

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

N°2024/01 à 2024/16

DU CONSEIL COMMUNAL

DU 1^{er} FEVRIER 2024

L'an deux mille vingt-quatre, le premier février, le Conseil Communal de la Commune de Lomme s'est réuni sous la Présidence de Monsieur Olivier CAREMELLE, Maire de la Commune Associée de Lomme, à la suite de la convocation en date du vingt-cinq janvier deux mille vingt-quatre, laquelle convocation a été publiée sur le site de la Ville, conformément à la loi.

Nombre de conseillers en exercice : 35

PRESENTS :

M. Olivier CAREMELLE, Maire.

Mme Delphine BLAS - M. Jean-Christophe LIPOVAC - Mme Muriel SERGHERAERT - M. Michel VANHEE – Mme Karima HARIZI – M. André BUTSTRAEN – Mme Claudie LEFEBVRE – M. Bouchta DOUICHI – M. Alain GRILLET, Adjoints au Maire.

Mme Mauricette GOURDIN– Mme Monique LEROY - Mme Marie-Pierre SEGOND - M. Serge THERY –Mme Martine PONCHANT - Mme Valéria GRASSELLI – M. Philippe LEMIERE – Mme Nouria BELAYACHI – M. Roger VICOT - Mme Isabelle CAMBIER – Mme Anne LEDUC – M. Cédric BERLEMONT - Mme Stéphanie MORELLI - M. Romain FYVEY – M. Vincent DHELIN – M. Saïd BECHROURI - M. Joffrey LEROY – M. Philippe DUEZ – Mme Catherine de RUYTER - M. Nicolas GROSSE, Conseillers Communaux.

EXCUSES :

Mme Cécile MESANS, Adjoint au Maire

M. Jean-Robert MESSING – M. Lucas LEROY – Mme Claire ZYTKA-TARANTO – M. Maxime MOULIN, Conseillers Communaux.

Madame Cécile MESANS a donné pouvoir à Madame Claudie LEFEBVRE

Monsieur Jean-Robert MESSING a donné pouvoir à Monsieur Alain GRILLET

Monsieur Lucas LEROY a donné pouvoir à Monsieur André BUTSTRAEN

Madame Claire ZYTKA-TARANTO a donné pouvoir à Monsieur Vincent DHELIN

CONSEIL COMMUNAL DE LOMME

SEANCE

Du 1^{er} février 2024

DELIBERATION

2024/ 08 - **AVIS DE LA VILLE DE LILLE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT METROPOLITAIN RELATIF A LA VILLE DE LILLE FIXANT LES CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX DESTINES A L'HABITATION.**

Dans les villes de plus de 200 000 habitants, le Code de la construction et de l'habitation soumet, à son article L. 631-7, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation à l'autorisation préalable du maire de la commune. Pour l'application de l'article L. 631-7, une délibération fixe les conditions dans lesquelles est délivrée l'autorisation. Si la commune est membre d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, la délibération est prise par l'organe délibérant de cet établissement.

Une délibération prise en Conseil métropolitain du 19 octobre 2018 a adopté le règlement propre à la Ville de Lille et ses communes associées d'Hellemmes et Lomme en matière de changement d'usage. Ce règlement est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2019. Il vise notamment les demandes d'autorisation de changement d'usage destinées à transformer des logements existants en meublés de tourisme.

Dans un contexte de tension sur le marché du logement, et conformément aux orientations constantes concernant le territoire lillois reprises dans les différents Programmes Locaux de l'Habitat approuvés depuis 2008, le règlement soumet à compensation le changement d'usage définitif des locaux d'habitation et le changement d'usage, même temporaire, des logements familiaux, la compensation consistant en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation.

Après 5 années d'application, le bilan s'établit de la manière suivante : 709 demandes reçues dont 589 destinées à la création de meublés de tourisme (83 %). Concernant les meublés de tourisme, le nombre de demandes reçues en 2023 a progressé de 46 % par rapport à l'année 2019 et de 34 % par rapport à l'année 2022.

