



DOSSIER DE PRESSE
avril 2022

Encadrement des meublés de tourisme

**La Ville et la Métropole de Lyon
renforcent les règles**

© Ville de Lyon - Muriel Chaulot



SOMMAIRE

- 06 LE LOGEMENT, UN SECTEUR EN TENSION
- 09 ZOOM SUR LES MEUBLÉS DE TOURISME
- 11 LA RÉGULATION DES MEUBLÉS DE TOURISME,
NOUVEAU LEVIER POUR LUTTER CONTRE
LA PRESSION SUR LE MARCHÉ IMMOBILIER
- 13 AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE :
LES COMPÉTENCES DE LA VILLE DE LYON
ET DE LA MÉTROPOLE DE LYON
- 16 CE QUI CHANGE À PARTIR DU 11 AVRIL 2022
- 21 MISE EN ŒUVRE DU RÈGLEMENT ET
DES SANCTIONS

ÉDITOS



© Thierry Fournier

Bruno Bernard

Président de la Métropole de Lyon

« Depuis bientôt 2 ans, nous avons engagé une politique volontariste pour réduire la tension sur le marché du logement. Production de logements sociaux, encadrement des loyers, politique foncière... nous avons déjà mis en place un ensemble de dispositifs qui permettra de construire avec les habitants un nouveau modèle de développement pour la Métropole. Nous nous attachons aujourd'hui à la régulation du marché de la location de courte durée parce que nous sommes confrontés au retrait d'un grand nombre de logements du parc résidentiel au profit d'une offre touristique. Cela peut avoir plusieurs conséquences néfastes : hausse de la tension sur le marché résidentiel et donc hausse des prix immobiliers et des niveaux de loyers ; concurrence déloyale avec le secteur touristique ; mais également modification profonde de la vie des quartiers, diminution de la mixité sociale et hausse des conflits d'usage. Avec le renforcement de la réglementation des changements d'usage de logements en meublés de tourisme, nous avons un double objectif. Il s'agit d'abord de protéger l'habitat dans le centre de Lyon, en limitant le retrait d'une partie de son parc de logements du marché classique pour alimenter le marché de la location

saisonniers. Cela concerne la ville de Lyon, en priorité mais nous aurons également à cœur d'accompagner toutes les communes de la Métropole sur des problématiques similaires. Notre deuxième volonté est de mettre en place les conditions d'une concurrence plus équitable avec les professionnels de l'hôtellerie. L'offre de meublés touristiques par des particuliers demeure pertinente : elle absorbe les forts afflux et permet aux touristes de vivre à la lyonnaise. Nous allons juste limiter les abus afin d'assurer un équilibre entre les solutions d'hébergement touristique. »



© ALPACA

Renaud Payre

Vice-président de la Métropole de Lyon en charge de l'habitat, de la politique de la ville et du logement social

« La régulation du marché de la location de courte durée fait partie intégrante des politiques publiques de l'habitat et du logement et de leurs réussites pour favoriser l'accès à un logement à tous et toutes. C'est l'immobilisation durable des logements qui pose problème à l'heure où un grand nombre d'habitants et d'habitantes n'arrivent plus à se loger. Nous venons renforcer le cadre pour réduire la pression sur le marché du logement et pour éviter un centre-ville déserté. La nouvelle réglementation est complémentaire des outils déployés par ailleurs, que ce soit en termes de production de logements ou en termes de maîtrise des prix. Notre politique n'est évidemment pas de freiner le tourisme.

L'offre d'hébergement occasionnelle via des meublés de tourisme reste possible sans contrôle car elle est complémentaire de l'offre hôtelière, notamment lors de grands événements culturels ou sportifs. »



© Pauline Fivel

Grégory Doucet

Maire de Lyon

« Les Lyonnaises et les Lyonnais font face aujourd'hui à une tension forte du parc immobilier. Il devient pour beaucoup d'entre eux de plus en plus difficile de se loger.

