

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS  
DE LA COMMISSION PERMANENTE**

**Commission permanente du 11 avril 2022**

**Délibération n° CP-2022-1301**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation de la Ville de Lyon

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

**Rapporteur** : Monsieur Renaud Payre

**Président** : Monsieur Bruno Bernard

Nombre de conseillers en exercice au jour de la séance : 64

Date de convocation de la Commission permanente : vendredi 25 mars 2022

Secrétaire élu(e) : Madame Nathalie Dehan

Affiché le : mardi 12 avril 2022

Présents : M. Artigny, Mme Asti-Lapperrière, M. Athanaze, M. Badouard, M. Bagnon, Mme Baume, M. Ben Itah, Mme Benahmed, M. Benzeghiba, M. Bernard, M. Blanchard, Mme Boffet, M. Boumertit, Mme Brossaud, Mme Brunel Vieira, M. Bub, M. Buffet, M. Camus, M. Charmot, M. Cochet, Mme Collin, Mme Corsale, Mme Crespy, Mme Croizier, M. Da Passano, M. Debû, Mme Dehan, Mme Dromain, Mme Fournillon, Mme Fréty, Mme Frier, M. Gascon, Mme Geoffroy, M. Geourjon, M. Grivel, Mme Groperrin, M. Guelpa-Bonaro, Mme Hémain, Mme Khelifi, M. Kimelfeld, M. Lassagne, M. Longueval, M. Marion, Mme Moreira, Mme Nachury, M. Payre, M. Pelaez, Mme Petiot, Mme Picard, Mme Picot, Mme Pouzergue, M. Ray, Mme Runel, Mme Sarselli, M. Seguin, Mme Sibeud, Mme Vacher, M. Van Styvendael, Mme Vessiller.

Absents excusés : M. Kohlhaas (pouvoir à M. Bernard), M. Vincendet (pouvoir à M. Cochet), M. Vincent (pouvoir à M. Grivel), Mme Panassier (pouvoir à Mme Picot), M. Kabalo (pouvoir à M. Kimelfeld).

**Commission permanente du 11 avril 2022****Délibération n° CP-2022-1301**

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

Commission(s) consultée(s) pour information :

Commune(s) :

Objet : Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation de la Ville de Lyon

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

La Commission permanente,

Vu le rapport du 23 mars 2022, par lequel monsieur le Président expose ce qui suit :

Le Conseil, 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.

**I - Enjeux**

La forte attractivité que connaît la Métropole de Lyon, 170 000 habitants supplémentaires en moins de 20 ans, entraîne une demande importante de logements, en particulier, sur la Ville de Lyon qui constitue, le plus souvent, la première étape résidentielle des ménages qui s'installent sur l'agglomération lyonnaise. Cette demande exogène s'ajoute aux besoins en logements des habitants, en raison, notamment, du desserrement des ménages (séparations, décohabitations). Ce contexte entraîne une augmentation de la pression sur le marché immobilier avec, en conséquence, une hausse des prix qui rend plus difficile l'accession à la propriété pour les ménages aux ressources modestes ou intermédiaires ainsi qu'une forte pression sur le parc locatif privé comme social.

Pour répondre à la demande, la Métropole s'est engagée sur un ambitieux objectif de production de logements de 8 000 à 8 500 logements par an qui est atteint difficilement (8 033 logements mis en chantier en 2020) depuis de nombreuses années et qui devrait encore l'être dans les années à venir. Le plan local d'urbanisme et de l'habitat (PLU-H), adopté par délibération n° 2019-3507 du 13 mai 2019, pointe un déséquilibre spatial dans la production de logements au regard de la croissance démographique fragilisant le marché de Lyon.

Dans ce contexte de pression forte sur l'offre, la sortie du parc de logements résidentiels au bénéfice de la location touristique de courte durée contrevient à l'apaisement du marché recherché par la Métropole et l'ensemble des acteurs de l'immobilier, et ce, notamment sur la Ville de Lyon, qui a vu se développer ce type d'hébergement touristique de manière importante depuis 2014. Pour précisions, un meublé de tourisme est défini comme la mise en location d'un local meublé de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. À titre d'exemple, le site AirBnB compte aujourd'hui un peu plus de 11 000 annonces sur la Ville de Lyon, sans qu'on puisse identifier s'il s'agit de résidences principales ou secondaires. Depuis 2014, plus de 2 000 demandes de changements d'usage de logements en meublés touristiques ont été déposées auprès de la Ville de Lyon, sans compter l'utilisation de logements en meublés qui s'effectue en dehors de tout respect des règles en place. L'augmentation des demandes est particulièrement forte depuis 2016.

Le bilan de la Ville de Lyon, sur les autorisations délivrées, permet de pointer un élargissement des demandes de changement d'usage en meublés de tourisme sur l'ensemble de la ville, tous les arrondissements étant concernés. Ce report peut s'expliquer par la moindre contrainte du règlement actuel sur certains secteurs qui, par la présence d'infrastructures de transport, mais aussi d'une vie de quartier dynamique, peuvent se montrer très attractifs. Ces derniers mois, il a également été constaté une augmentation considérable (+50 %) des demandes d'autorisation. Elle peut être corrélée avec l'entrée en vigueur de l'encadrement des loyers depuis le 1er novembre 2021 au sujet duquel une communication a été effectuée dès octobre 2021. En effet, ce dispositif a un impact sur les petites surfaces (<35 m<sup>2</sup>) et un certain nombre de propriétaires peuvent être tentés par la location touristique offrant une rentabilité certaine. Il est également à craindre une spéculation financière sur les biens vendus dans la mesure où les taux de rentabilité attendus pour ce type d'hébergement sont très attractifs.

