

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL

Conseil du **20 décembre 2017**

Délibération n° 2017-2404

commission principale : développement économique, numérique, insertion et emploi

commission (s) consultée (s) pour avis :

commune (s) : Lyon

objet : Meublés de tourisme - Mise en place d'un outil de veille - Modification du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation pour Lyon

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

Rapporteur : Madame la Vice-Présidente Bouzerda

Président : Monsieur David Kimelfeld

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 165

Date de convocation du Conseil : samedi 16 décembre 2017

Secrétaire élu : Madame Sarah Peillon

Affiché le : jeudi 21 décembre 2017

Présents : MM. Kimelfeld, Grivel, Mme Bouzerda, MM. Bret, Brumm, Da Passano, Mme Picot, MM. Le Faou, Abadie, Crimier, Mme Dognin-Sauze, M. Colin, Mmes Geoffroy, Laurent, Gandolfi, M. Barral, Mme Frih, M. Claisse, Mme Vessiller, MM. George, Kabalo, Képénékian, Mme Frier, MM. Vincent, Rousseau, Desbos, Mme Glatard, MM. Longueval, Barge, Eymard, Mmes Rabatel, Poulain, M. Pillon, Mmes Panassier, Baume, MM. Sellès, Suchet, Veron, Hémon, Mme Belaziz, MM. Jacquet, Chabrier, Mmes Peillon, Jannot, M. Vesco, Mme Ait-Maten, MM. Artigny, Barret, Berthilier, Blache, Blachier, Boumertit, Bousson, Broliquier, Mme Burricand, MM. Cachard, Charmot, Mme Cochet, MM. Cochet, Cohen, Compan, Mme Corsale, M. Coulon, Mme Croizier, M. Curtelin, Mme David, M. David, Mmes de Lavernée, de Malliard, MM. Denis, Dercamp, Diamantidis, Mmes El Faloussi, Fautra, M. Gachet, Mmes Gailliot, Gardon-Chemain, MM. Gascon, Geourjon, Germain, Girard, Gomez, Gouverneyre, Guillard, Havard, Mme Hobert, M. Huguet, Mme Iehl, MM. Jeandin, Lavache, Lebuhotel, Mme Leclerc, MM. Lung, Martin, Mmes Maurice, Michonneau, Millet, MM. Millet, Moretton, Moroge, Mme Nachury, M. Petit, Mmes Peytavin, Pietka, Pouzergue, MM. Quiniou, Rabehi, Mme Reveyrand, MM. Roche, Roustan, Sécheresse, Mme Servien, MM. Uhlrich, Vaganay, Mme Varenne, MM. Vial, Vincendet.

Absents excusés : MM. Philip (pouvoir à M. Longueval), Galliano (pouvoir à Mme Glatard), Mme Cardona (pouvoir à Mme Poulain), MM. Pouzol (pouvoir à M. Suchet), Bernard (pouvoir à Mme Laurent), Mmes Balas (pouvoir à M. Barret), Basdereff (pouvoir à M. Petit), Beautemps (pouvoir à M. Quiniou), Berra (pouvoir à M. Blache), Brugnera (pouvoir à Mme David), M. Buffet (pouvoir à Mme Pouzergue), Mme Burillon (pouvoir à Mme Bouzerda), MM. Butin (pouvoir à M. Coulon), Collomb (pouvoir à M. Kimelfeld), Mme Crespy (pouvoir à Mme Gardon-Chemain), MM. Devinaz (pouvoir à Mme Gandolfi), Fenech (pouvoir à Mme de Lavernée), Forissier (pouvoir à M. Cochet), Fromain (pouvoir à Mme Corsale), Gillet (pouvoir à M. Geourjon), Mme Guillemot (pouvoir à Mme Jannot), MM. Guimet (pouvoir à M. Grivel), Hamelin (pouvoir à M. Guillard), Mmes Le Franc (pouvoir à M. Berthilier), Lecerf (pouvoir à M. Gomez), M. Odo (pouvoir à M. Moroge), Mmes Perrin-Gilbert (pouvoir à M. Gachet), Piantoni (pouvoir à Mme Michonneau), Picard (pouvoir à Mme Peytavin), MM. Piegay (pouvoir à M. Moretton), Rantonnet (pouvoir à Mme Fautra), Rudigoz (pouvoir à Mme Panassier), Mme Runel (pouvoir à Mme Peillon), M. Sannino (pouvoir à M. Blachier), Mme Sarselli (pouvoir à M. Vincendet), MM. Sturla (pouvoir à Mme Varenne), Vergiat (pouvoir à M. David), Mme Vullien (pouvoir à M. Vincent).

Absents non excusés : MM. Charles, Calvel, Aggoun, Boudot, Bravo, Casola, Genin, Mme Ghemri, M. Passi, Mme Tifra.