Dès le début de la mandature, avec la Métropole, nous avons ainsi mis en place l'encadrement des loyers pour endiguer la hausse des prix des loyers et agi, notamment au travers de la Foncière solidaire du Grand Lyon, pour juguler l'augmentation des prix du foncier. Aujourd'hui, en renforçant la réglementation des changements d'usage de logements en meublés de tourisme, nous agissons pour réguler l'activité des plateformes de meublés touristiques. Dans certaines villes du monde, les abus de ces plateformes ont eu des effets catastrophiques sur la qualité de vie, aggravant la tension locative, vidant certains quartiers de leurs habitants, créant de vraies nuisances pour les riverains et impactant la vitalité des commerces de quartier. L'hyper-centre de Lyon est particulièrement touché et il est urgent d'agir rapidement pour reprendre la main. À travers ce renforcement de la réglementation, nous allons nous donner les moyens d'empêcher le retrait

pérenne de logements entiers du parc de logements du marché classique : ce sont bien les multipropriétaires et à travers eux la professionnalisation de cette activité qui sont visés ici. La prospérité de notre Ville, qui n'est pas une ville musée, passe tant par l'accueil qu'elle réserve à ses visiteurs que par la qualité de vie qu'elle offre à ses habitants. Nous avons à cœur, à travers cette nouvelle réglementation, de protéger les Lyonnaises et les Lyonnais des dérives, tout en façonnant un modèle touristique vertueux et durable profitable à la fois aux professionnels du secteur hôtelier, aux touristes et aux habitants. »



© Renaud Alouche

Raphaël Michaud

Adjoint de la Ville de Lyon à l'urbanisme, à l'habitat et au logement

« La lutte contre la concurrence déloyale entre des investisseurs touristiques et les habitants est un enjeu fort, attendu par les Lyonnaises et les Lyonnais et les arrondissements.

En complément de notre politique en matière de logement, il était indispensable de renforcer les règles en matière de meublé touristique pour encadrer, sanctionner les abus, lutter contre la financiarisation de notre immobilier et mieux concilier usages touristiques et résidentiels.

Compétente en matière de contrôle, la Ville effectue des vérifications désormais plus ciblées sur les appartements irrégulièrement transformés et procède à des assignations judiciaires. Lyon est également engagée dans l'expérimentation d'une interface visant à obtenir des données de façon simple et sécurisée des plateformes de location de meublés de tourisme, en lien avec l'État, pour mieux lutter contre les dérives. »



1. **LE LOGEMENT, UN SECTEUR EN TENSION**

Le territoire métropolitain a connu ces dernières années une forte progression démographique.

En moins de 20 ans, la Métropole de Lyon a ainsi accueilli 170 000 habitants supplémentaires.

Les prévisions d'augmentation de la population métropolitaine indiquent une hausse de 8 600 habitants par an en moyenne, sur la période 2013-2040*.

De plus en plus d'habitants ont des difficultés à se loger dans la métropole. À Lyon, la baisse du nombre de permis de construire délivrés a été amorcée en 2018 et 2019. En 2020 et 2021, la Métropole et la Ville de Lyon se sont engagées en faveur de la relance de la production de logements. Pour autant, en 2021, seules 3083 réservations en

** D'après le scénario central du modèle de projection Omphale*

logement collectif neuf, hors ventes en bloc et logement social des bailleurs, ont été recensées pour le territoire de la Métropole de Lyon par la Fédération des promoteurs immobiliers, soit une baisse de 31,6% par rapport à 2019.

Conséquences :

- une augmentation de la pression sur le marché immobilier avec, pour corollaire, une hausse des prix, qui rend plus difficile l'accès à la propriété pour les ménages aux ressources modestes ou intermédiaires ;
- une forte pression sur le parc locatif privé et social, qui restreint encore la capacité d'une grande partie de la population à accéder à un logement abordable dans certains secteurs du territoire.

En réponse, la Ville et la Métropole de Lyon développent une politique ambitieuse pour favoriser la construction de logements (notamment de logements abordables) sur leur territoire depuis 2 ans.

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 de Lyon, notamment sur la ville de Lyon et son hyper-centre, qui ont vu se développer ce type d'hébergement touristique de manière importante depuis 2014.

1 demande
de logement social aboutie
sur **10** demandes en 2021
dans la **Métropole de Lyon.**

1 demande
de logement social aboutie
sur **12** demandes en 2021
dans la **ville de Lyon.**

Le loyer médian calculé
par l'Observatoire local des loyers
(OLL) était en 2020 de

11,90 €/m²

et de **12,60 €/m²**
sur Lyon et Villeurbanne.

Pour les **petites surfaces**,
les loyers les plus élevés peuvent
atteindre

22,60 €/m²

avec un loyer médian de
15,60 €/m²

*Chiffres observés avant
l'encadrement des loyers*

Lyon se positionne ainsi en **5^e**
place des villes **les plus chères** de France.