La progression du nombre de demandes, et en particulier celles destinées à créer des meublés de tourisme, doit être observée à l'aune de la progression du nombre de numéros d'enregistrement – également obligatoire pour louer un logement pour de courtes-durées – délivrés par la commune : 3 957 depuis le 1^{er} janvier 2019 dont 2 092 pour des logements qui ne constituent pas la résidence principale du loueur.

Depuis quelques mois, l'engouement pour ce mode d'investissement immobilier se renforce en raison d'un contexte juridique et fiscal qui demeure plus favorable que celui de

l'investissement locatif classique et sous l'effet des grands événements organisés dans la métropole.

En parallèle, les tensions sur le marché local de l'habitat s'accroissent du fait du recul de la production de logements neufs, de la progression des prix à l'achat, de la tension sur le parc locatif privé et du net recul du nombre d'attributions de logements dans le parc locatif social. Le transfert d'une partie de l'offre de logements existants vers le marché de la location de courte durée alimente à son tour ces tensions.

Ainsi, compte tenu des possibilités offertes par les articles L. 631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, des objectifs de mixité sociale que s'est fixés la Ville de Lille repris notamment dans le Programme Local de l'Habitat, et de la nécessité de protéger l'offre de logements pérennes à Lille-Hellemmes-Lomme, il est proposé que le règlement soit renforcé. Dans cet objectif, les logements – qui ne constituent pas la résidence principale du loueur – transformés en meublés de tourisme devront faire l'objet d'une compensation sur la base d'un pour un, quelle que soit la localisation du logement transformé. Conformément aux dispositions du Code de la construction et de l'habitation, et du Règlement relatif à la Ville de Lille fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage, la compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation. Les locaux proposés en compensation devront être de qualité et de surface au moins équivalentes à ceux faisant l'objet du changement d'usage. La compensation pourra également consister en l'achat de droits dits « de commercialité », auprès de propriétaires autorisés à créer un ou plusieurs logements par changement de destination. Les locaux proposés en compensation doivent par principe se situer dans la même zone que le logement à compenser. Les règles de compensation sont précisées dans le Règlement qui reste inchangé sur ce point.

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

D'autres modifications mineures sont apportées au Règlement afin, notamment, de sécuriser et de faciliter l'instruction des demandes. 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 ceux du NPNRU.

Le Règlement modifié entrera en vigueur le 1^{er} avril 2024. Les autorisations de changement d'usage à titre personnel et temporaire délivrées depuis le 1^{er} janvier 2019 continueront de produire leurs effets jusqu'à l'expiration des durées de validité prévues dans les décisions d'autorisation.

Conformément aux dispositions de l'article L. 5211-57 du Code Général des Collectivités Territoriales, il est demandé au Conseil Municipal d'exprimer son avis sur le projet de modification du Règlement métropolitain relatif à la Ville de Lille fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation qui sera adopté lors du Conseil métropolitain du 09 février 2024.

Le Conseil Communal, après en avoir délibéré, décide de bien vouloir :

- ♦ **DONNER** un avis favorable au projet de modification du Règlement métropolitain relatif à la Ville de Lille fixant les conditions du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation.

ADOpte A L'UNANIMITE,

Fait et délibéré à Lomme, les jour, mois et an ci-dessus.

Pour expédition conforme,

Le Maire de Lomme



Publié le : 15/02/2014

La présente délibération peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lille dans un délai de 2 mois à compter de sa publication. Le Tribunal Administratif peut aussi être saisi par l'application informatique « Télérecours Citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

Règlement métropolitain relatif à la Ville de Lille fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation

Préambule

Compte tenu des tensions constatées sur le marché local de l'habitat, la Ville de Lille œuvre de longue date pour maintenir et développer une offre de logements diversifiée et abordable, en phase avec les besoins et ressources de ses habitants. Les dispositifs mis en œuvre sont nombreux, et concernent notamment :

