

**Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation sur le territoire de la Ville de Lyon et déterminant les compensations en application de la section 2 du chapitre 1<sup>er</sup> du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation**

**I - Préambule**

**Article 1 : Modalités de délivrance des autorisations**

Conformément aux dispositions de l'article L 631-7 du code de la 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 avis du maire d'arrondissement concerné. Le présent règlement 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.

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

Le changement d'usage concerne l'acte de transformer un local destiné à l'habitation au profit d'un autre usage (commerces, activités, services, bureaux, équipements d'intérêt collectif ou meublés de courte durée). Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article L. 632-1 du CCH.

La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant une autre destination que l'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970 ou à sa date de construction si elle est postérieure et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation.

**Article 3 : Principes généraux**

Le présent règlement applicable pour la Ville de Lyon prévoit plusieurs régimes d'autorisations de changement d'usage, instruits par les services de la ville de Lyon et présentés dans les parties III et IV du présent règlement. Ainsi :

- L'autorisation de changement d'usage peut être accordée sans compensation, elle l'est alors à titre personnel et de manière temporaire, c'est-à-dire qu'elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelque raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.
- Mais l'autorisation peut aussi être accordée sous réserve d'une compensation qui consiste en une transformation concomitante en habitation de locaux ayant une autre destination.

Lorsque l'autorisation est subordonnée à une compensation, le titre devient réel, s'attache au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est, elle-même, publiée au fichier immobilier sous la responsabilité du pétitionnaire.

Le règlement prévoit également une territorialisation de ses règles d'application avec la définition d'un secteur « hypercentre » (cf. annexe) qui, au regard des enjeux particuliers, notamment en termes de préservation de l'habitat, se voit appliquer un régime renforcé.

La surface ou superficie prise en compte pour l'application de l'ensemble des dispositions du présent règlement est la surface habitable définie à l'article R. 156-1 du CCH (ou notion équivalente applicable selon la réglementation en vigueur).

Les demandes de changement d'usage pourront être refusées dans les cas où le pétitionnaire ne peut justifier du caractère décent du logement tel que défini par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent ou des règles générales d'habitabilité définies à l'article 40 du règlement sanitaire départemental (RSD) du Rhône. Il en sera de même pour les locaux frappés d'insalubrité ou situés dans un immeuble faisant l'objet d'un arrêté de mise en sécurité.

## **II - Conditions communes de délivrance de l'autorisation de changement d'usage applicables sur l'ensemble du territoire de la ville de Lyon**

### **Article 4 :**

En vue de préserver l'équilibre au sein d'un même immeuble, sur l'ensemble du territoire de la ville de Lyon, la demande de changement d'usage à titre personnel ou réel ne devra pas conduire à ce que la surface à usage d'habitation soit inférieure à 50 % de la surface totale des locaux principaux de l'immeuble.

Toutefois, il pourra être dérogé à cette règle :

- dans les cas d'implantation d'activité en rez-de-chaussée (hors meublés de courte durée),
- dans les cas d'implantation par un seul demandeur, d'activités, commerces ou services affectant la totalité de l'immeuble (hors meublés de courte durée),
- dans le cas de la réalisation d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- dans le cas d'immeubles ne comptant pas plus de deux logements.

Les autorisations de changement d'usage en mixité dans une résidence principale, définies à l'article 10 ne sont pas prises en compte dans ce calcul.

### **Article 5 :**

Toute autorisation de changement d'usage est accordée sous réserve des droits des tiers en particulier, des dispositions du règlement de copropriété. Si une condition particulière du règlement de copropriété interdit formellement l'activité demandée, l'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée.

**Article 6 :**

L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L831-1 du CCH ou pour les logements acquis dans le cadre d'un bail réel solidaire.

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

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

Les locaux de compensation devront être situés dans l'arrondissement concerné par la demande de changement d'usage et proposer une surface au moins équivalente au local faisant l'objet de la demande de changement d'usage, avec toutefois une possibilité d'admettre un logement présentant une surface inférieure de 5% maximum à la surface du local objet de la demande.

Les locaux situés en rez-de-chaussée ne pourront pas servir de compensation à l'exception de ceux situés en rez-de-chaussée surélevé.

À l'issue de leur transformation en logements, les locaux proposés en compensation devront répondre aux normes définies dans le règlement sanitaire départemental (RSD) du Rhône et par le décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, ainsi qu'aux différentes règles en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité.

Enfin, les logements objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés de façon concomitante.

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.

