

Séance du 10 octobre 2024

Aujourd'hui, 10 octobre 2024 à 18h30,

le Conseil Municipal de Roubaix (membres en exercice), convoqué, s'est réuni à Salle du Conseil Municipal hôtel de ville de Roubaix - 17 Grand Place 59100 Roubaix .

Présents :

Guillaume DELBAR, Maire

Frédéric LEFEBVRE, Dalila CHERIGUI, Michel GACEM, Margaret CONNELL, Luis DA COSTA, Frédérique WESTEEL-EL YANGUI, Jean-Philippe DANCOINE, Jean DEROI, Ghislaine WENDERBECQ, Catherine CRESSANT, Eric DELBEKE, Nabella MEZOUANE-RAHMI, Frédéric MINARD, Fatiha GUETTICHE, Alexandre GARCIN, Isabelle PARIS, Philippe STEPHAN, Magdalène DELEPORTE Adjoints

Christian CARLIER, Michel DAVID, Christiane FRONFROIDE, Tonino MACQUET, Nadia CATTIAUX, Marie-Thérèse MANTONI, Karim AMROUNI, Nadia BELGACEM, Dogan KACKMAZ, Mehdi CHALAH, Alain DEDRYVER, Patrice ALGOET, Catherine MOURROZ, Pierre-François LAZZARO, Christophe DEWAELE, Nunzia GIORGIO, Max-André PICK, Arnaud VERSPIEREN, Magali GLADYSZ-SEBILLE, Virginie CARBON, Julien NOTRE DAME, Camille DERUIELLE, Maïssa BOUSSADIA, Maïdin ELGARNI, Lilya BOUCHENABI, Sadia PAMART, , Conseillers Municipaux

Absents ayant donné procuration :

Dominique HENICHART, pouvoir à Jean-Philippe DANCOINE
Karima GHIAT, pouvoir à Eric DELBEKE
Marc DETOURNAY, pouvoir à Virginie CARBON
Karima ZOUGGAGH, pouvoir à Max-André PICK
Henri ROBITAIL, pouvoir à Magdalène DELEPORTE
Audrey DENIS, pouvoir à Margaret CONNELL

Absent : Karim LADRAA.

Absent excusé : Alain MERLIN

Président de séance : Guillaume DELBAR

Secrétaire de séance: Magdalene DELEPORTE

CONSEIL MUNICIPAL DU 10 OCTOBRE 2024

DELIBERATION N° DEL-2024-0170

DEL-2024-0170 HABITAT - URBANISME - TOURISME - MISE EN PLACE D'UN REGLEMENT FIXANT LES CONDITIONS DU CHANGEMENT D'USAGE DES LOCAUX DESTINES A L'HABITATION

Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;

Vu le Code de la construction et de l'habitation et notamment les articles L 631-7 et suivants, L651-2 et suivants ;

Vu le Code du tourisme et notamment les articles L324-1 et suivants et D324-1 et suivants ;

Vu le Code général des collectivités territoriales et notamment l'article L5217-2 ;

Vu le Programme local de l'habitat 2022-2028 adopté par délibération n°23-C-0178 du Conseil métropolitain du 30 juin 2023 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la ville de Roubaix, n°281, du 6 octobre 2022, rendant un avis favorable sur le projet de programme local de l'habitat métropolitain ;

Vu la délibération n° 24-C-0194 du Conseil métropolitain du 28 juin 2024 relative à l'approbation du règlement de changement d'usage des locaux destinés à l'habitation sur la commune de Roubaix.

La Ville de Roubaix est située en « zone tendue », c'est-à-dire qu'il 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" (Cf. article 232 du Code général des impôts (CGI)).

Il en résulte des difficultés pour se loger sur le territoire de la commune, que ce soit dans le parc privé ou le parc public. La dynamique étant par ailleurs plutôt à un durcissement de la situation qu'à une amélioration avec des prix de l'immobilier qui ont en moyenne augmenté de 15% entre 2016 et 2022 et une attente de 27 mois en moyenne pour se voir attribuer un logement social sur le territoire de la commune.

Dans ce contexte, toute transformation d'un logement pour un usage différent vient ajouter à la pression qui existe déjà dans la recherche de logements.

Le problème est particulièrement prégnant vis-à-vis des meublés de tourisme qui sont en constante augmentation sur Roubaix. Les logements entiers réservés plus de 120 jours par an ont notamment augmenté de 172% entre 2020 et 2023 et de 67% entre 2022 et 2023. La loi Climat et Résilience de 2021 interdisant progressivement par ailleurs la mise en location des passoires thermiques, ce sont autant de logements qui potentiellement ne seront pas rénovés pour entrer dans les critères de décence mais qui seront proposés à la location touristique.

Afin de préserver l'offre de logements et de ne pas accroître la tension locative sur le territoire roubaisien, il est proposé d'encadrer le changement d'usage des locaux à usage

d'habitation par la mise en place d'un règlement imposant une autorisation préalable.

Ce règlement repris en annexe prévoit la mise en place d'un principe de compensation, soit la nécessité de transformer en logement un local de nature et de qualité équivalente au logement supprimé.

Une distinction est opérée entre le changement d'usage à destination de meublé de tourisme pour lequel une compensation sera systématiquement demandée et le changement d'usage pour tout autre usage pour lequel la compensation n'est notamment demandée que pour préserver les grandes typologies de logement.

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.

Le règlement sera mis en œuvre à compter du 1^{er} janvier 2025.

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide:

Article 1er. – D'approuver le règlement métropolitain relatif à la Ville de Roubaix fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations à compter du 1^{er} janvier 2025.

Article 2. - D'autoriser M. le Maire ou l'élu délégué à prendre toute mesure d'exécution nécessaire à la mise en œuvre de la présente délibération.

Adopté à l'unanimité

Pour : 51

Christian CARLIER, Michel DAVID, Christiane FRONFROIDE, Tonino MACQUET, Nadia CATTIAUX, Marie-Thérèse MANTONI, Karim AMROUNI, Nadia BELGACEM, Dogan KACKMAZ, Mehdi CHALAH, Alain DEDRYVER, Frédéric LEFEBVRE, Dalila CHERIGUI, Michel GACEM, Patrice ALGOET, Margaret CONNELL, Luis DA COSTA, Frédérique WESTEEL-EL YANGUI, Jean-Philippe DANCOINE, Jean DEROI, Catherine MOURROZ, Ghislaine WENDERBECQ, Pierre-François LAZZARO, Christophe DEWAELE, Nunzia GIORGIO, Catherine CRESSANT, Eric DELBEKE, Nabella MEZOUANE-RAHMI, Dominique HENICHART, Max-André PICK, Arnaud VERSPIEREN, Magali GLADYSZ-SEBILLE, Karima GHIAT, Marc DETOURNAY, Virginie CARBON, Karima ZOUGGAGH, Julien NOTRE DAME, Henri ROBITAIL, Audrey DENIS, Camille DERUIELLE, Maïssa BOUSSADIA, Maïdin ELGARNI, Lilya BOUCHENABI, Sadia PAMART, Guillaume DELBAR, Frédéric MINARD, Fatiha GUETTICHE, Alexandre GARCIN, Isabelle PARIS, Philippe STEPHAN, Magdalène DELEPORTE

Le Maire

Le secrétaire de séance,

Guillaume DELBAR

Magdalene DELEPORTE

Certifié exécutoire la présente délibération
transmis à M. le Préfet
de la Région des hauts-de-France
le 26/10/2024
(Art. L. 2131-2 du Code général
des collectivités territoriales)

Date de publication : 26/10/2024