Conseil du 20 décembre 2017**Délibération n° 2017-2404**

commission principale : développement économique, numérique, insertion et emploi

objet : **Meublés de tourisme - Mise en place d'un outil de veille - Modification du règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation pour Lyon**

service : Direction générale déléguée au développement solidaire, à l'habitat et à l'éducation - Direction de l'habitat et du logement

Le Conseil,

Vu le rapport du 23 novembre 2017, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

I - Contexte

Au cours des dernières années, il apparaît très nettement une accélération du développement des meublés de tourisme dans les destinations touristiques les plus attractives en France comme en Europe. L'agglomération lyonnaise ne fait pas exception et voit le nombre de logements transformés en hébergements touristiques augmenter de manière importante, en particulier dans l'hypercentre de Lyon.

Les demandes de transformations (ou changements d'usage) de logements en meublés de tourisme déposées auprès de la Ville de Lyon ainsi que les déclarations de taxe de séjour auprès de la Métropole Lyon se sont ainsi multipliées au cours des dernières années. Les demandes de changements d'usage de logements en meublés de tourisme sont ainsi passées de 24 en 2013 à 164 en 2016 (ces 164 demandes représentant plus de 8 000 m² de logements contre 1 000 m² en 2013). Si les collectivités peuvent disposer d'informations sur la création de meublés de tourisme, elles n'ont, en revanche, pas de vision précise sur le stock de meublés existant notamment en raison de l'absence de transmission de données exhaustives par les plateformes de location en ligne.

II - Enjeux et objectifs

Ce développement de meublés destinés à une clientèle touristique constitue un point de vigilance extrêmement important. En effet, le marché immobilier du secteur hypercentre subit une pression importante que ce soit sur le segment locatif ou de l'accession à la propriété. Les autorisations de changement d'usage vers des meublés de tourisme, essentiellement concentrées dans l'hypercentre de Lyon, conduisent à soustraire de nombreux logements au marché de l'habitat, contribuant ainsi à accentuer la tension du marché. Cette réduction du parc d'habitation entre également en contradiction avec l'ambition portée par la Métropole et la Ville de Lyon d'un haut niveau de production de logements permettant, en répondant à l'ensemble des besoins, de créer les conditions d'un marché immobilier équilibré.

Par ailleurs, il existe un risque de spéculation potentiel sur les logements dans la mesure où les taux de rentabilité attendus pour ce type d'hébergement touristique sont supérieurs au rendement qu'offre un investissement locatif plus classique.

Au regard de ces enjeux, l'objectif de la Métropole est de protéger l'habitat et de limiter le développement des meublés de tourisme qui, s'il se poursuit au rythme actuel, pourrait déséquilibrer le marché du logement et créer des tensions fortes en particulier sur l'hypercentre et sur les grandes typologies qui y sont structurellement peu présentes.

La Métropole souhaite ainsi mettre en place une démarche volontariste qui se fonde sur une double intervention : assurer une veille sur le développement des meublés de tourisme à l'échelle du territoire métropolitain et intervenir directement sur le développement de l'offre de meublés de tourisme à Lyon, en créant un régime particulier pour les autorisations de changement d'usage des logements en meublés. Ne sont pas concernées par cette dernière disposition les locations meublées au sein de la résidence principale du loueur.

III - Mise en place d'un outil de veille et d'observation à l'échelle de la Métropole de Lyon

Au regard des enjeux que recouvre le développement des meublés de tourisme, il est proposé la mise en place, à l'échelle de la Métropole, d'un outil de veille et d'observation à partir du suivi des déclarations d'activité et la collecte des taxes de séjour. Ce système de veille doit notamment avoir une fonction d'alerte si l'accroissement des meublés de tourisme devenait trop important ou de nature à mettre en péril un fonctionnement apaisé du marché local de l'habitat.

IV - Création d'un régime spécifique pour les autorisations de changement d'usage en meublés de tourisme à Lyon

La délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation est obligatoire pour les communes de plus de 200 000 habitants. Elle a été substantiellement modifiée par la loi du 4 août 2008 de modernisation de l'économie qui a transféré la compétence exercée jusqu'alors par l'État aux Maires (article L 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation).

Cette même loi précise qu'une délibération de la collectivité compétente en matière d'urbanisme fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations de changement d'usage par le Maire en tenant compte "des objectifs de mixité sociale, des caractéristiques des marchés locaux d'habitation et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements".

La Communauté urbaine de Lyon a adopté, par délibération n°2011-2362 du 27 juin 2011, un règlement régissant les autorisations de changement d'usage à Lyon, seule commune concernée sur l'agglomération lyonnaise. Ce règlement concerne les changements d'usage en bureaux, commerces, services et équipements d'intérêt public.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, du 24 mars 2014, prise en son article 16, a depuis donné une définition du meublé de tourisme (ou meublé de courte durée) qui "constitue le fait, pour un propriétaire, 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". La loi ouvre également la possibilité d'un régime d'autorisation temporaire pour les autorisations de changement d'usage en meublés, déposés par des propriétaires "personnes physiques".

En conséquence de ces dispositions, la présente délibération propose une actualisation du règlement applicable à Lyon. Ce dernier :

- conserve les conditions de délivrance de toute autorisation de changement d'usage,
- maintient les règles existantes pour les changements d'usage de logements en bureaux, services (autres que les meublés de tourisme), commerces ou équipements publics et d'intérêt collectif,
- propose un régime particulier pour les meublés de tourisme portant ainsi application des articles L 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Ce nouveau règlement sera applicable à compter du 1er février 2018.