- Des servitudes de taille de logement et de mixité sociale inscrites au Plan Local d'Urbanisme depuis 2010 pour obliger à la création de logements familiaux et de logements abordables
- Un dispositif d'aides à la création de logements abordables, renforcé depuis 2008,
- Le développement d'une politique d'accession aidée à la propriété depuis 2009
- L'instauration de l'obligation de déclaration préalable à la mise en location dans certains quartiers depuis 2019
- L'instauration de l'autorisation préalable à la division depuis 2019
- Le recensement dès 2006 des disponibilités foncières sur le territoire en vue du développement d'opérations de logements
- La mise en œuvre d'un dispositif de lutte contre la vacance dans le parc privé depuis 2016

La Ville de Lille-Hellemmes-Lomme est concernée par le Décret du 10 mai 2013 relatif au champ d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants instituée par l'article 232 du code général des impôts. La commune est donc reconnue « zone tendue » et applique également, à ce titre, l'encadrement des loyers prévu par l'article 140 de la loi ELAN du 23 novembre 2018.

La Ville de Lille-Hellemmes-Lomme compte 236 234 habitants (Insee, RP 2020).

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), à Lille-Hellemmes-Lomme, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le Maire de Lille et de ses communes associées de Lomme et Hellemmes, selon les modalités définies par le présent règlement.

Par délibération du 19 octobre 2018, la Métropole Européenne de Lille a adopté le Règlement relatif à la Ville de Lille fixant les conditions du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation. Ce Règlement est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Son objectif est la protection de l'offre de logements pérennes et en particulier des logements familiaux dans

un contexte de tension sur le marché du logement et conformément aux orientations constantes concernant le territoire lillois reprises dans les différents Programmes Locaux de l'habitat approuvés depuis 2008.

Conformément aux possibilités offertes par les articles L631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, le Règlement soumet à compensation les changements d'usage qui viendraient définitivement réduire l'offre de logements à Lille Hellemmes Lomme. Il soumet également à compensation les changements d'usage qui viendraient réduire, même temporairement, l'offre de logements familiaux, logements dont la définition est adaptée par zone pour tenir compte des tensions qui s'expriment différemment au sein du territoire. Les autres situations ne sont pas soumises à compensation.

Compte tenu de l'attractivité de la ville de Lille Hellemmes Lomme pour des séjours professionnels ou de tourisme de courtes durées, et afin de ne pas aggraver la pénurie de logement dans la commune, le Règlement prévoit :

- Des mesures spécifiques destinées aux demandes d'autorisation de changement d'usage dont l'objet n'est pas la création de meublés de tourisme
- Des mesures spécifiques destinées aux demandes d'autorisation de changement d'usage dont l'objet est la création de meublés de tourisme

Le règlement a fait l'objet de modifications mineures depuis son entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2019. Ces modifications intervenues suites aux délibérations du 13 décembre 2019 et du 24 juin 2022 avaient pour objet de préciser certains points du Règlement sujets à interprétation, et à rendre règlementaire l'exigence de certaines pièces indispensables à l'instruction.

Après 5 années d'application, le bilan s'établit de la manière suivante : 709 demandes reçues dont 589 destinées à la création de meublés de tourisme (83%). Le nombre de demandes reçues en 2023 a progressé de 51% par rapport à la première année d'application du Règlement (2019) et de 20% par rapport à l'année précédente : 2022. Concernant les meublés de tourisme, le nombre de demandes reçues en 2023 a progressé de 46% par rapport à l'année 2019 et de 34% par rapport à l'année 2022.

La progression du nombre de demandes, et en particulier celles destinées à créer des meublés de tourisme, doit être observée à l'aune de la progression du nombre de numéros d'enregistrement délivrés par la commune (3 957 depuis le 1^{er} janvier 2019 dont 2 092 pour des logements qui ne constituent pas la résidence principale du loueur) et du nombre de logements réellement loués pour de courtes durées par la principale plateforme en ligne : 2 431 en 2022 dont 1 508 n'étaient pas la résidence principale du loueur.

