

Une réglementation complexe pour les collectivités

***Impact des meublés de tourisme
sur les destinations touristiques***



Impact des meublés de tourisme sur les destinations touristiques

■ Sylvie JOLLY

Conseil en Tourisme.
Décrypte la Recherche |
Accompagne les Acteurs
du Tourisme



■ Soazig DARNAY

Paysagiste DPLG
Réinventer le paysage
rural



- Luc MEISSONNIER,
responsable du pôle
habitat privé et
changement d'usage –
ville de Lyon



BCN+ Barcelona és molt més

BCN+ Costa Barcelona

BCN+ Paisatges Barcelona

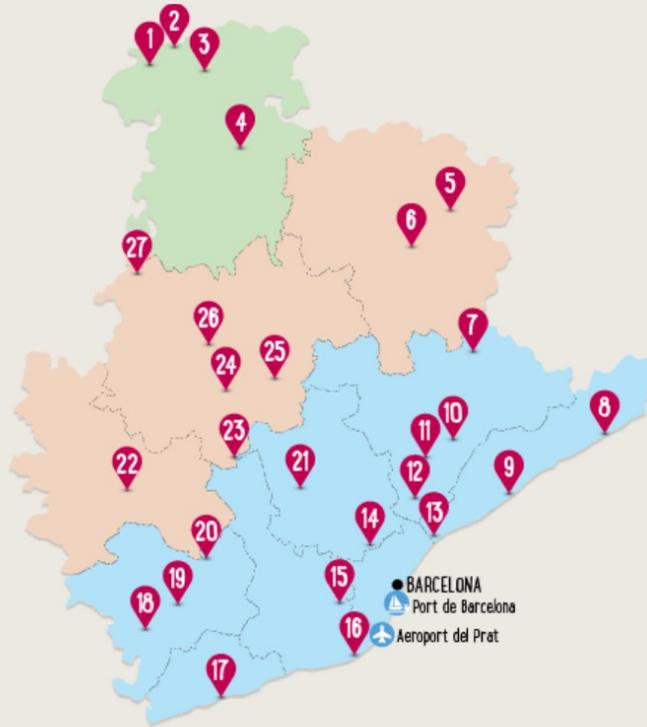
BCN+ Pirineus Barcelona



Catalunya

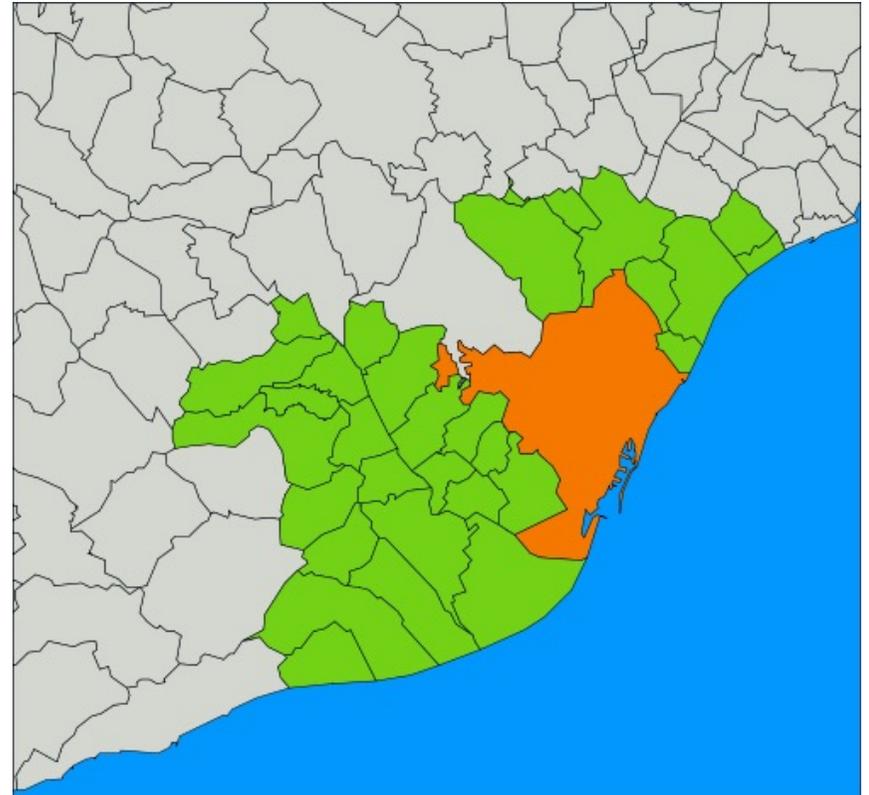


Barcelona

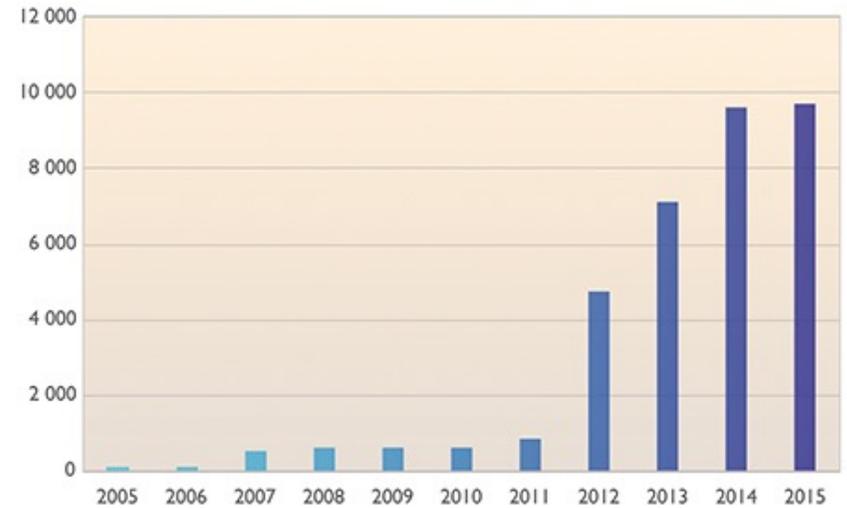


- | | | |
|----------------------------------|---------------------------------------|---------------------|