© Alpaca - Métropole de Lyon

2. ZOOM SUR LES MEUBLÉS DE TOURISME

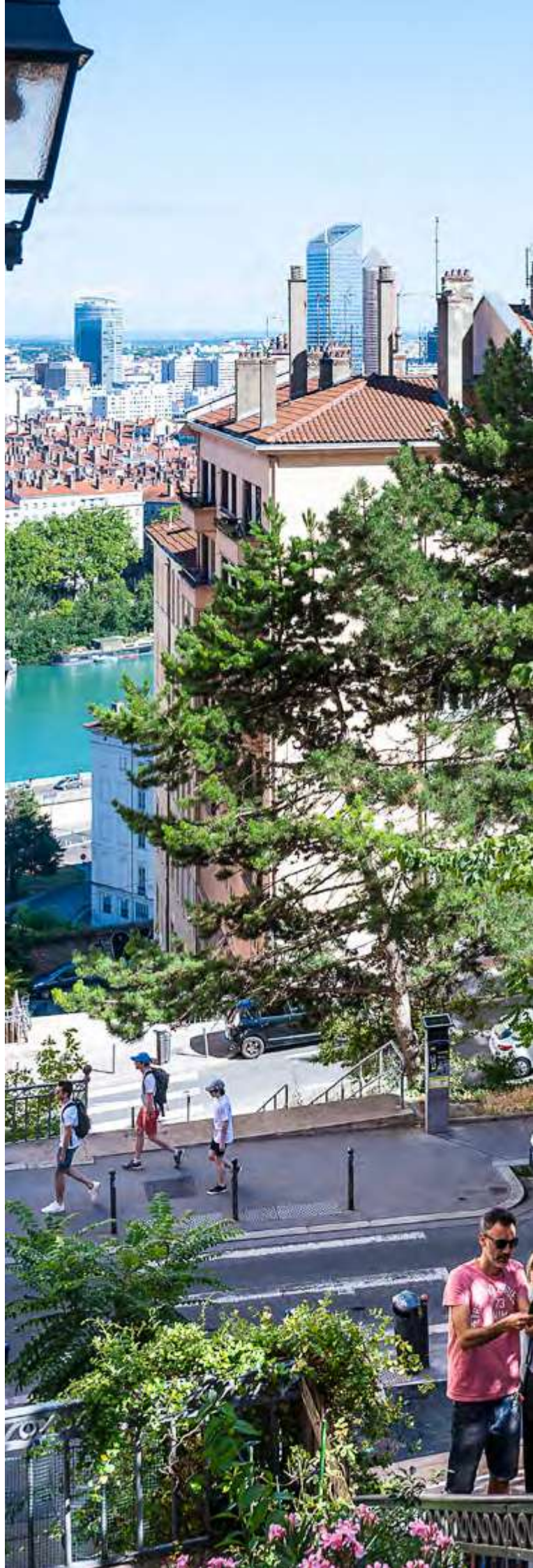
Les meublés de tourisme correspondent à de la location de tourisme saisonnière, notamment via des plateformes en ligne.

« Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. » (Article L. 324-1-1 du Code du tourisme).

Le loueur peut être un particulier ou un professionnel.