Le développement de l'offre de meublés de tourisme prend donc de l'ampleur ces dernières années à Lille Hellemmes Lomme.

En parallèle, la tension – déjà forte - sur le marché local de l'habitat s'est considérablement renforcée depuis l'entrée en vigueur du Règlement :

- Les prix des logements anciens ont progressé en moyenne de 26% entre 2019, première année d'application du Règlement, et 2023 (Source : Bases immobilières des Notaires de France)

- Les loyers du parc privé ont progressé de 2.7% entre 2020 et 2022 (Source : Observatoire Local des Loyers ADIL-ANIL)
- La production de logements a chuté de 59% entre 2019 et 2022 à Lille Hellemmes Lomme sous l'effet de la hausse des prix fonciers, de la hausse des coûts de construction et en lien avec la raréfaction des fonciers disponibles sur le territoire communal (Source : Autorisations d'urbanisme délivrées par la Ville de Lille-Hellemmes-Lomme pour la création de logements)
- Le nombre de résidences secondaires déclarées à l'administration fiscale a bondi de 209% entre 2019 et 2023 (Source : DGFIP)
- Le nombre d'attributions dans le parc locatif social de Lille Hellemmes Lomme a chuté à 1 941 en 2022, en baisse de 22% depuis 2019 (Source : Système National d'Enregistrement des demandes de logement locatif social)
- Le ralentissement net de la production de logements et notamment de logements abordables, cumulé à la chute des attributions dans le parc locatif social fait que 23 338 ménages sont désormais en demande d'un logement locatif social à Lille Hellemmes Lomme (+13% depuis 2019, Source : Système National d'Enregistrement des demandes de logement locatif social)

Ces indicateurs sont incompatibles avec les enjeux locaux en matière de fragilité socio-économique de la population, et notamment en matière d'accès au logement, tels que rappelés dans le Programme Local de L'habitat 2022-2028. En conséquence, le Règlement relatif à la Ville de Lille fixant les conditions du changement d'usage des locaux destinés à l'habitation à Lille Hellemmes Lomme fait l'objet de nouvelles modifications et soumet, notamment, l'ensemble des demandes d'autorisations de changement d'usage destinées à créer des meublés de tourisme à la fourniture d'une compensation.

Article 1 : Champ d'application

Constituent des locaux destinés à l'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.

Un local est réputé à usage d'habitation s'il était affecté à cet usage au 1er janvier 1970. Cette affectation peut être établie par tout mode de preuve. Les locaux construits ou faisant l'objet de travaux ayant pour conséquence d'en changer la destination postérieurement au 1er janvier 1970 sont réputés avoir l'usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Lille et de ses communes associées Lomme et Hellemmes.

Article 2 : Dispositions générales applicables à toutes les demandes d'autorisation

Toute demande d'autorisation est soumise aux dispositions des articles L. 631-7 à L. 631-9 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, de l'équilibre entre habitat et emploi dans les différents quartiers de la ville et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements, précisés par le Programme Local de l'Habitat et le Plan Local d'Urbanisme de la Métropole Européenne de Lille en vigueur.

Les changements d'usage sont accordés à condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation. Cette disposition ne s'applique pas dans les cas où l'autorisation est soumise à compensation et dans le cas où l'autorisation s'accompagne d'un changement de destination au sens du Code de l'urbanisme.

Le cas échéant et notamment pour les locaux situés en rez-de-chaussée : les autorisations de changements d'usage sont délivrées sous réserve qu'elles n'empêchent pas l'accès aux étages supérieurs et que les locaux situés aux étages conservent un accès direct et indépendant depuis la voie publique.

Toute autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. Concernant les professions libérales, l'autorisation est conférée à chaque professionnel libéral et non à la structure sociétale constituée entre eux.

