

25-C-0224

Séance du vendredi 27 juin 2025

DELIBERATION DU CONSEIL

MARCQ-EN-BAROEUL -

**APPROBATION DU REGLEMENT MUNICIPAL FIXANT LES CONDITIONS DU
CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX DESTINES A L'HABITATION**

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 367-7 et suivants et L. 651-2 et suivants ;

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

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L. 5217-2 ;

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (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° 23-C-0178 du Conseil en date du 30 juin 2023 portant adoption définitive du programme local de l'habitat 2022-2028 ;

I. Exposé des motifs

Transformer un local à usage d'habitation en un local professionnel ou commercial est un changement d'usage tel que défini dans le code de la construction et de l'habitation.

Il est possible d'encadrer le changement d'usage sur une commune par la mise en place d'un règlement imposant une autorisation préalable. Cette disposition est prise compte tenu de la pression immobilière. Il s'agit d'un des outils de régulation de l'habitat privé repris dans le programme local de l'habitat adopté en juin 2023.

Quatre règlements sur le changement d'usage existent déjà à Lille depuis 2019, La Madeleine depuis 2023, Loos et Roubaix depuis 2024.

La commune de Marcq-en-Barœul souhaite mettre en place un règlement de changement d'usage sur son territoire, pour réguler le développement des meublés de tourisme, dans un contexte de marché du logement très tendu.

En effet, la Métropole européenne de Lille (MEL) (95 communes) compte 59 communes en zone tendue, "où 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 le nombre élevé de demandes de logement par rapport au nombre d'emménagements annuels dans le parc locatif social" (article 232 du code général des impôts).

La commune de Marcq-en-Barœul, située parmi les 59 communes de la zone tendue, est classée en zone A, témoignant du déséquilibre accru sur son territoire entre l'offre et la demande de logement (8 communes en zone A et 60 communes en zone B1 dans la MEL).

Il en résulte une difficulté d'accès au logement locatif privé comme social de la commune, pour les étudiants, jeunes ou familles à revenu modeste :

- les loyers privés y sont plus élevés que dans d'autres communes de la métropole, notamment ceux des logements de petite taille, et situés dans les secteurs les plus prisés pour le développement des meublés de tourisme. Ainsi, les T1 dans le secteur de Marcq-en-Barœul ont un prix médian au m² compris entre 15,9 € et 17,1 € en 2023 (source : observatoire local des loyers) ;
- l'accès au logement locatif social subit une tension locative en progression (de 4,3 en 2021 à 7,5 en 2023 - source : SNE). En 2023, 193 attributions ont été réalisées pour 1 458 demandeurs ; un demandeur attendait en moyenne près de 22 mois pour se voir attribuer un logement, contre 18,5 mois en 2021.

L'augmentation des prix des biens mis en vente rend également plus difficile le parcours résidentiel des ménages à revenus intermédiaires : le prix médian des maisons a augmenté de 7 % entre 2019-2021 et 2021-2023 (passant de 352 000 € à 377 450 €), celui des appartements de 12 % (passant de 3 067 €/m² à 3 491 €/m² - source : Perval).

Dans ce contexte, toute soustraction de logements pour d'autres usages est de nature à peser sur le parcours des ménages.

On observe qu'une partie des propriétaires bailleurs possédant des logements de mauvaise qualité énergétique (étiquettes E, F et G) sortent leurs logements de la location classique vers du meublé de tourisme de manière à échapper aux obligations de la loi "Climat et Résilience".

Le développement des meublés de tourisme concerne tous les types de logements sur le territoire de la commune. En matière de meublés à vocation touristique, il est ainsi observé entre 2020 et 2023 :

- + 119 % d'offres de logements entiers réservables dans la commune, contre 50 % dans la MEL ;
- + 163 % de logement entiers réservables plus de 120 jours par an, soit 137 logements en 2024 (52 en 2020), contre + 78 % dans la MEL ;
- 80 logements entiers réservés plus de 120 jours en 2024, soit + 627 % par rapport à 2020, contre + 294 % dans la MEL ;
- les logements entiers réservés plus de 120 jours par an représentent 35 % des logements entiers réservables en 2024 à Marcq-en-Barœul, contre 30 % pour la MEL.

Afin de préserver l'offre de logements et ne pas accroître encore la tension locative, un règlement du changement d'usage est proposé. Il est présenté en annexe à la présente délibération.

L'instruction, la délivrance des autorisations et le contrôle des usages autorisés seront effectués par les services de la commune conformément aux dispositions du code de la construction et de l'habitation. Pour ce faire, la commune mettra en place un système municipal d'enregistrement des meublés de tourisme.

Comme le prévoit l'article L. 651-2 du même code, le produit des amendes sera versé à la commune sur laquelle est situé le local.

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 le règlement municipal de la commune de Marcq-en-Barœul fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations ;
2. De faire appliquer le règlement municipal aux demandes de changement d'usage déposées à compter du 1er janvier 2026.

Résultat du vote : ADOPTÉ À L'UNANIMITÉ