

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DE LA COMMISSION PERMANENTE

Commission permanente du 10 juillet 2023

Délibération n° CP-2023-2550

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information : développement économique, numérique, insertion et emploi

Commune(s) : Lyon

Objet : Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation de la Ville de Lyon - Modification de la délibération de la Commission permanente n° CP-2022-1301 du 11 avril 2022

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

Rapporteur : Monsieur Renaud Payre

Président : Madame Émeline Baume

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 65

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 23 juin 2023

Secrétaire élu(e) : Monsieur Jérôme Bub

Présents : M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, Mme Chadier, M. Charmot, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Duvivier Dromain, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Gersperrin, M. Groult, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Kohlhaas, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, Mme Panassier, M. Payre, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Quiniou, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller, M. Vincendet, M. Vincent.

Absents excusés : M. Artigny (pouvoir à Mme Moreira), Mme Asti-Lapperrière (pouvoir à M. Grivel), M. Camus (pouvoir à Mme Gersperrin), Mme Fournillon (pouvoir à M. Vincent), M. Pelaez (pouvoir à M. Geourjon), Mme Sibeud (pouvoir à Mme Frier).

Commission permanente du 10 juillet 2023**Délibération n° CP-2023-2550**

Commission pour avis : urbanisme, habitat, logement et politique de la ville

Commission(s) consultée(s) pour information : développement économique, numérique, insertion et emploi

Commune(s) : Lyon

Objet : Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation de la Ville de Lyon - Modification de la délibération de la Commission permanente n° CP-2022-1301 du 11 avril 2022

Service : Délégation Solidarités, habitat et éducation - Direction Habitat et logement

La Commission permanente,

Vu le rapport du 21 juin 2023, exposant ce qui suit :

Le Conseil de la Métropole de Lyon, par délibération n° 2020-0125 du 27 juillet 2020, a délégué une partie de ses attributions à la Commission permanente, à l'exception de celles visées aux articles L 3631-6, L 3312-1 à L 3312-3 et L 1612-12 à L 1612-15 et L 3633-2 du code général des collectivités territoriales (CGCT).

I - Contexte

Conformément aux dispositions de l'article L 631-7 du code de la construction et de l'habitation, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable pour toute commune de plus de 200 000 habitants. La Ville de Lyon est donc concernée par cette disposition. L'article L 631-7-1 dudit code précise que l'autorisation préalable est délivrée par le Maire après délibération par la collectivité compétente en matière d'urbanisme. Pour la gestion de ces autorisations, un règlement de changement d'usage fixe les conditions dans lesquelles sont délivrées les autorisations au regard des caractéristiques du marché de l'habitat et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Le 1^{er} règlement de changement d'usage sur la Ville de Lyon a été mis en place en 2011. Il a ensuite été modifié en 2017 pour intégrer le régime sur les meublés de tourisme permis par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR. Une nouvelle version visant à contenir le développement des meublés dans l'hypercentre a été adoptée par délibération de la Commission permanente n° CP-2022-1301 du 11 avril 2022 fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la Ville de Lyon. Il est entré en application le 1^{er} juin 2022.

Cette délibération a fait l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Lyon le 11 juin 2022 pour excès de pouvoir avec demande d'annulation de la décision. Cette requête a été introduite par 14 professionnels de la location immobilière de courte durée.

Afin de prendre en compte les observations des requérants, la présente délibération permet de préciser que la collectivité ne s'oppose pas à la cession de commercialité (articles 7 et 17).

Il est également proposé de clarifier la règle de compensation dans le cadre de division d'appartement de plus de 100 m² pour des changements d'usage de locaux d'habitation en activités autres que les meublés de courte durée (article 8).

II - Modifications du régime spécifique pour les autorisations de changement d'usage à Lyon

Au regard des éléments susmentionnés, il est proposé de modifier le règlement de changement d'usage comme suit. Les éléments modifiés apparaissent en gras :

"Article 7 : règles applicables aux locaux d'habitation apportés en compensation

Les changements d'usage autorisés à titre réel sont soumis à compensation.

(...)

Le bien proposé en compensation doit faire l'objet de la transmission d'une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) incontestée justifiant que les travaux effectués correspondent à ceux autorisés dans le cadre d'un permis de construire ou d'une déclaration préalable depuis moins de 1 an.

La compensation peut prendre deux formes :

- la détention ou l'achat d'un bien destiné à un autre usage transformé en habitation dans les conditions de l'article 2,

- l'achat de droits dits de commercialité, auprès de propriétaires d'un ou plusieurs biens qui ont fait l'objet d'un changement pour un usage d'habitation depuis moins d'un an, auquel cas il sera produit à l'appui de la demande de compensation une convention de cession de commercialité.

Article 8 : Autorisations soumises à compensation et données à titre réel

L'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumise à compensation dès lors que les locaux se situent à l'intérieur du périmètre "hypercentre" (au sens de l'annexe 1 précitée) et qu'ils représentent une surface égale ou supérieure à 100 m². Le mécanisme de compensation s'applique alors à l'ensemble de la surface concernée par le changement d'usage. **Afin d'éviter que des appartements de plus 100 mètres carrés soient divisés en plusieurs lots de sorte à passer sous le seuil de 100 mètres carrés fixés par l'article 8 - échappant alors à la compensation imposée par cet article, il est introduit une nouvelle disposition visant à retenir la superficie initiale du local initial et ce dans les 10 années qui précèdent.**

En cas de division depuis moins de 10 ans d'un local d'habitation existant, le mécanisme de compensation s'applique alors à la totalité de la superficie du local initial.

(...)

Article 17

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, au service compétent de la ville de Lyon.

(...)

Dans le cadre d'un dossier soumis à compensation, il est dès lors nécessaire de joindre l'autorisation d'urbanisme relative au changement de destination et l'attestation d'achèvement des travaux du bien proposé en compensation. **Devra également être fourni l'acte authentique de vente du logement créé ou bien la convention de cession de commercialité, dûment signée, dudit logement.**

(...)" ;

Vu ledit dossier ;

Où l'avis de sa commission urbanisme, habitat, logement et politique de la ville ;

DELIBERE**1° - Approuve :**

a) - la modification de la délibération de la Commission permanente n° CP-2022-1301 du 11 avril 2022 portant sur le règlement de changement d'usage des locaux d'habitation,

b) - le règlement modifié fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la Ville de Lyon, joint au dossier,

c) - une mise en application dudit règlement à toutes les demandes de changement d'usage déposées à partir du 10 septembre 2023.

2° - Autorise le Président de la Métropole à prendre toute mesure nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,
pour extrait conforme.

Publié le : 11 juillet 2023

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20230710-308302-DE-1-1 Date de télétransmission : 11 juillet 2023 Date de réception préfecture : 11 juillet 2023