| 1. Massís del Pedraforca | 10. La Roca Village | 19. DO Penedès |
| 2. Parc Natural del Cadí-Moixeró | 11. Granollers | 20. DO Cava |
| 3. Bagà | 12. Circuit de Barcelona-Catalunya | 21. Terrassa |
| 4. La Patum de Berga | 13. DO Alella | 22. Igualada |
| 5. Rupit | 14. Monestir de Sant Cugat del Vallès | 23. Montserrat |
| 6. Vic | 15. Cripta Gaudí de la Colònia Güell | 24. Manresa |
| 7. Parc Natural del Montseny | 16. Delta del Llobregat | 25. DO Pla de Bages |
| 8. Platges | 17. Sitges | 26. Món Sant Benet |
| 9. Mataró | 18. Castellers de Vilafranca | 27. Cardona |

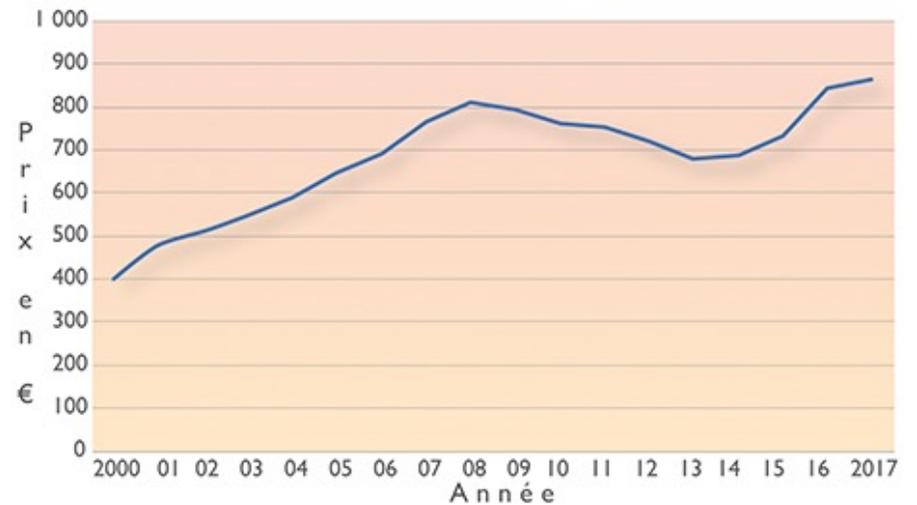
Barcelone & aire métropolitaine



Évolution du nombre de logements touristiques à Barcelone (2005-2015) (Blanco romero, 2016)

