

REPUBLIQUE FRANCAISE



EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
DE LA VILLE DE LA MADELEINE

Nombre de conseillers :

en exercice : 35

présents : 31

absent :

**excusés-
représentés : 4**

votants : 35

Le vendredi 09 juin 2023 à 18 h 00, les membres du Conseil Municipal de La Madeleine se sont réunis, sous la présidence de M. Sébastien LEPRETRE, Maire, à l'Hôtel de Ville. La convocation a été envoyée, affichée aux portes de la Mairie et publiée sur le site internet de la Ville le vendredi 2 juin 2023 conformément aux articles L. 2121-11 et L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales.

Secrétaire de séance : DZIALAK Remi

Présents : Monsieur LEPRETRE Sebastien, Monsieur LONGUENESSE Justin, Madame MASSIET-ZIELINSKI Violette, Monsieur FLAJOLET Bruno, Madame LE ROY Celine, Monsieur ZIZA Eryck, Monsieur LAURENT Quentin, Madame POUILLIE Stephanie, Monsieur ROBIN Olivier, Madame BRICHET Celine, Monsieur POUTRAIN Arnaud, Mme BIZOT Evelyne, Monsieur BRONSART François, Madame COLIN Virginie, Madame DELANNOY Michele, Madame DUPEND Cecile, Monsieur DZIALAK Remi, Madame FAUCONNIER Isabelle, Madame MASQUELIN Marie, Madame ROGE Florence, Monsieur SAMSON Olivier, Madame SENSE Isabelle, Madame TASSIS Heidi, Madame TELLIER Doriane, Monsieur LECLERCQ Michel, Monsieur PIETRINI Bruno, Madame FEROLDI Julie, Monsieur MOSBAH Pascal, Monsieur RINALDI Roberto, Madame ROUSSEL Helene, Mme TAILLIEZ Belinda conseillers municipaux formant la majorité des membres en exercice

Absents excusés-représentés : Monsieur AGRAPART Sérénus, pouvoir Madame BIZOT, Monsieur DE LA FOUCHARDIERE Grégoire, pouvoir Monsieur LEPRETRE, Monsieur SINGER Martial, pouvoir Madame SENSE, Madame LIEVIN Mathilde, pouvoir Madame ROUSSEL

Rapporteur : Monsieur LEPRETRE Sébastien

01/02 MISE EN PLACE D'UN RÈGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DU CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX DESTINES A L'HABITATION

Vu le Code général des collectivités territoriales, notamment l'article L. 5217-2,

Vu le Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 631-7 et suivants,

Vu le Code du tourisme, notamment les articles L. 324-1 et suivants,

Vu la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,

Vu la délibération n° 01/01 du Conseil municipal du 30 juin 2021 relative au lancement d'une démarche de contrôle des meublés de tourisme sur la commune de La Madeleine,

Vu la délibération n°01/03 du Conseil municipal du 19 octobre 2022 relative à l'avis de la commune de La Madeleine sur le Programme Local de l'Habitat de la MEL pour la période 2022-2028 nommé « PLH3 »,

Vu la délibération n°22-C-0200 du Conseil métropolitain du 24 juin 2022 approuvant définitivement le PLH3,

Vu la délibération n° 23-C-0089 du Conseil métropolitain du 14 avril 2023 relative à l'approbation du règlement de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation sur la commune de La Madeleine,

Vu l'avis de la commission Affaires générales et intercommunales réunie le 31 mai 2023,

Considérant que depuis le développement de plateforme de mise en relation entre particuliers, les locations de courte durée de chambres ou de logements entiers à des touristes de passage se sont multipliées, en particulier sur la commune de La Madeleine

Considérant en effet que, depuis la fin du confinement mais aussi depuis la mise en place d'un règlement de changement d'usage au sein de la Ville de Lille, la commune de La Madeleine observe une augmentation de meublés de tourisme : +292% de logements entiers réservés entre 2020 et 2022 ;

Considérant que sur 162 meublés de tourisme recensés sur les plateformes, seulement 65 sont actuellement officiellement connus par les services de la Ville,

Considérant les conséquences préjudiciables que peut entraîner la multiplication des locations de courtes durées sur le marché immobilier en aggravant la pénurie de logements sur la commune,