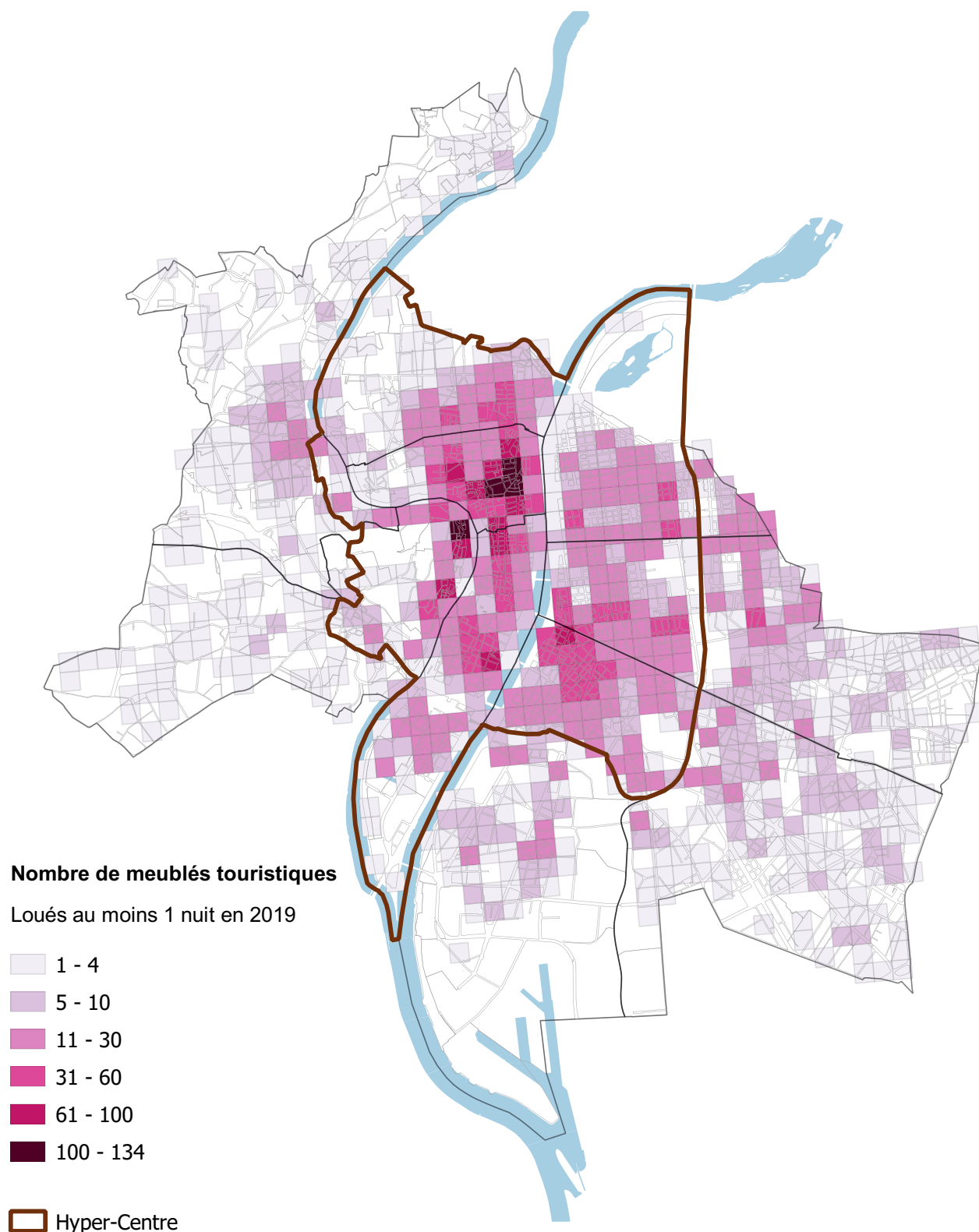
Les meublés de tourisme font l'objet d'un régime juridique spécifique. Leur déclaration en mairie est obligatoire. Ils se distinguent des autres types d'hébergements touristiques, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, parce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception, ni services et équipements communs. Ils se distinguent de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location*.

* Source : <https://www.entreprises.gouv.fr/>



Nombre de meublés touristiques, loués au moins une nuit en 2019

Par carreaux de 200 m de côté à Lyon



Données Plateformes fournies à la Ville de Lyon
Réalisation : Direction de l'Aménagement Urbain, Ville de Lyon

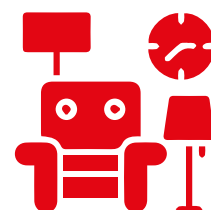
Quelques chiffres

→ En 2019, pour la ville de Lyon : environ **7 800 meublés actifs** (plus d'une nuit) sur AirBnB, **1 100** sur Booking et **300** sur d'autres plateformes.

→ **+ de 2 200** demandes de changements d'usage de logements en meublés touristiques déposées auprès de la ville de Lyon depuis 2014.

→ **50%** d'augmentation des demandes d'autorisation de changements d'usage de logements en meublés touristiques depuis novembre 2021, date de fin de restrictions liées au Covid-19 et de reprise du tourisme.

→ Depuis 2018, **72%** des autorisations sont délivrées dans l'hyper-centre de Lyon.



L'offre d'hébergement en meublés et le tourisme

→ L'offre d'hébergement en meublés de tourisme répond à de véritables attentes de la part des visiteurs, qui viennent notamment rechercher une offre authentique en « vivant comme l'habitant ».

