

Lyon, le 31 juillet 2019

Madame PERRIN-GILBERT

Maire du 1^{ER} arrondissement

Objet : Question écrite au Maire de Lyon – AirBnB et meublés touristiques

Mesdames et Messieurs,

Le Conseil Territorial du 1er arrondissement est une instance de participation citoyenne qui fédère les acteurs locaux du territoire (associations, collectifs, instances participatives...).

Le Conseil Territorial s'inscrit dans le fonctionnement traditionnel d'un CICA (article L.2511-24 du CGCT) et se conforme aux dispositions fixées par l'article 21 du règlement du conseil d'arrondissement.

Lors de sa séance du 23 mai 2019, le Conseil Territorial a souhaité interroger le Maire de Lyon concernant le AirBnB et meublés touristiques.

Monsieur Williams CASSARIN-GRAND, membre du Conseil de Quartier Bas des Pentes a été désigné pour rapporter en séance du conseil d'arrondissement, au nom du Conseil Territorial, la question suivante à l'attention du Maire de Lyon :

« AirBnB et les meublés touristiques sonnent-ils le glas de la vie de quartier ?

A la création d'Airbnb, l'idée était de partager son appartement en accueillant ses hôtes et de participer ainsi au développement du tourisme de sa ville.

Depuis bien longtemps, les grandes villes comme Paris, Barcelone, New York, Porto ou Berlin (la liste serait longue) ont pu constater les effets pervers de ce nouveau mode d'hébergement. Effets pervers auxquels Lyon n'échappe pas.

En effet le développement de AirBnB, et des meublés touristiques, est, non seulement un nouveau mode d'hébergement touristique, mais aussi une nouvelle façon d'aborder le marché de l'immobilier et surtout la cause d'une modification en profondeur de la vie des quartiers et des règles du « vivre ensemble », voire de « l'esprit du lieu ».

Ce marché, qui au début était animé par des propriétaires curieux d'échanges, s'est très vite retrouvé aux mains d'investisseurs publics ou privés qui sont ainsi devenus de nouveaux opérateurs urbains sur ce secteur du logement touristique.

Les conséquences nous inquiètent :

L'arrivée massive d'investisseurs et une défiscalisation avantageuse a entraîné une augmentation très sensible des prix au m². Les opérateurs traditionnels (les primo accédants, les jeunes, les investisseurs à revenu modeste...), qui étaient le garant de la mixité sociale d'un quartier, sont donc peu à peu éliminés de ce marché. Conséquence à ce phénomène, on assiste à la raréfaction des offres de logements en location traditionnelle avec un effet corollaire : la hausse des loyers.

Il faut aussi souligner que certains investisseurs peu scrupuleux, enfreignent délibérément les règles d'urbanisme, en découpant des appartements pour augmenter le nombre de logements mis à la location de courte durée. Cette partition des logements sont autant de manque à gagner en logements pour des familles.

Plus généralement, cette transformation du marché entraîne une modification en profondeur de l'équilibre sociologique d'un quartier ainsi qu'une modification de la typologie des commerces. A Paris les organisations professionnelles des commerçants ont depuis bien longtemps tiré la sonnette d'alarme.

La modification de destination de logements en lieu d'hébergement pour touristes se fait donc au détriment des habitants qui ne peuvent plus accéder, dans certains secteurs, à un logement en location. Le 1er arrondissement, situé au coeur du Site UNESCO est frappé de plein fouet par cette problématique.

Quelle sera donc la vie de notre quartier si, comme à Porto ou dans le quartier de l'Alfama à Lisbonne, une grande partie des immeubles du centre-ville a été désertée par les habitants et est occupée par des touristes ? Verrons-nous disparaître nos équipements collectifs et les commerces traditionnels devenus inutiles? Est-ce que l'afflux de touristes venus apprécier l'« esprit du lieu » de nos quartiers ne va pas finalement le faire disparaître ?

Il y a, à Lyon, 13 000 logements touristiques. Il nous semble fondamental que soit « sauvegardé » notre quartier, et plus largement le centre-ville c'est-à-dire, comme le disait le sociologue André Micoud, le « garder sauf, garder vivant ».

Nous ne souhaitons pas que les logements touristiques sonnent le glas de la vie de quartier.

