Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
059-215903782-20250930-2025_09_0114DEL-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/10/2025
Publication : 03/10/2025

MARCQ-EN-BARŒUL
UN ART DE VIVRE

MEL MÉTROPOLE EUROPÉENNE DE LILLE

Règlement métropolitain relatif à la Ville de Marcq-en-Barœul 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

Conformément aux dispositions de la section 2 (changement d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par Monsieur le Maire de Marcq-en-Barœul selon les modalités définies par le présent règlement.

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, chambre 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 soit à une date comprise entre le 1er janvier 1970 et le 31 décembre 1976 inclus, 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. 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 usage pour lequel la construction ou les travaux sont autorisés.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Ville de Marcq-en-Barœul.

Article 2 : Dispositions générales applicable 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 (section2, changement d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation du chapitre 1er du titre III du livre VI du CCH).

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
059-215903782-20250930-2025_09_0114DEL-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/10/2025
Publication : 03/10/2025

Il existe deux régimes d'autorisation :

- Autorisation à titre personnel : l'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

Toutes les autorisations octroyées sans compensation le seront à titre personnel et non cessibles. En cas de changement de titulaire de l'autorisation délivrée à titre personnel, une nouvelle demande de changement d'usage sera à obtenir.

- Autorisation à titre réel : l'autorisation subordonnée à une compensation revêt quant à elle un caractère réel. Elle doit faire l'objet d'un changement de destination attaché au local et devient définitive au regard des règles d'urbanisme en application de l'article R421-17 du Code de l'urbanisme (CU).

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 veille 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 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 changement 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 constitués 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 est 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 Marcq-en-Barœul, la demande de changement d'usage à titre personnel ou réel ne devra conduire à ce que la surface d'habitation soit inférieure 75 % 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 déductions des dépendances incorporées directement accessibles depuis l'intérieur des locaux, comme les garages ou les caves. La détermination de

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
059-215903782-20250930-2025_09_0114DEL-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/10/2025
Publication : 03/10/2025

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 destination 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 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, sur l'ensemble du territoire de la Ville, et dans les conditions fixées aux articles 3 et 4 :

- Les logements comprenant 2 pièces principales ou plus ou faisant plus de 45 m² de surface habitable
- A l'exception, des locaux situés aux étages des linéaires commerciaux (dérogation à la compensation) et pour la réalisation de locaux en rez-de-chaussée avec vitrine pour les locaux d'habitation ceux-ci seront autorisés sans compensation (CF article 3.3 dérogations)
- Les logements livrés depuis moins de 5 ans ;
- 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 locations-accession, d'un bail réel solidaire ou tout logements comptabilisés comme accession-sociale ou maitrisée au titre de la servitude de mixité sociale, du permis de construire ou du

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
059-215903782-20250930-2025_09_0114DEL-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/10/2025
Publication : 03/10/2025

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 de 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.

Article 3.2 : conditions d'autorisation

Les changements d'usage pourront être accordés à condition que les locaux, objets du changement d'usage, conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, permettant ainsi de réaffecter sans délai les locaux à un usage d'habitation à la cessation de l'activité.

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.

Article 3.3 : Dérogations

Par dérogation à l'article 3.1, peuvent 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
- Le changement d'usage pour la réalisation de locaux d'activité en rez-de-chaussée avec vitrine pour les locaux d'habitation
- 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 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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
059-215903782-20250930-2025_09_0114DEL-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/10/2025
Publication : 03/10/2025

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 ; 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 L631-7-2 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 ; 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 L631-7-5 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 3.4 : Conditions générales de compensation

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux n'étant pas réputés à usage d'habitation au sens de l'article L631-7 du code de la construction et de l'habitation 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 de changement d'usage.

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

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

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
059-215903782-20250930-2025_09_0114DEL-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/10/2025
Publication : 03/10/2025

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

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

Article 4.2 : Principes

Lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, dans la limité de 120 nuitées par an.

La déclaration en mairie du meublé de tourisme et l'obtention d'un numéro d'enregistrement restent obligatoires en application des articles L.324-1-1 et D.324-1-1 du code du tourisme ainsi que les formalités liées à la taxe de séjour.

Au-delà de 120 nuitées de location par an, l'autorisation de changement d'usage est nécessaire.

La délivrance de l'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation en location de meublé de tourisme est soumise au principe de compensation précisé à l'article 3.

Article 4.3 : Exceptions

Lorsque le local à usage d'habitation est vacant depuis plus de 5 ans, le local n'est pas soumis au principe de compensation.

Par vacant, il est entendu que le local n'a été ni loué ni occupé par son propriétaire sur la totalité des cinq années antérieures à la date de dépôt de la demande de changement d'usage.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
059-215903782-20250930-2025_09_0114DEL-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/10/2025
Publication : 03/10/2025

Il reviendra au déposant d'apporter la preuve de cette vacance par tout document utile (avis d'imposition sur la taxe sur les logements vacants, dédits de bail, arrêtés préfectoraux ou municipaux d'interdiction d'habiter, etc...)

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

En application de l'article L.631-8 du CCH, 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 de DP.

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

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives, listées en annexe du formulaire à la direction Habitat, Mairie de Marcq-en-Barœul, 103 avenue Foch, 59704 MARCQ-EN-BAROEUL 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 s'assurer que le règlement de copropriété ne s'oppose 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.

À compter de la réception du formulaire, les services de la mairie de Marcq-en-Barœul disposent de deux mois pour délivrer l'autorisation ou notifier le refus d'autorisation. En l'absence de réponse passée 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.

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur
059-215903782-20250930-2025_09_0114DEL-DE
Accusé certifié exécutoire
Réception par le préfet : 03/10/2025
Publication : 03/10/2025

Article 6 : Infractions

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 du CCH, des poursuites auprès du tribunal judiciaire 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 judiciaire 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 1000 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 janvier 2026.