→ Lorsqu'elle est occasionnelle, elle est ainsi complémentaire de l'offre hôtelière. C'est notamment le cas lorsque la Métropole accueille des grands événements où le taux de remplissage est très important au niveau des capacités hôtelières (Fête des Lumières, Sirha...).

→ Fin 2020, l'offre hôtelière au sens large (hôtels + résidences de tourisme + auberges collectives...) représentait environ 19 500 chambres sur le territoire de la Métropole de Lyon.

→ Depuis 2019, les plateformes de location de meublés (type Airbnb) collectent la taxe de séjour sur l'ensemble de la Métropole de Lyon.

→ La part de la taxe de séjour perçue par ces plateformes représentait en 2019 environ 12% de la taxe totale perçue par l'ensemble des hébergements marchands du territoire de la Métropole de Lyon.





3. **LA RÉGULATION DES MEUBLÉS DE TOURISME**

**nouveau levier pour lutter
contre la pression sur
le marché immobilier**

**Depuis l'été 2020, la question du
logement est au cœur de l'action
de la Métropole et de la Ville de
Lyon.**

Une politique ambitieuse est menée dans le domaine de l'habitat. Elle a pour but de développer l'offre en termes de logements sociaux et de logements abordables.

D'ici 2026, la volonté est de produire :

→ 1 000 logements en BRS par an, notamment au travers de la Foncière solidaire du Grand Lyon ;

→ 5 000 logements sociaux par an (à horizon 2026), de manière équilibrée sur l'ensemble de la Métropole ;

→ 25% de logement social d'ici la fin du mandat pour la Ville de Lyon.

Au-delà de ces ambitions importantes en termes de construction de logements abordables, la Métropole de Lyon, en collaboration avec la Ville de Lyon, s'est dotée de nombreux outils afin de favoriser l'accès à un logement digne pour tous (notamment pour les familles modestes et les publics fragiles – étudiants, personnes âgées) sur l'ensemble du territoire :

→ relance des opérations d'aménagement avec une dynamique forte sur le logement abordable ;

→ lutte contre l'habitat indigne et insalubre ;

→ encadrement des loyers ;

→ lutte contre la vacance du logement.

L'encadrement des loyers à Lyon et Villeurbanne

→ Mis en place de manière expérimentale depuis le 1^{er} novembre 2021, le dispositif d'encadrement des loyers concerne les contrats de location des logements vides ou meublés (y compris les colocations avec baux multiples à usage de résidence principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale soumis à la loi du 6 juillet 1989) et le bail mobilité (bail de 1 mois à 10 mois d'un logement meublé).

→ Il permet, dans un périmètre préalablement défini, de limiter l'augmentation des loyers et d'éviter des prix bien au-dessus du marché locatif.

Aujourd'hui, le renforcement des règles de régulation des meublés de tourisme devient un nouveau pilier de la politique de logement de la Métropole de Lyon.

Cela passe notamment par la modification des conditions d'autorisation des changements d'usage de logements en meublés.

→ **Oui à la location occasionnelle pour un complément de revenu dans une résidence principale.**

→ **Non aux excès qui retirent des logements du marché locatif déjà très tendu.**



4. **AUTORISATIONS DE CHANGEMENT D'USAGE :** **les compétences de la Ville de Lyon et de la Métropole de Lyon**

La loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008 a transféré aux communes (de manière obligatoire pour les communes de plus de 200 000 habitants) la délivrance des autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en un autre usage (bureaux, commerces, activités).

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 ».