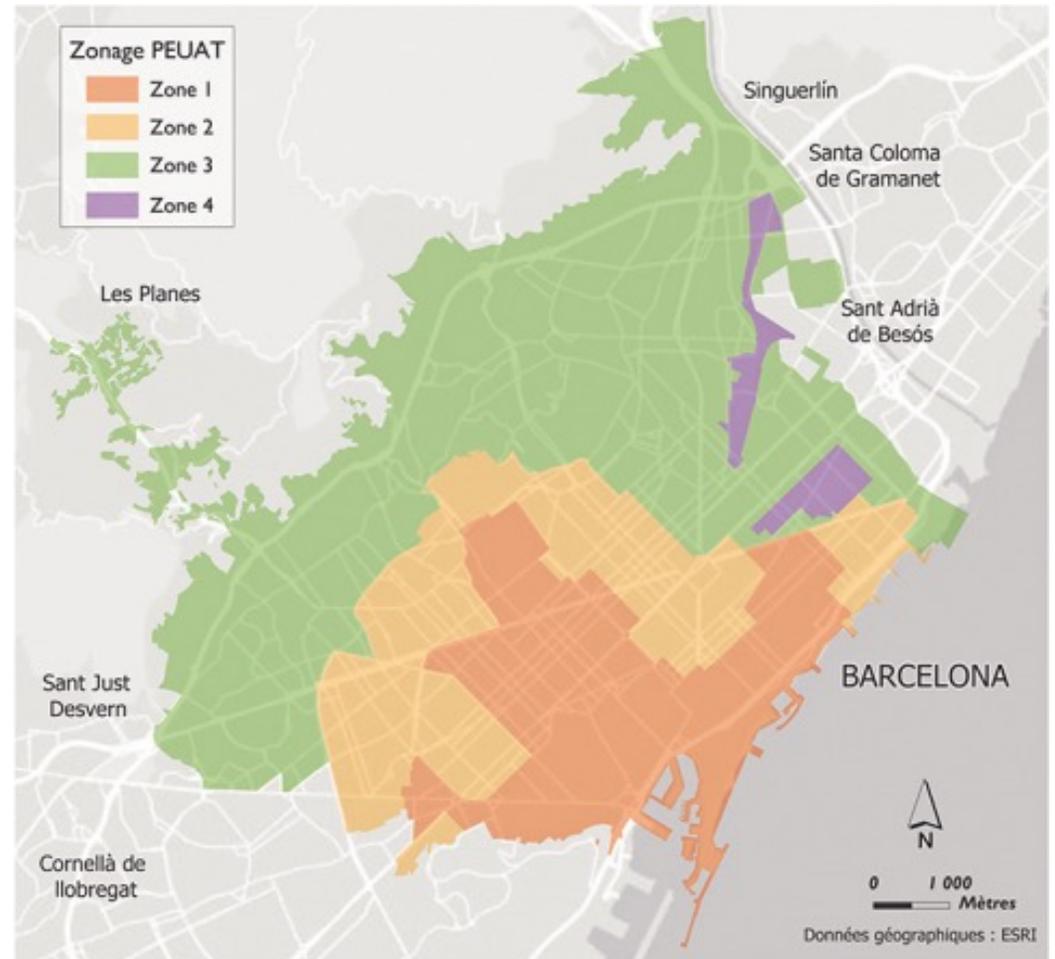


Évolution du coût de la location à Barcelone



ZONAGE défini par la mairie en 2017
EUAT: Plan Especial Urbanístico de
alojamientos turísticos

Met fin au moratoire de 2014 qui
paralysait la concession de licenses



Les chiffres clés du tourisme à Lyon :

Une compétence métropolitaine



Réunion du 17 octobre 2024



Journée d'actualité
CNFPT et Grand Reims

..... Tourisme à Lyon Les chiffres clés

- L'activité touristique lyonnaise **s'est d'abord construite autour du tourisme d'affaires** .
→ 2/3 des nuitées hôtelières ont un motif affaires
 - L'attractivité de Lyon **sur le plan du tourisme d'agrément est plus récente** :
 - Inscription du site historique à l'UNESCO en 1998,
 - Positionnement sur la gastronomie
 - Marque ONLYLYON.
- L'hôtellerie lyonnaise a vu son TO progresser de plus de 20 % pendant les week-ends depuis 2011



MÉTROPOLE
GRAND LYON

Tourisme à Lyon Les chiffres clés

- **Tourisme d'affaires :**

→ 2ème destination française d'accueil de congrès et de salons (après Paris)

En 2023 :

210 évènements (congrès associatifs, réunions, conventions) de plus de 1 000 participants

10 salons et foires ayant accueilli plus de 50 000 visiteurs chacun

- **Musées et attractions touristiques :**

→ **2 791 362** entrées

Musées : 1 850 564 visiteurs (top 3 : Musée des Confluences, Musée des Beaux-Arts, Musée Cinéma & Miniature)

Attractions : 940 798 (top 3 : Aquarium de Lyon, Les Bateaux Lyonnais, Mini World Lyon)



MÉTROPOLE
GRAND LYON

Les chiffres clés de l'hébergement

Des records en 2023, le nombre de nuitées dépassant celui de 2019.

→ **9,4 millions** de nuitées marchandes

L'offre hôtelière continue de se développer avec plusieurs ouvertures en 2023 / 2024

→ **Offre :**

272 hébergements - 19 522 chambres - une capacité de 45 468 lits

→ **Répartition de la fréquentation par catégorie d'hébergements :**

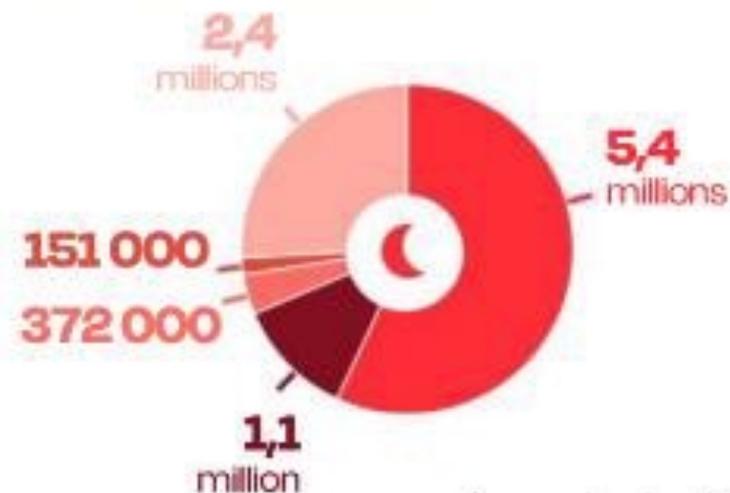
Hôtels : 5,4 millions, **Meublés touristiques : 2,4 millions,**

Résidences : 1,1 million, Auberges collectives : 372 000, campings : 151 000

→ **Montant collecté de la taxe de séjour :** 13 millions en 2023

La Métropole de Lyon collecte la taxe de séjour auprès de tous les hébergements marchands du territoire

Répartition de la fréquentation par catégorie d'hébergement*



Ville de Lyon :

- Règlement métropolitain des changements
- d'usage applicable aux meublés de tourisme



**Journée d'actualité
CNFPT et Grand Reims**

Réunion du 17 octobre 2024



A Lyon, 4 étapes de réglementation des changements d'usage

Avant 2011 : Les autorisations sont délivrées par le préfet. Le principe de compensation existe mais il est peu défini et peu appliqué.