C'est pourquoi, le plan d'urgence pour l'accès au logement propose, parmi les 8 axes qu'il développe, de renforcer encore les règles de régulation des meublés de tourisme en modifiant les conditions d'autorisation des changements d'usage de logements en meublés dans un objectif premier de protection de la vocation résidentielle des logements.

En effet, si l'offre de meublés participe au développement touristique de la Métropole, au même titre que l'hôtellerie traditionnelle, dont elle est complémentaire, elle ne doit pas mettre en péril un fonctionnement équilibré du marché de l'habitat où chacun doit pouvoir trouver réponse à ses besoins.

Par ailleurs, la Métropole souhaite veiller à l'équité entre les différents types d'hébergements (hôtels, résidences, meublés, etc.).

## **II - Rappel des éléments de contexte**

Conformément aux dispositions de l'article L 631-7 du code de construction et de l'habitation (CCH), 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 directement concernée par cette disposition. L'article L 631-7-1 du CCH précise que l'autorisation préalable est délivrée par le maire de Lyon 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 objectifs de mixité sociale, en fonction notamment des caractéristiques du marché de l'habitat et de la nécessité de ne pas aggraver la pénurie de logements.

Par délibération n° 2017-2404 du 20 décembre 2017, le Conseil a approuvé 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, , intégrant des dispositions spécifiques concernant le changement d'usage en meublé de tourisme, qui est entré en application à compter du 1er février 2018.

Pour précisions, lorsque la demande de changement d'usage ne porte que sur une partie d'un local utilisé comme résidence principale, la surface réservée à un autre usage que l'habitation ne peut être supérieure à 50%. Pour les meublés touristiques, si le local constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement d'usage ne s'applique pas.

## **III - Modification du régime spécifique pour les autorisations de changement d'usage à Lyon**

Au regard des éléments de bilans et des enjeux en matière d'Habitat, il est proposé de modifier le règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation de la Ville de Lyon sur les points suivants :

- modifications majeures : exigence de compensation pour les meublés touristiques, c'est-à-dire la transformation concomitante en habitation de locaux ayant une autre destination que l'habitation, par un logement de même taille et dans le même secteur.

Dans l'hypercentre, toute demande de changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de courte durée est soumise à compensation dès le premier mètre carré pour tout demandeur permettant ainsi de maintenir le même nombre de logements réservés à l'habitation.

Hors hypercentre, une compensation pour les logements d'une surface supérieure à 35 mètres carrés sera également demandée pour tout demandeur afin de garantir la disponibilité de moyens et grands logements dans ce secteur, produits se faisant de plus en plus rares mais pour lesquels la demande ne diminue pas. Une distinction est faite entre les personnes physiques et les personnes morales pour les logements d'une surface supérieure à 35 mètres carrés en dehors de l'hypercentre. Dans le 1<sup>er</sup> cas, aucune compensation n'est demandée et l'autorisation de changement d'usage sera donnée pour une durée de 9 ans non reconductible. Quant aux personnes morales, une compensation doit être effectuée dès le 1<sup>er</sup> logement et l'autorisation est accordée sans limite de durée.

- modifications mineures : précisions du cadre réglementaire pour une meilleure interprétation de l'application du règlement notamment :

- . le champ d'application de l'article L 631-7-1A du CCH définissant la location meublée de courte durée, à laquelle s'appliquent les articles spécifiques du règlement (article 12),
- . la nécessité de justifier du caractère décent du logement, tel que défini par le décret n° 2002-120 du 30 janvier 2002, proposé au changement d'usage (article 3),
- . l'ajout d'une dérogation dans le cas d'immeubles comptant au maximum 2 logements (article 5).

#### IV - Contrôle et sanctions

Outre 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, nécessaire 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, selon l'article L 651-2 du CCH, sur assignation de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal judiciaire peut prononcer une amende, également ordonner le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation. Toute personne qui enfreint les dispositions du règlement ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations peut être ainsi condamnée à une amende dont le montant ne peut excéder 5 000 € par local irrégulièrement transformé.

Une équipe métropolitaine de l'habitat va être constituée courant 2022 au sein de la Métropole. Elle complètera le travail de repérage effectué par la Ville de Lyon et interviendra sur d'autres territoires sur ces sujets ;

Vu ledit dossier ;

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

#### DELIBERE

##### 1° - Approuve :

a) - 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 présent dossier,

b) - la mise en application dudit règlement à toutes les demandes de changement d'usage déposées à partir du 1<sup>er</sup> juin 2022.

2° - **Autorise** le Président de la Métropole à prendre tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Et ont signé les membres présents,  
pour extrait conforme.

Accusé de réception en préfecture : 069-200046977-20220411-279635-DE-1-1 Date de télétransmission : 12 avril 2022 Date de réception préfecture : 12 avril 2022
---