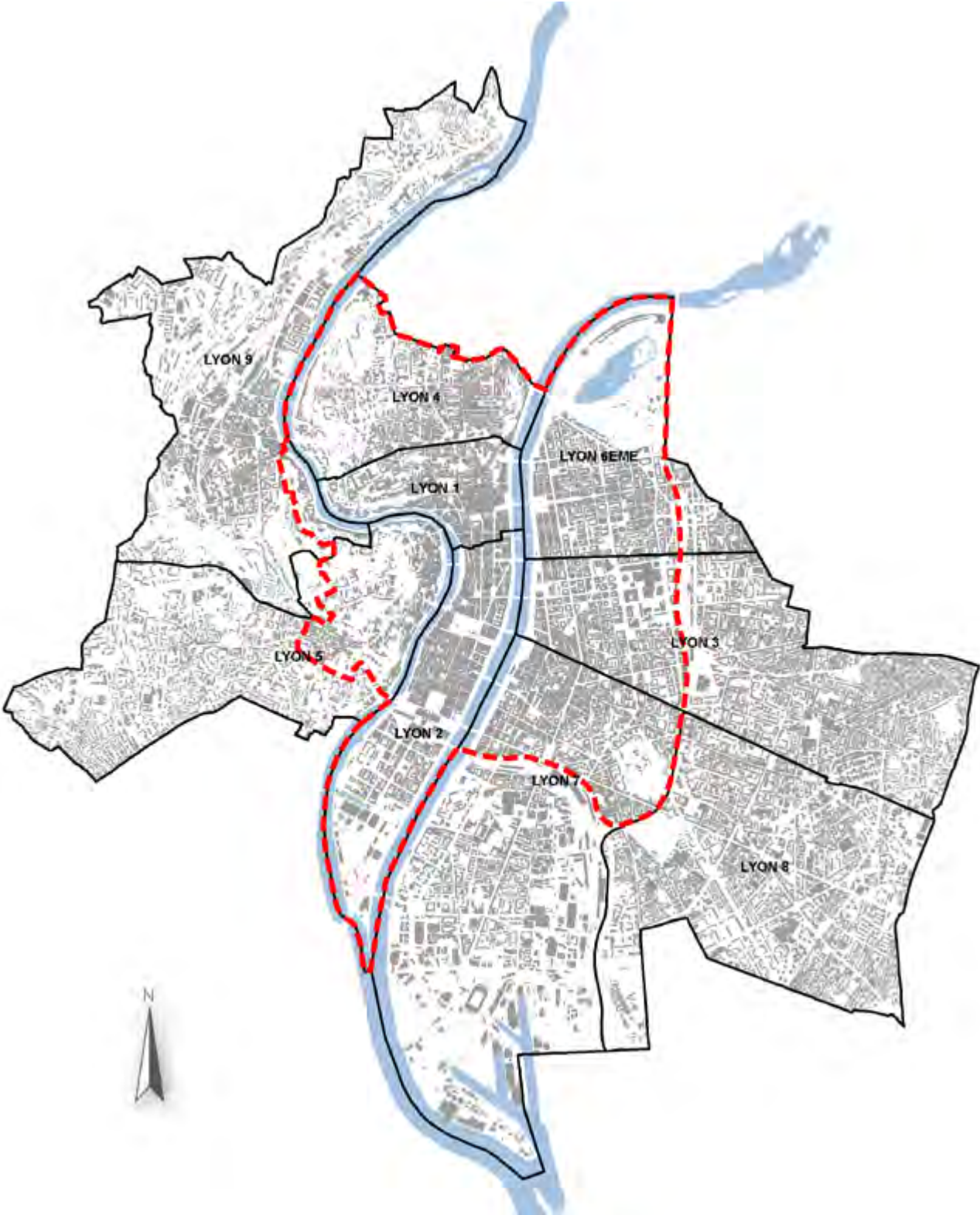
En complément, la loi (dite ALUR) du 24 mars 2014 a ouvert la possibilité d'un régime d'autorisation particulier pour les autorisations de changement d'usage des locaux d'habitation en meublés de tourisme, dont une définition précise a également été donnée : « *fait, pour un propriétaire, de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile* ».

Au regard de ce nouveau contexte législatif, la Métropole de Lyon et la Ville de Lyon ont souhaité modifier le règlement en place depuis 2011, en y intégrant des dispositions spécifiques concernant le changement d'usage en meublés de tourisme.

→ Face à la pression toujours plus forte sur le marché du logement, la Métropole de Lyon renforce aujourd'hui la réglementation relative au changement d'usage en meublés de tourisme, en collaboration avec la Ville de Lyon.



Périmètre d'application du règlement des changements d'usage, dit de l'hyper-centre



DHL - DDUCV - RT
Octobre 2021





5. CE QUI CHANGE À PARTIR DU 11 AVRIL 2022

La nouvelle réglementation a été approuvée en commission permanente le 11 avril 2022.

Elle concerne les logements loués plus de 120 jours par an en meublés touristiques.

Les évolutions permettront une protection accrue de l'habitat à Lyon. L'objectif est de garantir la disponibilité de logements réservés à l'habitation, dans des secteurs où la demande ne diminue pas.

Les évolutions en un clin d'œil

Hyper-centre :

Pour toute demande déposée = compensation obligatoire dès le premier mètre carré dans le même arrondissement et dans le périmètre hyper-centre.

