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme, tel que fixé 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.
- Que la liste des pièces justificatives constitutive du dossier de demande d'autorisation est précisée dans l'annexe de la présente délibération,

AUTORISE

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

Le registre dûment signé,
Pour extrait conforme,
Le Maire,

Pascal BIANCO

MAIRIE DE SAINT-SULIAC (ILLE-&-VILAINE)

Envoyé en préfecture le 19/12/2025
Reçu en préfecture le 19/12/2025
Publié le
ID : 035-213503147-20251218-2025_48-DE

ANNEXE

La demande d'autorisation doit contenir :

- Le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage , correctement renseigné par la propriétaire.
- LE DPE , Diagnostic de Performance Energétique 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 la taxe foncière produit en recto verso
- L'avis d'impôt comportant les la mention des membres du foyer fiscal
- Pour toute personne morale : copie des statuts ou extrait Kbis à jour
- Si la propriété est en indivision, une liste indiquant les noms , prénoms et domicile des indivisaires . (usufruitiers, nu propriétaires , indivisaires)
- En cas de demande de renouvellement d'une précédente autorisation (qui doit être déposée au plus tôt 4 mois et au plus tard deux mois avant l'expiration de l'autorisation en cours pour être prioritaire) une copie de la précédente autorisation .