2011 : 1^{er} règlement communautaire du Grand Lyon

- le changement d'usage est limité à 50% de la superficie des immeubles
- définition d'un périmètre Hypercentre avec règle de compensation pour les changements d'usage de locaux > 100 m² en étage

2017 : des règles spécifiques de changement d'usage pour la location meublée de courte durée :

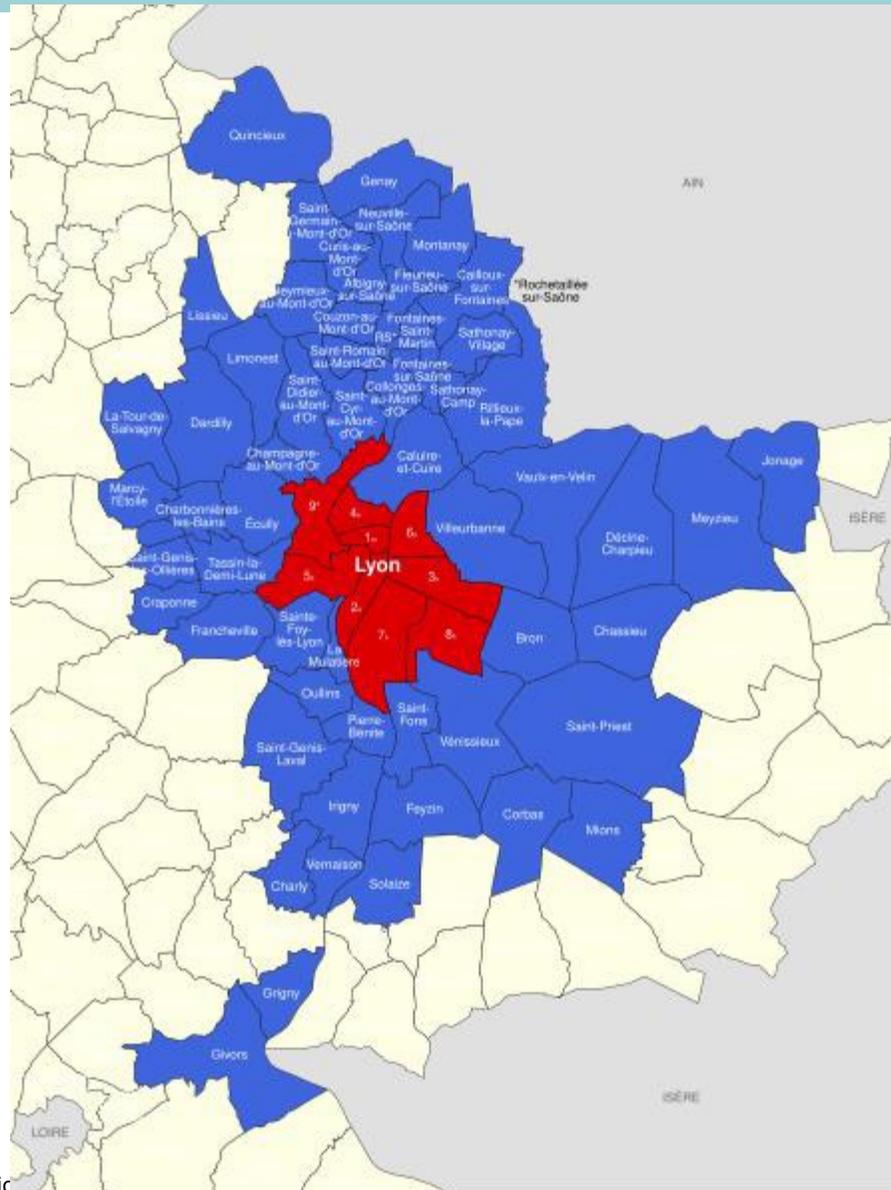
- **Dans l'hypercentre**, Compensation au 1^{er} m² pour les personnes morales ;
Autorisation sans compensation pour les personnes physiques, pour un seul logement de moins de 60 m² pour 9 ans maximum
- **Hors hypercentre** : régime d'autorisations à titre personnel sans restrictions

2022 : un règlement plus contraignant sur la location meublée de courte durée notamment dans l'hypercentre : Compensation obligatoire dans tous les cas