Hors hyper-centre :

Logements d'une superficie égale ou supérieure à 35 m² = compensation obligatoire dès le premier mètre carré, autant pour les personnes physiques, que morales.

Logements d'une surface inférieure à 35 mètres carré = limitation du nombre d'autorisations de changement d'usage et de leur durée, avec deux situations, selon que le loueur soit une personne physique ou une personne morale.

→ **Personne physique** : autorisation sans compensation pour un logement, accordée pour une durée de 9 ans non reconductible. À partir de la 2^e demande = autorisation dans les conditions précitées.

→ La compensation consiste à proposer une offre de logement classique similaire en taille et en sectorisation que le logement utilisé à des fins touristiques.

Jusqu'à présent, elle ne concernait que les logements d'une surface supérieure à 60 mètres carrés et situés dans un périmètre restreint : 1^{er}, 2^e, 4^e arrondissements complets, 5^e (Vieux-Lyon), 7^e (des voies ferrées aux quais), 3^e (des voies ferrées aux quais) et 6^e (sauf Bellecombe). Les 8^e et 9^e arrondissements n'étaient pas concernés (sauf le quai Pierre Scize dans le 9^e).

Article 2 du règlement : Définition du changement d'usage et de la compensation.

« La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant une autre destination que l'habitation au 1^{er} janvier 1970 (ou à sa date de construction si elle est postérieure) et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation ».

→ **Personne morale** : compensation obligatoire dès le 1^{er} logement et dès le premier mètre carré / l'autorisation est accordée sans limite de durée.

La nouvelle réglementation précise également :

→ le champ d'application de l'article L631-7-1A du code de construction et de l'habitation définissant la location meublée de courte durée, à laquelle s'appliquent les articles spécifiques du règlement ;

→ 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.



Tableau récapitulatif



AVANT

Ancienne réglementation

Hyper-centre



→ **Logements d'une surface supérieure ou égale à 60 m²** : compensation dès le 1^{er} mètre carré avec un bien d'une surface identique (+/- 5 %) dans le même arrondissement et périmètre hyper-centre, autant pour les personnes physiques que pour les personnes morales.



→ **Logements d'une surface inférieure à 60 m²** : limitation du nombre d'autorisation de changement d'usage et de leur durée.



Pour les personnes physiques : une autorisation sans compensation est accordée à titre personnel pour une durée de 9 ans non reconductible. Compensation nécessaire en cas d'autorisation de changement d'usage définitif dès la 1^{re} demande. À partir de la seconde demande : compensation dans les conditions précitées.



Pour les personnes morales : compensation dès le 1^{er} mètre carré pour toute demande.



Hors hyper-centre

Pas de seuil de surface, ni de compensation pour toute demande d'autorisation temporaire (9 ans maximum) et personnelle.

Tout changement d'usage définitif est soumis à compensation dans les mêmes conditions que dans l'hyper-centre.



Tableau récapitulatif

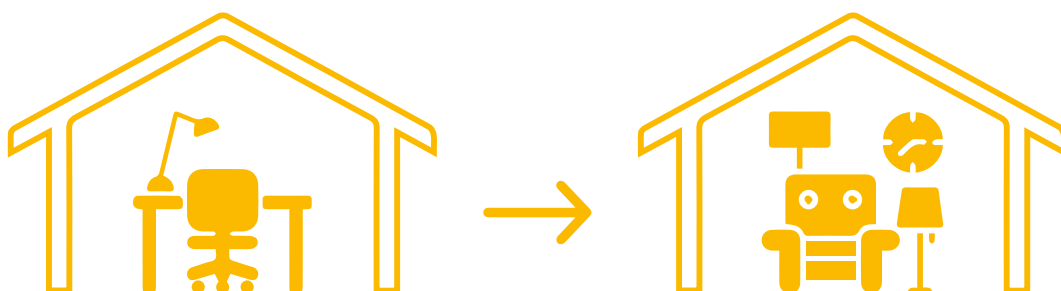


APRÈS

Nouvelle réglementation

Hyper-centre

Toute demande de changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de tourisme est soumise à compensation avec obligation de compenser par un logement de même taille, situé au sein de l'hyper-centre et dans le même arrondissement, quelle que soit la qualité du demandeur qui porte la demande de changement d'usage.



Hors hyper-centre

→ **Logements d'une surface supérieure ou égale à 35 m² :** compensation dès le 1^{er} mètre carré avec un bien d'une surface identique (+/- 5%) situé dans le même arrondissement, autant pour les personnes physiques que pour les personnes morales.