Les autorisations délivrées à titre personnel sont incessibles et cessent de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'activité du bénéficiaire au titre de laquelle l'autorisation a été accordée.

En vue de préserver l'équilibre au sein d'une même copropriété ou d'une même unité foncière, sur l'ensemble du territoire de la Ville de Lille et de ses communes associées Hellemmes et Lomme, la demande de changement d'usage à titre personnel ou réel ne devra pas conduire à ce que la surface à usage d'habitation de l'immeuble considéré soit inférieure à 50 % de la surface totale de l'immeuble. Cette donnée s'obtient en additionnant les surfaces réelles totales de chacun des locaux à usage d'habitation de l'immeuble après déduction des surfaces des dépendances incorporées directement accessibles depuis l'intérieur des locaux, comme les garages ou les caves. La détermination de l'usage des surfaces de l'immeuble tient compte des autorisations de changement d'usage déjà délivrées et en cours de validité dans l'immeuble.

La surface réelle est la surface retenue par l'administration fiscale pour déterminer la superficie d'un logement. Elle est composée de sa partie principale et de ses dépendances incorporées (directement accessibles depuis l'intérieur du local, comme les garages ou les caves).

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle :

- Dans les cas d'implantation d'activité, de quelque nature qu'elle soit affectant la totalité de l'immeuble ;
- Dans le cas de la réalisation d'un équipement d'intérêt public ou collectif.

L'équipement d'intérêt collectif correspond à une installation assurant un service d'intérêt général correspondant à un besoin collectif de la population, indépendamment du caractère privé ou public du porteur de projet, de son mode de gestion ou de son objet.

Article 3 : Dispositions particulières relatives aux autorisations de changement

d'usage autres que celles destinées à la création de meublés touristiques

En cohérence avec les objectifs locaux en matière de logement, rappelés dans le Programme Local de l'Habitat, et notamment l'objectif de préservation et de développement d'une offre de logements à destinations des familles, les demandes d'autorisation de changement d'usage dont l'objet n'est pas la création de meublés de tourisme sont soumises au principe de compensation dès lors qu'elles portent sur des logements familiaux dont la définition est adaptée selon les zones définies à l'article 3.1

Article 3.1 : Champ d'application

Les changements d'usage de locaux d'habitation peuvent être autorisés, sous condition de compensation, et dans les conditions fixées aux articles 3 et 4 :

- En zone 1, dite de linéaires commerciaux
 - Pour l'ensemble des locaux d'habitation situés dans ces périmètres

- En zone 2, dite de grand déficit de logements familiaux
 - Les logements en accession sociale à la propriété pendant 10 ans. Sont définis ainsi les logements ayant bénéficié d'une TVA à taux réduit, d'un Prêt social location-accession, d'un bail réel solidaire ou tout logement comptabilisé comme accession sociale ou maîtrisée au titre de la servitude de mixité sociale, du permis de construire ou du programme d'une opération d'aménagement (Emplacement Réservé Logement, Zone d'Aménagement Concertée, Concession d'aménagement...) ; Les logements faisant l'objet d'un conventionnement avec l'Etat en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation ainsi que d'un conventionnement avec l'ANAH en application de l'article L.321-4 du code de l'habitation et de la construction, ainsi que pour des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire ;
 - Les logements familiaux comprenant 3 pièces principales ou plus ou faisant plus de 60 m² de surface habitable
 - Les logements livrés depuis moins de 5 ans.

- En zone 3, dite de déficit relatif en logements familiaux
 - Les logements en accession sociale à la propriété pendant 10 ans. Sont définis ainsi les logements ayant bénéficié d'une TVA à taux réduit, d'un Prêt social location-accession, d'un bail réel solidaire ou tout logement comptabilisé comme accession sociale ou maîtrisée au titre de la servitude de mixité sociale, du permis de construire ou du programme d'une opération d'aménagement (Emplacement Réservé Logement, Zone d'Aménagement

- Concertée, Concession d'aménagement...);
- Les logements faisant l'objet d'un conventionnement avec l'Etat en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation ainsi que d'un conventionnement avec l'ANAH en application de l'article L.321-4 du code de l'habitation et de la construction, ainsi que pour des logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire ;
 - Les logements familiaux comprenant 4 pièces principales ou plus ou faisant plus de plus de 70 m² de surface habitable
 - Les logements livrés depuis moins de 5 ans.