Considérant que plusieurs plaintes de voisinage ont été reçues en mairie à la suite de la mise en location de meublés de tourisme et qu'il convient de garantir la salubrité et la tranquillité publiques,

Considérant qu'actuellement la Ville de La Madeleine réceptionne les déclarations de meublés de tourisme prévues par l'article L. 324-1-1 du Code du tourisme, déclaration obligatoire pour les meublés de tourisme en résidence secondaire,

Considérant que transformer un local à usage d'habitation en un local professionnel ou commercial est un changement d'usage tel que défini par le Code de la construction et de l'habitation, et que le législateur a instauré un régime d'autorisation de changement d'usage par la mise en place d'un règlement à l'échelle d'une commune,

Considérant que le règlement de changement d'usage est un outil permettant de réguler le développement des meublés de tourisme et d'en limiter les conséquences sur le parc privé, et que cet outil est repris dans l'action 16 du PLH3 pour lequel le Conseil Municipal a émis un avis favorable,

Considérant que la mise en place d'un régime d'autorisation de changement d'usage permet à la commune de rendre obligatoire l'enregistrement des meublés de tourisme, et donc d'en améliorer leur connaissance,

Considérant que le règlement relatif à la Ville de La Madeleine joint à la présente délibération régit deux types de changements d'usage : le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation prévu par l'article L. 631-7-1 du CCH de manière permanente et le changement d'usage temporaire (pour une durée de 3 ans) permettant à une personne physique de mettre son bien en location pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile comme le prévoit l'article L. 631-7-1 A du CCH,

Considérant que ce règlement prévoit des conditions de compensation pour l'ensemble des locaux d'habitation situés en Zone 1 dite de linéaires commerciaux (rue du Général De Gaulle, rue du Président Georges Pompidou) et pour les logements de type 3 ou plus ou faisant plus de 60m² habitables ou les logements faisant l'objet d'un conventionnement avec l'État ou encore les logements neufs situés en Zone 2 dite de déficit de logements familiaux,

Considérant que des dérogations à la compensation sont prévues :

- pour la réalisation d'équipement ou de local public ou d'intérêt collectif,
- pour les locaux situés au rez-de-chaussée et aux étages des commerces de la Zone 1,
- ou pour le remplacement d'un professionnel régulièrement installé,

Considérant que le règlement de La Madeleine prévoit des dispositions pour les demandes d'autorisation à usage mixte où l'activité commerciale sera autorisée sans compensation à la condition que celle-ci n'occupe pas plus de 50% de la surface du local,

Considérant que le règlement prévoit également des dispositions particulières pour les changements d'usage en meublé de tourisme où l'autorisation est nécessaire pour les locations de plus de 120 jours par an,

Considérant que l'obtention d'un numéro d'enregistrement et les formalités liées à la taxe de séjour restent obligatoires pour tous les meublés de tourisme,

Considérant que l'instruction, la délivrance des autorisations et le contrôle des usages autorisés seront effectués par les services de la Ville de La Madeleine conformément aux dispositions du Code de la Construction et de l'Habitation, et que le produit des amendes sera versé à la commune où se situe le local,

Considérant que la Métropole Européenne de Lille a approuvé par délibération le 14 avril dernier le règlement municipal de la Ville de La Madeleine fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations,

Considérant que ce règlement de changement d'usage sera mis en œuvre à compter du 1^{er} octobre 2023,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal :

APPROUVE le règlement municipal de la Ville de La Madeleine fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations à compter du 1^{er} octobre 2023,

AUTORISE Monsieur le Maire à prendre toute mesure d'exécution de la présente délibération.

**ADOPTÉ PAR LE CONSEIL MUNICIPAL
PAR 35 VOIX POUR**

Pour extrait conforme
transmis en Préfecture le :

19 JUIN 2023

Publié sur le site internet
de la Ville le : 19 JUIN 2023

Le Secrétaire de séance,

M. Rémi DZIALAK

Le 14 JUIN 2023

Le Maire
SÉBASTIEN LEPRETRE



En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, la présente délibération peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa publication sur le site Internet de la Ville ou de sa notification, d'un recours contentieux devant le tribunal administratif de Lille - 5 rue Geoffroy Saint-Hilaire - CS 62039 - 59014 LILLE Cedex. Le tribunal administratif peut également être saisi par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr