

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
CŒUR DE FLANDRE

CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 7 JUILLET 2026

DELIBERATION 2026_119

Objet : Institution du régime d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur la Commune de Cassel

L'an deux mille vingt-six le sept juillet à dix-huit heures trente, le Conseil communautaire s'est réuni au siège communautaire, 222 Bis Rue de Vieux-Berquin, 59190 Hazebrouck, sous la présidence de Monsieur Valentin BELLEVAL, sur la convocation qui lui a été faite le trente juin deux mille-vingt-six.

Présents (78) :

Michel PICOTIN (Suppléant) - Jacques GREMBER - Sylvie TRACHEZ - Nancy MILITAO - Gauthier VANCAYZEELE - Laure DOBIGNY - Frédéric VERTUN - Armelle FLAMENT - Yannick DESCAMPS - Audrey RINGOT - Alain TALLEU - Serge LACONTE - Régis DONDEYNE - Régis DUQUENOY - Luc VAN INGHELANDT - Didier PELISSIER (Suppléant) - Romuald GUILLAIN - Jean-Luc SCHRICKE - Dominique JOLY - Sandrine KEIGNAERT - Pascal DEQUIDT - Philippe MASQUELIER - Serge SOODTS - Caroline LANDTSHEERE - Valentin BELLEVAL - Eva SPRIET - Gaël DUHAMEL - Céline SAUZEAU - Philippe GRIMBER - Florence BRISBART - Didier TIBERGHEN - Brigitte SCHOONHEERE - Guillaume GAMELIN - Sophie ANDRE - Hakim CHAFCHAF - Marie BOUQUET - Sophie CAUDRON - Thierry VINCENT - Pierre-Laurent VANDECAVEYE - Samuel BEVER - Jean-François DAUTRICOURT - Patrick DEROUILLERS - Elizabeth BOULET - Jérôme DARQUES - Nathalie DEBOUDT - Samuel DASSONNEVILLE - Marie SANDRA - Franck MEURILLON - Delphine DARTHOIT - Bruno DARRY - Jérôme RENIER - Thierry DEHONDT-BEDAGUE - Clément VERLET (Suppléant) - Jean-Luc DEBERT - Stéphane DIEUSAERT - Christophe DEBREU - Frédéric JUDE - Luc EVERAERE - César STORET - Claude BODELE - Bertrand CREPIN - Stéphanie FENET - Bérengère DELATTRE - Carole DELAIRE - Edith STAELEN - Régis GODEL - Vincent DUCOURANT - Amandine TRANCHANT - Céline REANT - Jean-François DEMON - Benoît BART - Louis LEVEUGLE - Delphine RANCHY - Eric SMAL - Tristan LESCORNEZ (Suppléant) - Anne VANPEENE - Coralie DEVROEDE - Christian BELLYNCK

Procurations (8) :

Yannick CORDONNIER à Jacques GREMBER - Arnaud DEVILLEZ à Alain TALLEU - Elise DORMION-ROUSSEZ à Gaël DUHAMEL - Bernard DENTENER à Philippe GRIMBER - Béatrice FERLIN à Florence BRISBART - Jacques WYCKAERT à Eva SPRIET - Pamela VIDOCGUE à Marie SANDRA - Jean-Luc DEHUYSSER à Valentin BELLEVAL

Effectif du Conseil de Communauté : 88

Nombre de votants : 86

Secrétaire de séance : Jean-Luc DEBERT

Le Président soussigné, certifie qu'un extrait de la présente délibération a été publié sur le site internet de la Communauté d'Agglomération Cœur de Flandre, conformément aux dispositions de l'article L.2121-25 du Code général des collectivités territoriales.

Le Président

Valentin BELLEVAL



SEANCE DU CONSEIL DE COMMUNAUTE DU 7 JUILLET 2026

DELIBERATION 2026_119

Objet : Institution du régime d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme sur la Commune de Cassel

Vu le Code général des collectivités territoriales ;

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

Vu la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) ;

Vu la loi n°2024-1039 du 19 novembre 2024, dite loi « LE MEUR », qui est venue renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale

Vu la délibération de la commune de Cassel relative à la sollicitation de la mise en place sur le territoire communal du régime d'autorisation de changement d'usage des locaux à usage d'habitation

Considérant les résultats de l'étude de l'AGUR et les indicateurs de tension observés sur le marché du logement de la commune de Cassel

Considérant l'intérêt de mettre en place un dispositif de régulation du changement d'usage des logements afin de réguler le développement des meublés de tourisme et de prévenir la spéculation immobilière

Contexte :

Début 2025, la commune de Cassel a sollicité Cœur de Flandre Agglo afin d'étudier la mise en place, sur son territoire, du régime d'autorisation de changement d'usage des locaux d'habitation, dans l'objectif de réguler et d'encadrer le développement des meublés de tourisme.