Article 3.2 : Dérogations

Par dérogation à l'article 3.1, peuvent-être autorisés sans compensation :

- Le changement d'usage pour la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- Le changement d'usage pour la réalisation d'un local public ou d'intérêt collectif
- Le changement d'usage pour les locaux situés aux étages des linéaires commerciaux en zone 1
- Les changements d'usage nécessaires aux projets d'aménagement transitoires développés dans les secteurs de projet suivants :
 - Périmètre du Programme Métropolitain de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés,
 - Périmètres du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain : Bois-Blancs, Concorde, Lille-Sud, Quartiers anciens
- Le changement d'usage pour la réalisation de locaux d'activité en rez-de-chaussée avec vitrine pour les locaux d'habitation situés en Zone 1 : linéaires commerciaux
- Les autorisations sollicitées à l'occasion du remplacement d'un professionnel régulièrement installé, ou d'un renouvellement de demande d'autorisation pour les professionnels régulièrement installés. Toutefois, dans le cas où la totalité des professionnels exerçant dans le local cessent leur activité, le local revient à son usage d'habitation ;

Autorisations d'usage mixte à titre personnel :

La délivrance des autorisations d'usage mixte est encadrée par les articles L. 631-7-2 à L. 631-7-5 du code de la construction et de l'habitation.

Les autorisations prévues aux articles L. 631-7-2 et L. 631-7-5 du Code de la construction et de l'habitation peuvent être accordées si la surface réservée à un autre usage que l'habitation est inférieure à 50 % de la surface totale du local. Cette surface n'est pas soumise à compensation.

- Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, peut être autorisé dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local ; et dès lors qu'elle n'engendre ni nuisance, ni

danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti conformément à l'article L 631-7-2 du Code de la construction et de l'habitation.

- Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, l'exercice d'une activité professionnelle, à l'exclusion des activités commerciales, peut être autorisé dans une partie d'un local à usage d'habitation appartenant aux organismes mentionnés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local ; et dès lors qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti conformément à l'article L 631-7-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, peut être autorisé dans une partie d'un local d'habitation appartenant aux organismes mentionnés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation et situé au rez-de-chaussée, pourvu que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti.

L'autorisation délivrée en application des deux derniers paragraphes est précédée d'un avis du propriétaire du local. Passé un délai d'un mois, cet avis est réputé favorable.

Article 3.3 : Conditions Générales de Compensation

En application des dispositions de l'article L631-7-1 du code de la construction et de l'habitation, la compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1er janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

Néanmoins, la compensation peut également consister en l'achat de droits dits « de commercialité », auprès de propriétaires autorisés à créer un ou plusieurs logements par changement de destination. Dans ce cas, il sera produit à l'appui de la demande d'autorisation de changement d'usage contre compensation, une convention de cession de commercialité.

Les locaux proposés en compensation doivent être de qualité et de surface au moins équivalentes à ceux faisant l'objet du changement d'usage. Les locaux objets du changement d'usage situés en zone 1 (linéaires commerciaux) et en zone 2 (zone de grand déficit de logements familiaux) peuvent être compensés indistinctement en zone 1 ou en zone 2. Les locaux objets du changement d'usage situés en zone 3 (zone de déficit relatif en logements familiaux, cf carte annexée) doivent être compensés dans cette même zone.

Les locaux proposés en compensation doivent être décents et présenter toutes les conditions normales de sécurité et de salubrité.