La question :

Devant ce défi de taille pour nos collectivités, les moyens mis en œuvre et les ressources humaines allouées sous la forme de deux agents, ne sont-ils pas dérisoires face à ce phénomène qui menace la vie de nos quartiers ?

Incidemment, et dans l'optique d'objectiver notre question, est-il possible de connaître le bilan de l'action conduite en matière de contrôle, depuis sa mise en œuvre (février 2018) ? »

Je vous demande de bien vouloir délibérer de la saisine du Conseil Territorial et vous prononcer sur sa transmission au Maire de Lyon, sous la forme d'une question écrite du conseil d'arrondissement.

REPONSE :

Madame la Maire, Mesdames et Messieurs les Elus du 1^{er} Arrondissement, pour répondre à votre question, je vous communique les chiffres relevés par les services de la Ville sur la question des changements d'usage « meublés » déposés en Mairie.

J'attire votre attention sur le fait que seules les personnes ayant fait une ou plusieurs demandes de changement d'usage sont recensées, le vivier de meublés touristiques

pourrait être bien plus important car l'obligation d'obtenir une autorisation ne porte que sur les meublés qui s'installent dans un logement.

Parmi 1366 demandes de changement d'usage de logements en meublés touristiques, 1305 ont reçu des avis formels entre 2014 et 2019.

Ajoutons que la nouvelle réglementation a eu pour effet l'augmentation du nombre de refus de demandes de meublés de courte durée (190 refus définitifs enregistrés sur la période) .

Comme nous l'avions déjà mis en évidence, l'augmentation a été forte entre 2016 et 2018 :

- pour 2018, 547 demandes dont on peut penser que ce sont des régularisations qui se sont opérées pour se mettre en conformité avec la réglementation),
- pour 2019, une évaluation à hauteur de 245 demandes : le niveau reste élevé au premier semestre (nous avons fait une projection pour vous produire des chiffres globaux sur 2019).

Comme nous l'avions déjà constaté, les demandes de changement d'usage en meublés touristiques se concentrent principalement sur les quartiers de l'hyper-centre.

Ce sont les 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} arrondissements qui concentrent les demandes (avec plus de 200 dossiers chacun entre 2014 et 2019).

Cependant, dans le 3^{ème} Arrondissement, la moitié des demandes se situe en dehors du secteur hyper centre. On peut également constater que le 4^{ème} Arrondissement recense moins de 50 dossiers.

On a également pu observer les surfaces des logements concernés : elles concernent majoritairement des logements entre 30 et 40 m².

Les autres demandes se répartissent à part égale entre plus grands logements (jusqu'à 60m²) et les petits logements entre 20 et 30m². Seuls quelques grands logements ont été concernés dans le 9^{ème} Arrondissement.

Pour finir, je vous communique une information sur les procédures et la gestion de ces demandes. Les demandes par voie numérique deviennent majoritaires depuis le début de l'année 2019. Cela va nécessiter une réorganisation de l'instruction de la demande.

Dans l'application de la réglementation, les dossiers concernant des logements de plus de 60m² dans l'hypercentre doivent compenser par la création d'un autre logement pour obtenir leur autorisation situé dans le même arrondissement et dans le périmètre hypercentre.

Cette disposition est peu employée jusqu'à présent (seuls 20 dossiers entre 2016 et 2019).

La mise en place de la nouvelle réglementation en 2018 a créé une augmentation d'activité qui a nécessité le recrutement de deux nouveaux agents. Une fois ces agents assermentés et installés dans leurs fonctions, ils ont réalisé des contrôles sur les plateformes de location en ligne afin de vérifier si les propriétaires ont déclaré leur activité.

Plus de 1000 adresses ont ainsi été vérifiées. Suite à ces vérifications, 106 mises en demeures ont été envoyées, et 6 professionnels ont particulièrement fait l'objet d'un suivi.

Ces quelques chiffres pour vous montrer l'efficacité des procédures mises en place.

Madame la Maire, Mesdames et Messieurs les Elus du 1^{er} Arrondissement de Lyon, j'espère avoir répondu à votre demande avec cette analyse.

Michel LE FAOU

A handwritten signature in black ink, reading "Michel Le Faou", with a horizontal line underneath the name.