Une réglementation de compétence métropolitaine

Seule la ville de Lyon est concernée par cette réglementation

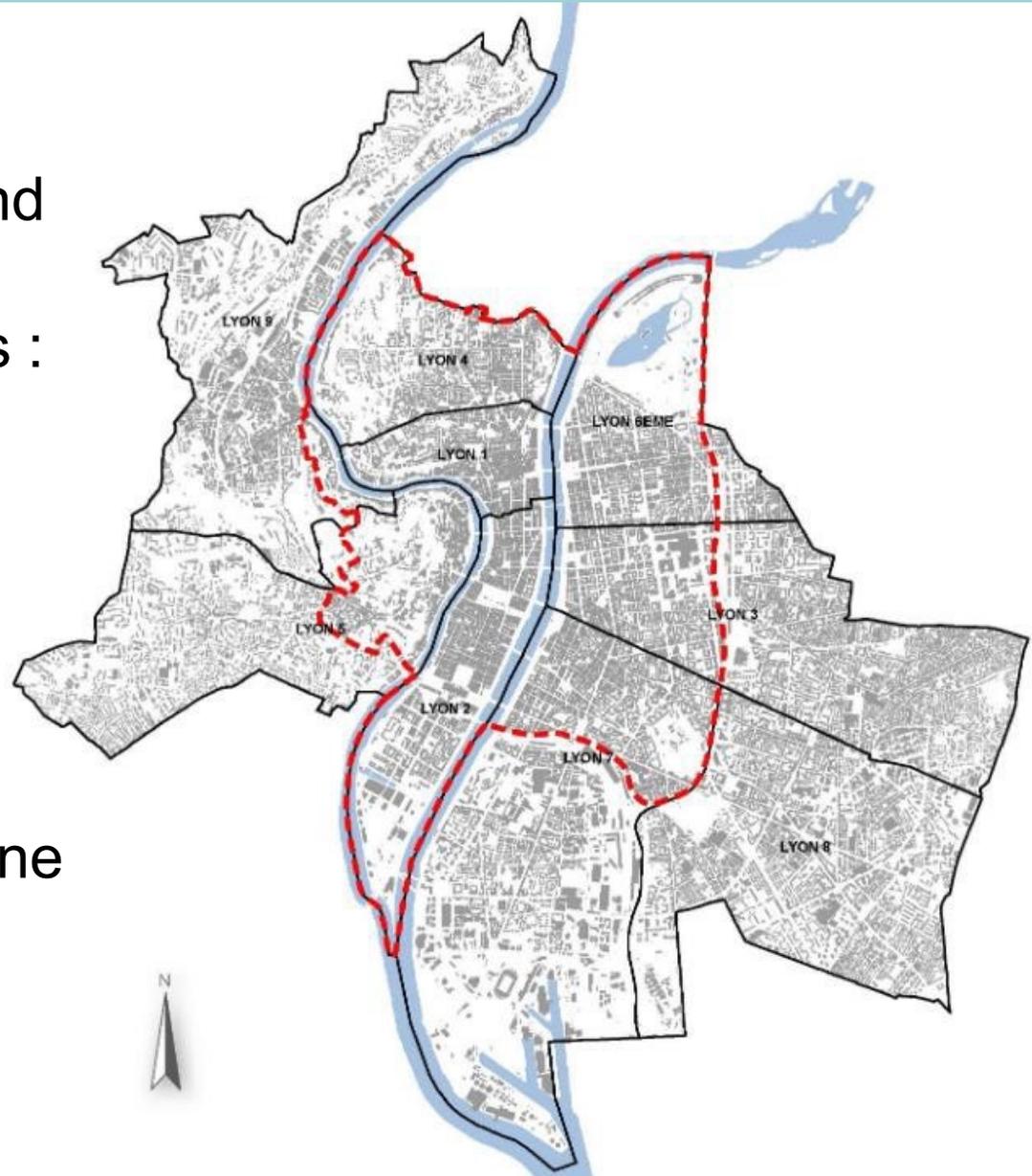
- Lyon, ville-centre de la Métropole qui compte 59 communes
- Commune divisée en 9 arrondissements



Ville de Lyon : le périmètre Hypercentre

Ce périmètre correspond au centre historique et aux secteurs constitués :

- peu ou pas de construction neuve.
- forte attractivité tertiaire
- forte attractivité touristique
- et forte densité urbaine



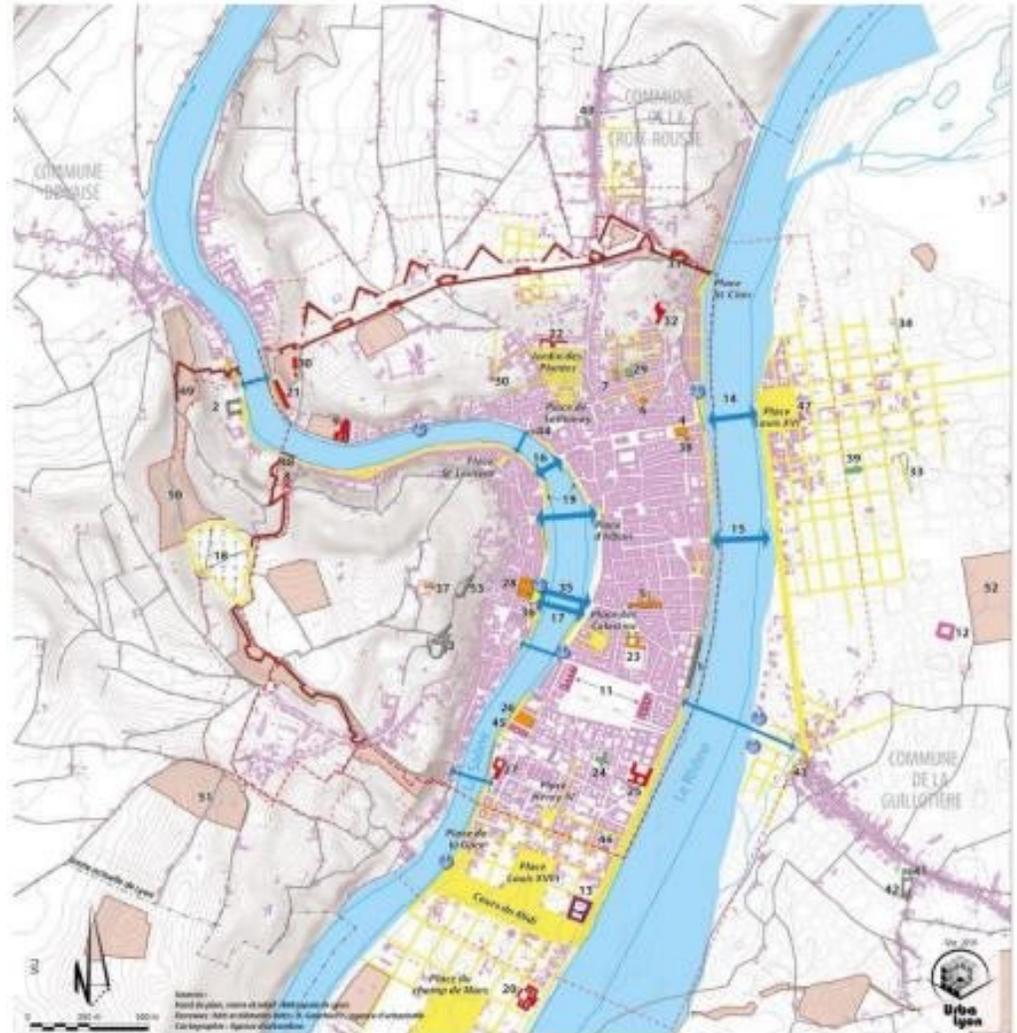
Ville de Lyon : le périmètre Hypercentre

L'hypercentre couvre notamment

- le secteur Unesco qui comprend le secteur sauvegardé du Vieux Lyon, l'AVAP des pentes de la Croix Rousse et la Presqu'île
- La rive gauche du Rhône et la Part-Dieu
- La Confluence