Les locaux proposés en compensation doivent être situés :

- Dans la même zone de Servitude de mixité sociale si le fait générateur de la compensation est le statut d'accèsion sociale à la propriété ou de logement conventionné avec l'Etat ou l'ANAH
- Dans la même zone de Servitude de taille de logement si le fait générateur de la compensation est la taille du logement

Les dossiers sont examinés en fonction de la qualité d'habitabilité des locaux. Si plusieurs locaux sont appelés à être compensés, ils peuvent l'être par un nombre moindre de locaux d'habitation de compensation, à la condition que la surface totale soit au moins équivalente à la surface cumulée des locaux à compenser.

Article 4 : Dispositions particulières relatives aux changements d'usage destinés à la création de meublés de tourisme

4.1. Définitions :

Conformément aux dispositions des articles L. 324-1-1 et D. 324-1 du Code du Tourisme, les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile.

Aux termes de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, « la résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation ».

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 constitue un changement d'usage au sens de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation.

4.2. Principe :

La location en meublé de tourisme d'un local à usage d'habitation constitue un changement d'usage.

La délivrance de l'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation en location meublée de tourisme est soumise au principe de compensation précisé à l'article 3.3 du présent Règlement.

4.3. Exception :

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, aucune autorisation de changement d'usage n'est nécessaire pour le proposer à la location de courte durée.

Il est toutefois rappelé que la location d'un meublé de tourisme qui est déclaré comme une résidence principale ne peut se faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure (Code du Tourisme, article L. 324-1-1).

Article 5 : Conditions et modalités d'instruction des demandes d'autorisations

En application de l'article L.631-8 du C.C.H, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire (PC) ou la déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage. Le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à une demande de PC ou d'une DP.

Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L.631-7 du C.C.H.

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit faire parvenir un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives, listées en annexe du formulaire à la Direction de l'Habitat, Mairie de Lille, Hôtel de Ville, CS 30667, 59033 LILLE cedex.

Deux formulaires sont disponibles :

- L'un pour les demandes de changement d'usage à caractère réel (avec compensation) d'un local d'habitation à un autre usage que l'habitation. Pour ces demandes, une demande d'autorisation d'urbanisme doit également être déposée auprès de la direction de l'urbanisme afin de modifier la destination du local.
- L'autre pour les demandes de changement d'usage à caractère personnel (sans compensation) d'un local d'habitation à un autre usage que l'habitation

Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra fournir une attestation justifiant que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage. Si le pétitionnaire n'est pas propriétaire du local ou ne dispose pas de droits réels sur ce local, il devra fournir un document attestant que le changement d'usage est autorisé par les ayants droits (accord écrit du propriétaire et règlement de copropriété). En tout état de cause, la Ville informera la copropriété (syndic ou président du conseil syndical) de la demande d'autorisation de changement d'usage.

A compter de la réception du formulaire, les services de la Mairie de Lille disposent d'un délai de deux mois pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus d'autorisation. En l'absence de réponse passé ce délai, l'autorisation est obtenue tacitement.

Dans le cas où la demande de PC ou DP vaut demande de changement d'usage, le délai d'instruction et de délivrance de l'autorisation est identique à celui de l'autorisation d'urbanisme concernée.

Article 6 : Infractions

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 du Code de la construction et de l'habitation, des poursuites auprès du tribunal de grande instance de Lille peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du même Code :

- Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est passible d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 euros par local irrégulièrement transformé. Cette amende est prononcée à la requête du ministère public par le président du tribunal de grande instance du lieu de l'immeuble, statuant en référé ;
Le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés 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 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés**. 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.
- Quiconque a 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 7 : Dispositions transitoires

Le présent règlement est applicable à compter du 1er avril 2024.

Les autorisations de changement d'usage à titre personnel et temporaire délivrées depuis le 1^{er} janvier 2019 continueront de produire leurs effets jusqu'à l'expiration des durées de validité prévues dans les décisions d'autorisation. Les demandes d'autorisations de changement d'usage reçues à compter du 1^{er} avril 2024 seront instruites dans le respect des dispositions du présent règlement.