Accusé de réception - Ministère de l'intérieur
ID : 059-200093201-20240209-lmc100000106987-DE
Acte certifié exécutoire
Envoi préfecture le 14/02/2024
Retour préfecture le 14/02/2024
Publié le 14/02/2024

Pour rendu exécutoire

Le Président de la Métropole Européenne de Lille
Pour le Président
Le Directeur

Le 14/02/2024
Arnaud FICOT

MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

24-C-0051

Séance du vendredi 9 février 2024

DELIBERATION DU CONSEIL

LILLE - LOMME (COMMUNE ASSOCIEE A LILLE) - HELLEMMES (COMMUNE ASSOCIEE A LILLE) -

MODIFICATION DU REGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DU CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX DESTINES A L'HABITATION

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 631-7 et suivants ;

Vu le code du tourisme, notamment ses articles L. 324-1 et suivants ;

Vu la délibération n° 18 C 0667 du 19 octobre 2018 portant adoption du règlement relatif à la ville de Lille fixant les conditions du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation ;

Vu la délibération n° 19 C 0926 du 13 décembre 2019 portant modification du règlement relatif à la ville de Lille fixant les conditions du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation ;

Vu la délibération n° 22-C-0203 du 24 juin 2022 portant modification du règlement fixant les conditions du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation à Lille, Lomme et Hellemmes ;

I. Exposé des motifs

Depuis 2019, la commune de Lille applique la règlementation relative au changement d'usage des locaux d'habitation. Cette règlementation protège les logements existants en soumettant leur utilisation pour un usage différent de l'habitation à l'autorisation du maire de la commune.

Après 5 années d'application du règlement métropolitain fixant les conditions du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation, la commune de Lille constate en 2023 une nette augmentation du nombre de demandes d'autorisation de changement d'usage destinées à créer des meublés de tourisme :

- 709 demandes d'autorisation de changement d'usage ont été reçues en 2023, dont 589 concernaient la création d'un meublé de tourisme ;
- 452 autorisations de changement d'usage ont été délivrées pour 388 meublés de tourisme.

Acte certifié exécutoire - Télétransmision 059-200093201-20240209-lmc100000106987-DE - Envoi préfecture le 14/02/2024

Les demandes ont ainsi progressé de 34 % par rapport à l'année 2022 et de 46 % par rapport à 2019, première année d'application du dispositif. Ce sont autant de logements qui ne sont plus disponibles à l'usage d'habitation.

Le contexte juridique et fiscal favorable et l'attractivité de la commune, notamment à l'approche des Jeux olympiques, expliquent cette augmentation qui soustrait autant de logements de leur usage d'habitation.

Dans un contexte de crise du logement qui voit les demandes d'accès au logement social fortement progresser, les attributions dans le logement social chuter et la production de logements fortement ralentir, cette forte progression de la création de meublés de tourisme justifie de renforcer les dispositions du règlement en vigueur à Lille pour préserver l'offre de logement.

Il est ainsi proposé de modifier le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage propre à la commune de Lille.

Les autorisations de changement d'usage destinées à créer un meublé de tourisme sont soumises au principe de compensation sur l'ensemble des locaux d'habitation du territoire de Lille, Hellemmes et Lomme. Ainsi, l'article 4 du règlement dédié au changement d'usage vers le meublé de tourisme est modifié en supprimant la possibilité d'une autorisation temporaire à titre personnel de 6 ans non renouvelable au profit d'une autorisation à titre réel (formulaires idoines en annexe) adossée à une obligation de compensation.

Le meublé de tourisme au sein d'une résidence principale reste autorisé dans la limite de 120 jours par an, comme prévu par la loi.

D'autres modifications mineures sont apportées au règlement afin de sécuriser et de faciliter l'instruction des demandes. Il est ainsi proposé de retenir la surface réelle de l'immeuble (et non plus la surface habitable calculée sans les commerces ni les activités) pour veiller au maintien de 50 % d'habitation au sein des copropriétés.

Une dérogation supplémentaire au principe de compensation est apportée pour permettre de mettre en œuvre sans contrainte les projets d'occupation transitoire développés dans les secteurs de projet tels que le PMRQAD ou le NPNRU.

Le régime des autorisations destinées à l'installation d'autres types d'activité (professions libérales, autres activités commerciales ou artisanales, etc.) reste inchangé.

II. Dispositif décisionnel

Par conséquent, la commission principale Aménagement, Habitat, Politique de la ville, Foncier, Urba., GDV consultée, le Conseil de la Métropole décide :

1. D'approuver les modifications apportées au règlement métropolitain fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation pour la commune de Lille et ses annexes, lesquelles entreront en vigueur le 1er avril 2024.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