**III - Conditions supplémentaires de délivrance applicables aux autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en activités autres que les meublés de courte durée****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 précitée) et qu'ils représentent une surface égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup>. 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 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.

Les demandes successives d'extension du local ayant fait l'objet de l'autorisation de changement d'usage et effectuées dans un délai de 10 ans à partir de la date de délivrance de la première autorisation sont prises en compte pour l'application du seuil de 100 m<sup>2</sup>. La compensation devra porter dès lors sur l'ensemble des surfaces des locaux concernés par l'activité.

Les locaux de moins de 100 m<sup>2</sup>, créés suite à une division de lot effectuée depuis moins de 10 ans, sont également concernés par cette compensation. Cette dernière va porter sur la superficie du lot initial.

#### ***Article 9 : Autorisations non soumises à compensation et données à titre personnel***

L'autorisation de changement d'usage peut être accordée sans compensation pour les demandes de changement d'usage de locaux d'habitation :

- situés hors du périmètre hypercentre quelle que soit leur taille,
- situés dans le périmètre hypercentre et représentant une surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>,
- destinés à la réalisation d'un équipement public ou d'intérêt collectif, quelle que soit la localisation (hypercentre ou non),
- situés en rez-de-chaussée, quelle que soit la localisation (hypercentre ou non),
- à l'occasion du remplacement d'un professionnel régulièrement installé par une personne exerçant la même profession que celle autorisée précédemment.

#### ***Article 10 : Mixité d'usage***

Sur l'ensemble du territoire de la Ville de Lyon, lorsque la demande de changement d'usage ne porte que sur une partie d'un local utilisé par le demandeur comme sa résidence principale en application des articles L631-7-2 et suivants du CCH, la surface réservée à un autre usage que l'habitation ne peut être supérieure à 50%. Cette surface n'est jamais soumise à compensation.

### **IV - Conditions supplémentaires de délivrance applicables aux meublés de courte durée**

#### ***Article 11 : champ d'application***

L'article L631-7 du CCH, issu de la loi ALUR du 24 mars 2014, définit le meublé touristique 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 ».

Par ailleurs, l'article L 631-7-1 A du CCH issu de la loi ALUR du 24 mars 2014, permet d'instituer un régime particulier d'autorisation temporaire de changement d'usage permettant à des particuliers de louer pour de courtes durées des locaux destinés à l'habitation à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Ce régime particulier peut consister en une limitation par personne et dans le temps. Il s'applique quelles que soient les prestations fournies dans le cadre de cette location.

Toutefois, si le local constitue la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 (occupé par son propriétaire au moins huit mois par an), aucune autorisation n'est nécessaire, mais l'activité doit être déclarée selon les modalités décrites ci-après.

En application de la délibération du conseil municipal de la Ville de Lyon en date du 18 décembre 2017, toute location de courte durée d'un local meublé, situé sur le territoire de Lyon, en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, est soumise à une déclaration préalable auprès des services compétents de la commune.

Cette déclaration préalable mentionnera les informations nécessaires à l'enregistrement par la ville du local meublé concerné, notamment si celui-ci constitue ou non la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989. Elle sera effectuée par téléservice et donnera lieu à la délivrance du numéro d'enregistrement visé au II de l'article L 324-1-1 du code du tourisme. Elle ne constitue en aucun cas une autorisation de changement d'usage.

**Article 12 : Régime applicable aux logements situés dans le périmètre Hypercentre**

Toute demande de changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de courte durée est soumise à compensation dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> quel que soit le demandeur. Les locaux d'habitation pouvant être utilisés comme compensation doivent cumulativement être situés dans le périmètre hypercentre et dans l'arrondissement où se situe le local. Ils doivent répondre aux prescriptions de l'article 7 du présent règlement.

**Article 13 : Régime applicable sur le territoire situé en dehors du périmètre hypercentre.**

1. Régime applicable aux logements d'une surface inférieure à 35 m<sup>2</sup> : régime différencié selon les personnes physiques ou morales

a - Concernant les propriétaires « personnes physiques » :

L'autorisation de changement d'usage en meublés de courte durée peut être accordée sans compensation, à titre personnel, pour :

- le changement d'usage d'un logement maximum par propriétaire « personne physique » y compris des éventuelles autorisations déjà accordées sur l'ensemble de la ville de Lyon,
- une durée de 9 ans non reconductible.

Pour toute demande supplémentaire de changement d'usage d'un ou plusieurs autres locaux d'habitation en meublé de courte durée, le propriétaire personne physique doit apporter une compensation répondant aux prescriptions de l'article 7 du présent règlement. L'autorisation est alors accordée à titre réel avec changement de destination du bien en hébergement hôtelier.