Définition du régime du changement d'usage :

L'autorisation de changement d'usage est un dispositif du droit de l'urbanisme distinct du changement de destination. Il vise les locaux d'habitation transformés pour un autre usage (souvent en activité professionnelle ou touristique comme, par exemple, la transformation d'un appartement en meublé de tourisme type Airbnb). Il est encadré par les articles L.631-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation (CCH).

La mise en place du régime d'autorisation de changement d'usage poursuit un objectif visant à préserver l'équilibre entre habitat et activité économique. Il permet de lutter contre la raréfaction des logements disponibles à l'habitation principale, dans un contexte de tensions accrues sur le marché immobilier et de dégradation des conditions d'accès au logement.

Conformément aux dispositions de l'article L. 631-9 du CCH, l'instauration des autorisations du changement d'usage doit être décidée par délibération de l'organe délibérant compétent en matière de plan local d'urbanisme.

Depuis la loi Le Meur du 19 novembre 2024, le régime du changement d'usage peut être instauré sur délibération motivée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés d'accès au logement.

Les enjeux de la mise en œuvre du régime d'autorisation de changement d'usage sur Cassel :

Dans une étude réalisée par l'AGUR en avril 2026, plusieurs indicateurs du marché immobilier communal mettent en évidence un déséquilibre naissant entre l'offre et la demande de logements, susceptible de générer des difficultés d'accès au logement.

Depuis 2016, la commune de Cassel connaît une diminution du nombre total de logements, alors que le parc de logements progresse à l'échelle de l'agglomération. Cette tendance s'accompagne également d'une baisse du nombre de résidences principales, contrairement à la dynamique observée sur l'ensemble du territoire intercommunal où leur nombre continue d'augmenter.

Parallèlement, la commune enregistre une forte progression du nombre de résidences secondaires ou occasionnelles, en hausse de 42,5 % depuis 2016 et de 119 % depuis 2011. Cette évolution contraste avec celle observée à l'échelle de l'agglomération, où le nombre de résidences secondaires diminue de 3 % depuis 2011.

En outre, le taux de logements vacants a diminué de 3 % sur la commune, ce qui peut interroger sur une possible captation du parc vacant par le développement des résidences secondaires ou occasionnelles. Malgré cette baisse, le taux de vacance demeure élevé à Cassel, atteignant 9,8 % en 2022, contre 5,7 % à l'échelle intercommunale et 8 % au niveau national. Parallèlement, la commune dispose de peu de potentiels de développement en offre nouvelle d'où la nécessité de maintenir/développer les résidences principales dans le parc existant.

Enfin, depuis 2022, la commune connaît une diminution des transactions immobilières en lien avec la crise nationale du marché immobilier, dans un contexte de hausse continue des prix. Cassel figure désormais parmi les communes les plus chères de l'agglomération. Cette tendance s'accroît fortement : le prix médian des maisons anciennes y a augmenté en moyenne de 64 300 €, contre une hausse moyenne de 16 200 € à l'échelle de l'agglomération.

Au vu de ces tendances observées et des signes de tension naissants du marché immobilier communal, la commune de Cassel étant la commune du territoire où le développement des meublés de tourisme est le plus problématique, il est proposé une expérimentation en matière d'encadrement, à la condition que la commune gère et instruit les demandes et signe les autorisations. Un retour d'expérience sera effectué au terme d'une année pour en mesurer les effets et les éventuelles extensions sur le territoire de l'agglomération.

Il vous est proposé :

- de répondre favorablement à la demande de la commune de Cassel en instituant sur le territoire communal le régime d'autorisation de changement d'usage d'un local à usage d'habitation,
- d'autoriser le Maire de Cassel à délivrer les autorisations préalables qui seront réceptionnées et instruites pas la commune ; la mise en œuvre, l'instruction et le contrôle des demandes d'autorisation de changement d'usage resteront de compétence communale,
- d'autoriser la commune à définir le règlement du régime d'autorisation de changement d'usage, qui précisera les conditions et les modalités de mise en œuvre du dispositif,
- ce dispositif sera mis en place pour une durée expérimentale d'un an à compter du 1^{er} août 2026.

Vote :

Pour : 86

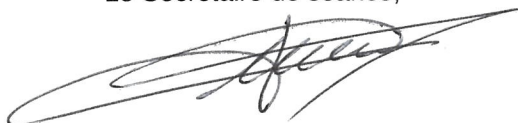
Contre : 0

Abstention : 0

ADOpte A L'UNANIMITE

Cette délibération peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal Administratif de LILLE dans un délai de deux mois à compter de sa publication et sa transmission aux services de l'État.

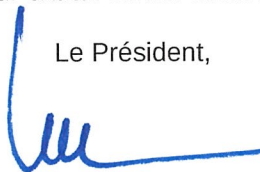
Le Secrétaire de séance,



Jean-Luc DEBERT

Séance du Conseil de Communauté,
A Hazebrouck, le 7 juillet 2026,
Pour extrait certifié conforme,

Le Président,



Valentin BELLEVAL