→ **Logements d'une surface inférieure à 35 m² :** limitation du nombre d'autorisation de changement d'usage et de leur durée.

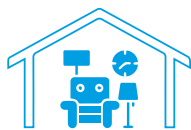


Pour les personnes physiques : une autorisation temporaire de changement d'usage est accordée pour une durée de 9 ans non reconductible. Compensation si autorisation de changement d'usage définitif dès la 1^{re} demande. À partir de la seconde demande : compensation dans les conditions précitées.



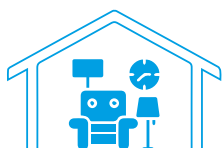
Pour les personnes morales : compensation dès le 1^{er} mètre carré pour toute demande.

Exemples



Mr Y loue un logement meublé de 60 m² dans le périmètre hyper-centre de Lyon plus de 120 jours par an. Il n'y habite pas le reste du temps.

→ En compensation, il doit proposer un logement de même superficie, en location classique, dans le même arrondissement.



Mme X loue son logement meublé de 70 m² dans le 2^e arrondissement de Lyon, une fois par an, pour le week-end du 8 décembre, durant la fête des Lumières. Elle habite dans cet appartement le reste du temps.

→ Elle n'est pas concernée par la réglementation sur les changements d'usage.



Mr et Mme Z louent un logement meublé de 30 m² dans le 9^e arrondissement de Lyon plus de 120 jours par an.

→ Une autorisation temporaire est accordée pour une durée de 9 ans (non reconductible). Elle n'aura pas de compensation à proposer.





6. MISE EN ŒUVRE DU RÈGLEMENT ET DES SANCTIONS

De même que la Ville de Lyon assure, en application du règlement, la délivrance des autorisations de changement d'usage après instruction, c'est également elle qui est compétente pour l'exercice des contrôles auprès des propriétaires loueurs.

Ce contrôle est nécessaire pour vérifier le respect des procédures et la conformité de l'utilisation du bien par rapport aux déclarations.

Enfin, il appartient à la Ville de Lyon d'engager, auprès du juge, toute procédure à l'encontre des fraudeurs. 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.

Des contrôles renforcés par la Ville de Lyon

→ La Ville de Lyon met en œuvre tous les moyens en sa possession pour faire cesser des usages ne respectant pas la réglementation sur les meublés touristiques. Pour lutter contre la captation des logements par les meublés de tourisme, les services de la ville s'organisent pour effectuer des contrôles désormais plus ciblés et des assignations judiciaires pour ceux qui ne veulent pas se conformer au droit. Des jugements sont actuellement en attente pour plusieurs logements détournés en meublés de tourisme par des professionnels de l'immobilier.

3 900 adresses contrôlées par des agents assermentés de la Ville de Lyon de l'unité « changement d'usage ».

218 mises en demeure qui ont déjà permis **92** régularisations.

Une 1^{re} condamnation a abouti en avril 2021, avec un 1^{er} jugement favorable à la Ville de Lyon et une amende de 21 000 € pour le propriétaire « en fraude ». Cette année, des procédures contentieuses ont été lancées pour 7 nouvelles adresses d'un multipropriétaire, correspondant à plus de 600 m².

Du côté de la Métropole de Lyon, l'équipe métropolitaine de l'habitat (EMHA) complètera le travail de repérage effectué par la Ville de Lyon et pourra intervenir sur d'autres villes du territoire pour améliorer la connaissance sur le sujet et accompagner les communes qui le souhaitent dans la mise en place d'une réglementation.

Elle accompagnera également les communes dans le suivi de l'encadrement des loyers et la lutte contre l'habitat indigne.

→ 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 5 000 € par local irrégulièrement transformé (article L.651-2 du code de la construction et de l'habitation).



Blank lined paper with horizontal dotted lines.

CONTACTS PRESSE

Métropole de Lyon

Amandine Mollier

amollier@grandlyon.com

06 67 95 13 59

Ville de Lyon

Laetitia Latapy

laetitia.latapy@mairie-lyon.fr

06 16 81 43 66

MÉTROPOLE DE LYON

20 rue du Lac

CS 33569 - 69505 Lyon cedex 03

grandlyon.com

VILLE DE LYON

1 place de la Comédie

69001 Lyon

lyon.fr



GRANDLYON
la métropole