Les autorisations de changement d'usage en meublés de courte durée 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.

Enfin, tout propriétaire « personne physique » qui souhaite, dès le premier meublé de courte durée de moins de 35 m<sup>2</sup>, bénéficier d'une autorisation de changement d'usage à titre réel et définitif doit apporter une compensation répondant aux prescriptions de l'article 7 du présent règlement.

L'autorisation est alors accordée à titre réel avec changement de destination du bien en hébergement hôtelier.

b - Concernant les propriétaires « personnes morales » :

Toute demande de changement d'usage d'un local d'habitation en meublé de courte durée portée par un propriétaire « personne morale » est soumise à compensation dans les conditions mentionnées à l'article 7 du présent règlement. L'autorisation est alors accordée à titre réel avec changement de destination du bien en hébergement hôtelier.

2. Régime applicable aux logements d'une surface égale ou supérieure à 35 m<sup>2</sup> :

Toute demande de changement d'usage d'un local d'habitation de plus de 35 m<sup>2</sup> de surface en meublé de courte durée est soumise à compensation dès le 1<sup>er</sup> m<sup>2</sup> quel que soit le demandeur. Les locaux d'habitation pouvant être utilisés comme compensation doivent répondre aux prescriptions de l'article 7 du présent règlement.

**Article 14 :**

Sur l'ensemble de la ville de Lyon, lorsque la demande de changement d'usage porte sur un local d'habitation issu d'une division effectuée depuis moins de 10 ans, la compensation portera sur la superficie totale du lot initial.

Les demandes successives d'extension du local ayant fait l'objet de l'autorisation de changement d'usage et effectuées dans un délai de 10 ans à partir de la date de délivrance de la première autorisation sont prises en compte. La compensation devra porter dès lors sur l'ensemble des surfaces des locaux concernés par l'activité de meublés de courte durée et qui n'auraient pas déjà fait l'objet d'une compensation.

**V - Sanctions**

**Article 15 :**

En cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 du CCH, des poursuites auprès du Tribunal Judiciaire de Lyon peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du CCH :

Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L. 631-7 du CCH ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application présent règlement est condamnée à une amende de 50 000 euros. Cette amende est prononcée par le président du Tribunal judiciaire du lieu de l'immeuble. Le produit en est intégralement versé à la ville de Lyon.

Le président du tribunal ordonne le retour à l'habitation des locaux transformés sans autorisation dans un délai qu'il fixe. À l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par mètre carré utile des locaux irrégulièrement transformés. Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires.

Quiconque a sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement. Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés.

## **VI – Dispositions pour la demande d'autorisation**

### **Article 16**

En application de l'article L.631-8 du CCH, lorsque le changement d'usage fait l'objet de travaux entrant dans le champ d'application du permis de construire, la demande de permis de construire (PC) ou la déclaration préalable (DP) vaut demande de changement d'usage. Le demandeur devra, néanmoins, compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage (en annexe 2 du présent règlement) parallèlement à une demande de PC ou d'une DP.

En effet, il s'agit de deux autorisations distinctes, régies par des codes différents.

Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L.631-7 du CCH.

### **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.

Si le local faisant l'objet de la demande est situé dans une copropriété, le pétitionnaire doit fournir le règlement de copropriété qui ne devra pas s'opposer au changement d'usage.

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.

Un accusé réception est adressé au demandeur, le cas échéant par lettre recommandée électronique. Ce dernier mentionne, le cas échéant, les pièces manquantes qui devront être transmises au service instructeur dans le mois qui suit la réception de ce courrier. À défaut, le demandeur sera réputé avoir renoncé à sa demande.