1° - Conditions préalables à toute autorisation de changement d'usage

En vue de préserver l'équilibre au sein d'un même immeuble, tous les changements d'usage ne pourront affecter plus de 50 % de la surface d'habitation de l'immeuble (exception faite des équipements publics ou d'intérêt collectif et des implantations d'activité affectant la totalité de l'immeuble). Les demandes devront, par ailleurs, respecter les règlements de copropriété ou les conditions du bail. Ces autorisations ne pourront pas concerner les logements conventionnés.

2° - Conditions de délivrance d'une autorisation de changement d'usage en activités autres que les meublés de tourisme

La règle est inchangée : une compensation sera exigée pour les changements d'usage de logements en activités uniquement pour les logements d'une surface égale ou supérieure à 100 mètres carrés situés dans l'hypercentre précisément délimité en annexe du règlement.

Pour mémoire, la compensation concomitante au changement d'usage consiste à attester de la remise à l'habitation d'un local ayant auparavant un autre usage que l'habitat. Le local, qui compense la demande de changement d'usage en bureaux, commerces et services, doit être de la même surface et situé dans le même arrondissement que celui qui fait l'objet de la demande et perd sa vocation de logement. La compensation confère un droit réel ; l'autorisation accordée est alors attachée au local et non pas au propriétaire.

Pour les logements du périmètre hypercentre présentant une surface de plancher inférieure à 100 mètres carrés et pour tous les logements situés hors secteur hypercentre, quelle que soit leur surface, l'autorisation est donnée sans compensation, à titre personnel, donc liée au propriétaire.

3° - Conditions de délivrance d'une autorisation de changement d'usage en meublés de tourisme

Un régime particulier est institué ; il ne concerne pas les locations meublées qui se font au sein de la résidence principale du loueur. Mise en place sur le périmètre hypercentre, tel que défini en annexe du règlement, cette nouvelle règle se fonde sur une différenciation entre petits et grands logements :

- tout logement d'une surface égale ou supérieure à 60 mètres carrés est soumis à compensation avec obligation de compenser par un logement de même taille, situé au sein de l'arrondissement et du périmètre hypercentre, et ce quelle que soit la qualité du demandeur qui porte la demande de changement d'usage,

- pour les logements d'une surface inférieure à 60 mètres carrés, une distinction est introduite entre types de propriétaires :

. s'agissant des propriétaires "personnes physiques", une autorisation temporaire de changement d'usage peut être accordée, à titre personnel, pour une durée de 9 ans non reconductible. Pour toute demande supplémentaire, le même propriétaire "personne physique" devra attester d'une compensation dans des conditions identiques à celles applicables aux grands logements.

Les autorisations de changement d'usage en meublés de tourisme déjà délivrées à des propriétaires "personnes physiques" par arrêté municipal (avant l'entrée en vigueur du présent règlement), seront prises en compte pour l'instruction de toute nouvelle demande de changement d'usage,

- s'agissant des propriétaires "personnes morales", toute demande de changement d'usage en meublés de tourisme doit être assortie d'une compensation dans les mêmes conditions que précédemment s'agissant notamment des logements de plus de 60 m².

En dehors du périmètre hypercentre, tout propriétaire, personne physique ou morale, souhaitant transformer un logement en meublé de tourisme doit aussi déposer une demande d'autorisation de changement d'usage ; mais cette dernière n'est pas soumise à compensation, ni à limitation dans le temps ou par propriétaire. Toutefois, si elle est sollicitée à titre définitif (entraînant ainsi une autorisation attachée au bien et non plus au demandeur), le propriétaire devra attester d'une compensation avec obligation de compenser par un logement de même taille et situé au sein de l'arrondissement.

4° - Contrôle et sanctions

Conformément aux dispositions réglementaires, le Maire de Lyon assure, en application du règlement, la délivrance des autorisations de changement d'usage après instruction. La Ville de Lyon est également compétente pour l'exercice des contrôles auprès des propriétaires loueurs, nécessaires pour vérifier le respect des procédures et la conformité de l'utilisation du bien par rapport aux déclarations.

Enfin, il lui appartient d'engager, auprès du juge, toute procédure à l'encontre des fraudeurs. En effet, la loi Justice du 18 novembre 2016 permet une saisine directe par le Maire et non plus par le Parquet. Cette évolution doit permettre une plus grande souplesse dans la gestion des dossiers contentieux. Toute personne qui enfreint les dispositions du règlement ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations peut être condamnée à une amende dont le montant ne peut excéder 50 k € par local irrégulièrement transformé (article L 651-2 du code de la construction et de l'habitation) ;

Vu ledit dossier ;

Ouï l'avis de sa commission développement économique, numérique, insertion et emploi ;

DELIBERE

Approuve :

a) - le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la Ville de Lyon, annexé à la présente délibération,

b) - une mise en application dudit règlement à compter du 1er février 2018.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Reçu au contrôle de légalité le : 21 décembre 2017.