Lyon vers 1830

Source Agence d'Urbanisme,
Plan de référence du site Unesco



Ville de Lyon : le périmètre Hypercentre

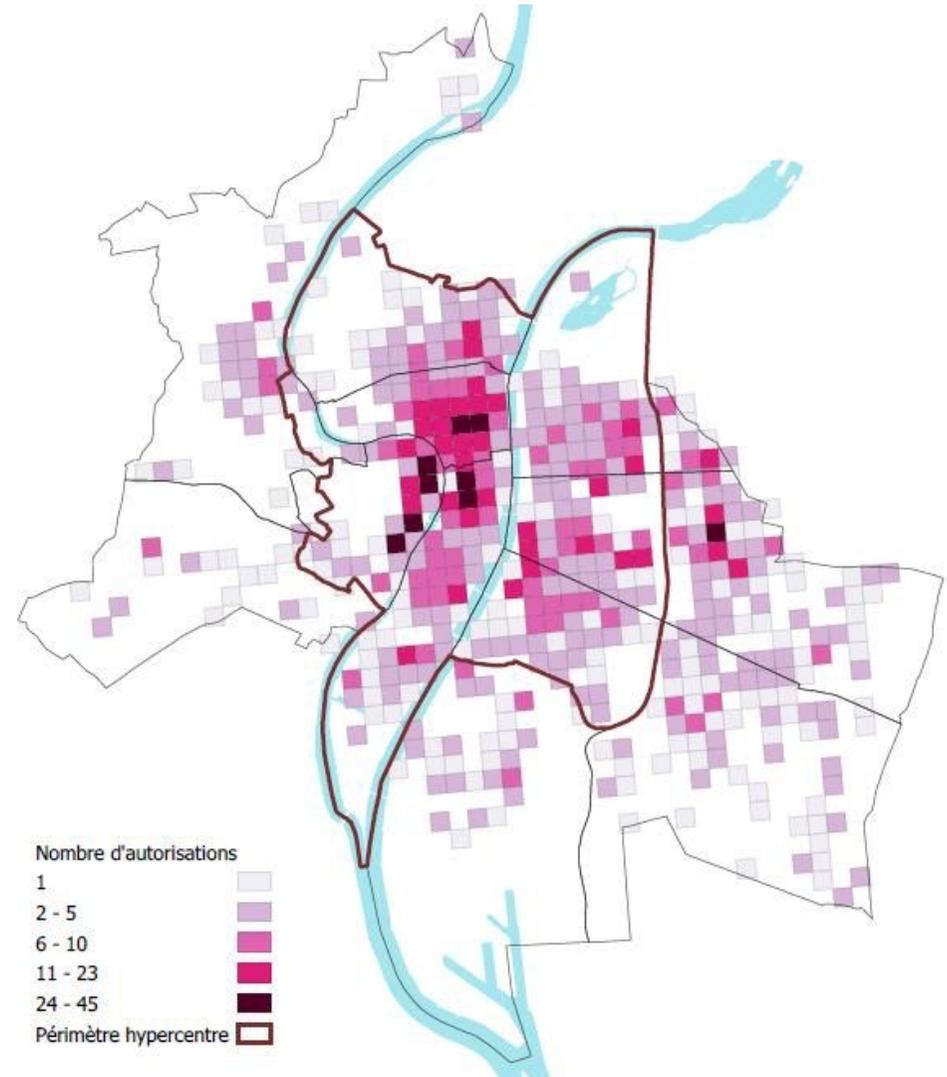


Ville de Lyon : le périmètre Hypercentre

C'est également le périmètre dans lequel se concentre l'activité de location meublée de courte durée

Nombre d'autorisations de changement d'usage en meublé touristique à Lyon, 2014-2022
Par carreau de 200m de côté

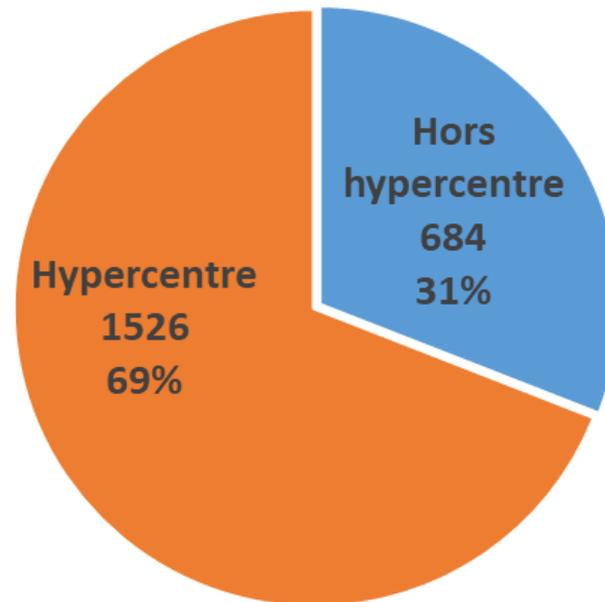
(Ville de Lyon – Juin 2023)



Changement d'usage de logements en meublés de tourisme : Lyon

- Depuis 2014, à Lyon, 2210 meublés de tourisme ont été autorisés dans des locaux d'habitation
- 1525 d'entre eux sont situés dans l'hypercentre

Changements d'usage de logements en meublés de courte durée (2014-2023)



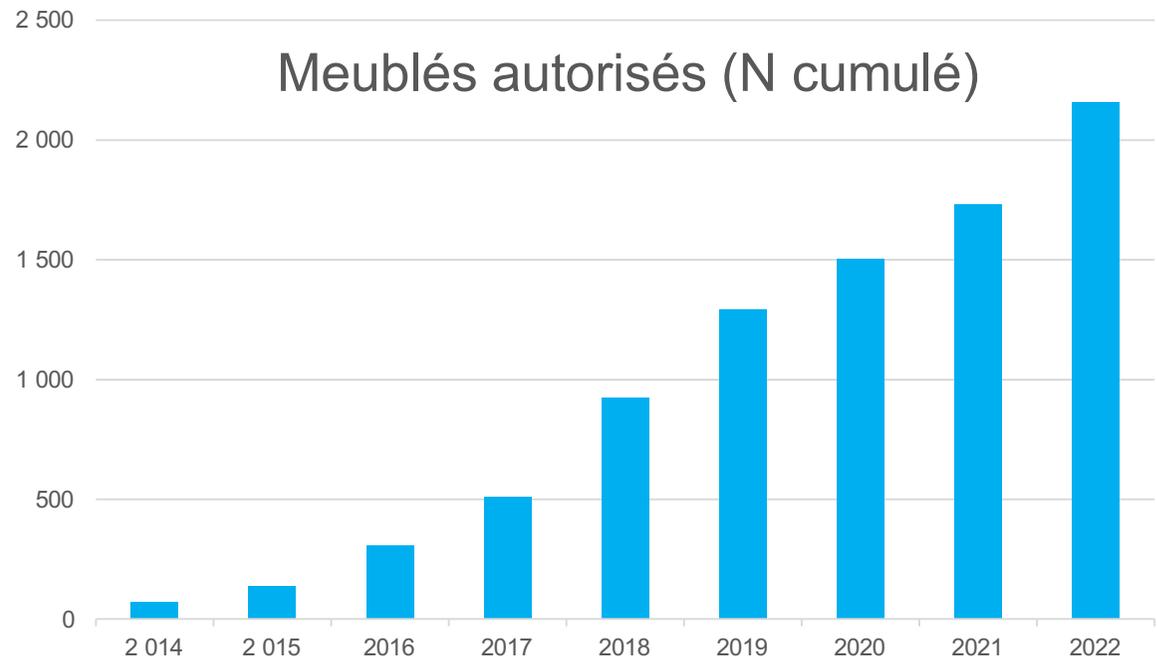
2022 : La nécessité d'une nouvelle réglementation

La réglementation de 2018 n'a pas freiné le développement des meublés de tourisme

La mise en place de l'encadrement des loyers a entraîné un doublement des demandes à partir d'octobre 2021.