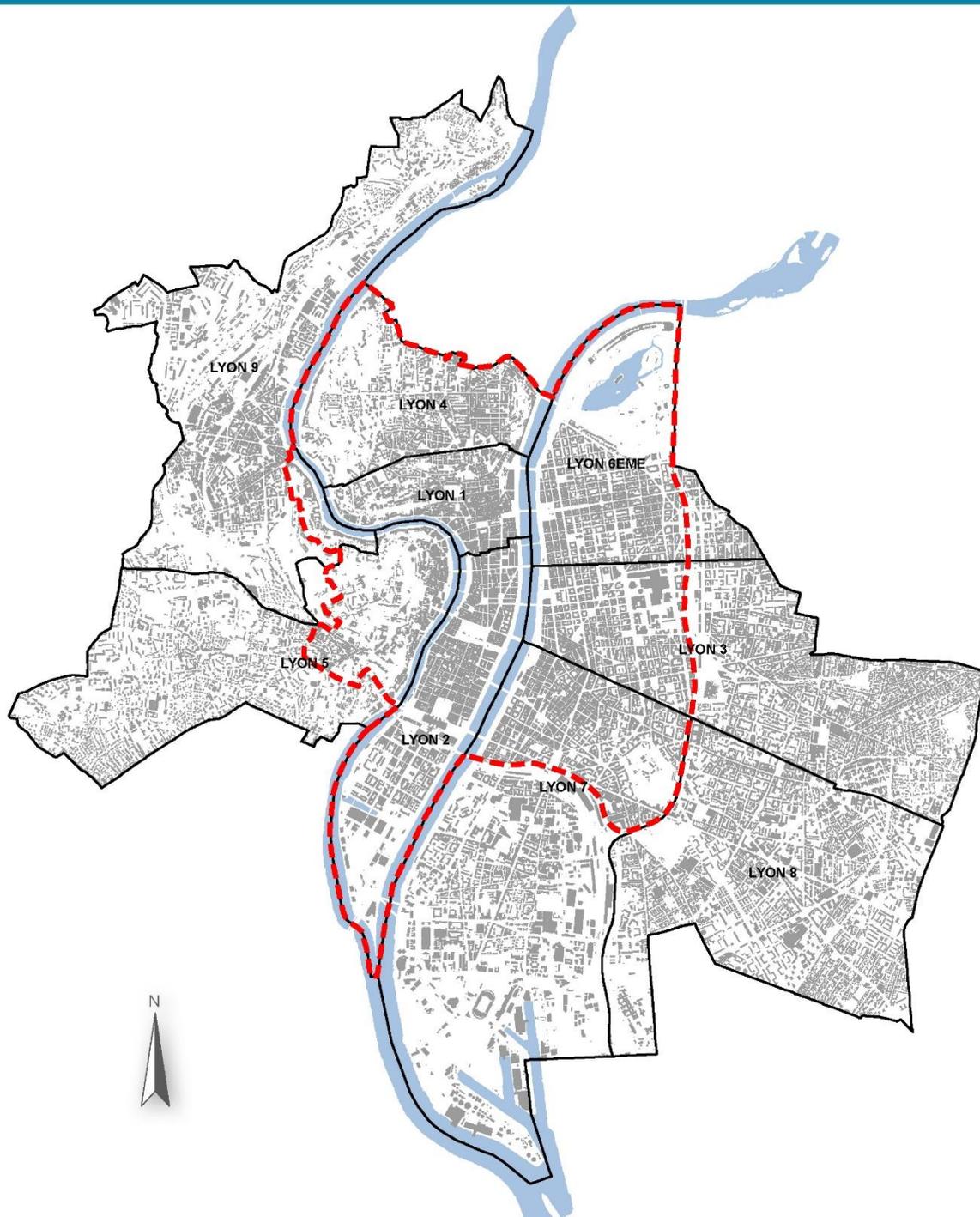
Le défaut de réponse de l'administration dans un délai de deux mois suivant la réception d'un dossier complet vaut accord tacite conformément à la réglementation en vigueur.

### **Article 18 : Impact de l'autorisation de changement d'usage sur la destination des locaux**

Les destinations sont définies par les articles R151-27 à R151-29 du code de l'urbanisme. L'autorisation de changement d'usage peut avoir des impacts sur la destination du local. Il convient de distinguer deux situations :

- S'agissant des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en meublés de courte durée c'est la compensation qui détermine s'il y a ou pas changement de destination :
  - Pour les changements d'usage temporaires, accordés à titre personnel, sans compensation, la destination des locaux n'est pas modifiée,
  - Pour les changements d'usage avec compensation, la destination est modifiée en hébergement hôtelier et le changement d'usage prend un caractère définitif.
  
- S'agissant des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation en bureaux, services, commerces ou équipement public ou d'intérêt collectif :
  - Pour les changements d'usage accordés à titre personnel sans compensation, le changement de destination ne doit être demandé que si le projet implique des autorisations ou déclarations imposées par le Code de l'urbanisme,
  - Pour les changements d'usage avec compensation, la destination est modifiée conformément au code de l'urbanisme et le changement d'usage prend un caractère définitif.

PÉRIMÈTRE D'APPLICATION DU RÈGLEMENT DES CHANGEMENTS D'USAGE,  
DIT DE L'HYPER-CENTRE



PÉRIMÈTRE HYPERCENTRE  
ZOOM SUR LES 5ÈME ET 9ÈME ARRONDISSEMENTS DE LYON