La ville de Lyon, déjà très dense, a des capacités de construction limitées.

Les logements soustraits à l'usage d'habitation représentent une part conséquente de l'effort de construction (jusqu'à 30 % certaines années)



Les principes du règlement de 2022

HYPERCENTRE

Plus d'autorisation sans compensation depuis juin 2022

La compensation doit être apportée à l'intérieur du périmètre et dans le même arrondissement.

Hors HYPERCENTRE

personnes morales : pas d'autorisation sans compensation

Particuliers : Autorisation personnelle limitée à 9 ans, pour **un seul meublé de moins de 35 m²**, compensation dans tous les autres cas

Ce règlement a été contesté devant la justice par un groupe de conciergeries. En juin 2024, le juge a rejeté les arguments avancés - il n'y a pas eu d'appel

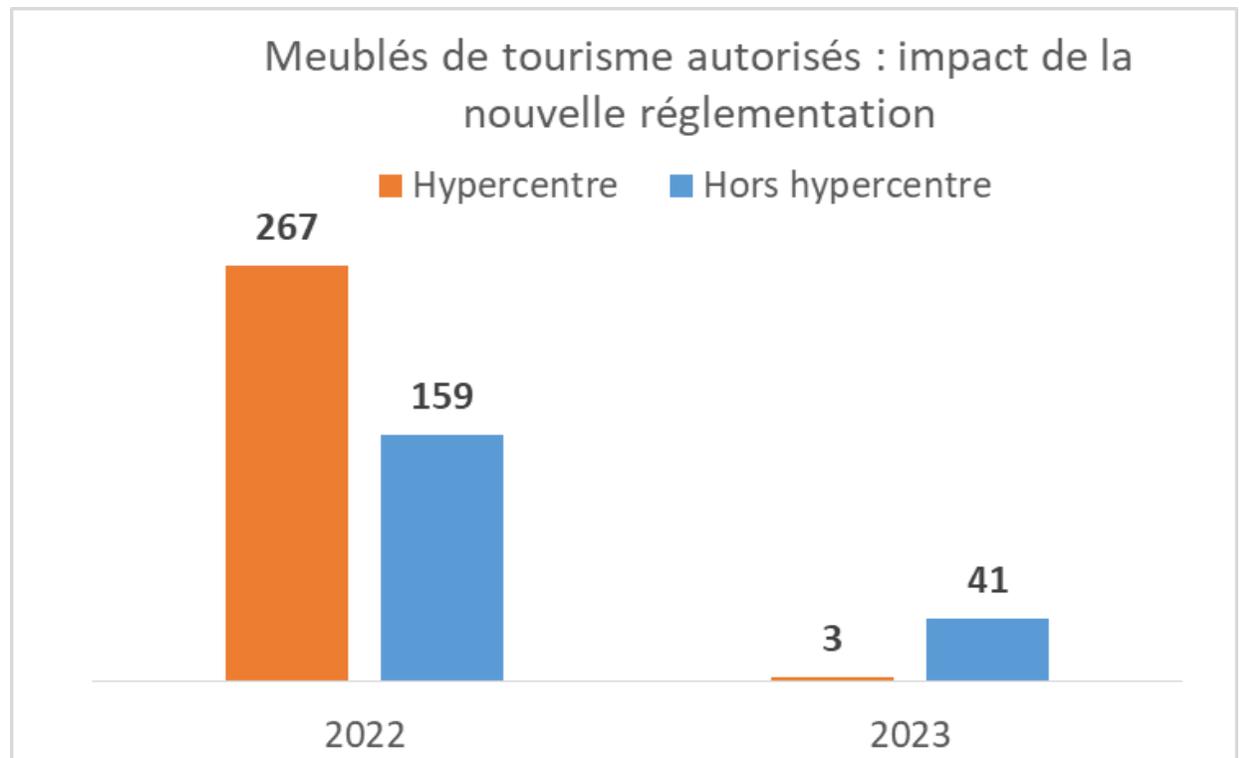
Les limites de la réglementation :

- La réglementation des changements d'usage n'est applicable qu'aux locaux d'habitation. *la transformation d'un local commercial ou d'activité en hébergement touristique relève du code de l'urbanisme (où, si la commune en décide d'une autorisation résultant du IVb de l'article L324-1-1 du code du tourisme*
- Dans la résidence principale, la location touristique est autorisée jusqu'à 120 jours par an. Seule la télédéclaration est obligatoire.

L'impact de la nouvelle réglementation

Depuis juin 2022, le nombre de demandes de changement d'usage en meublé touristique s'est fortement réduit :

- 3 autorisations seulement dans l'hypercentre en 2023
- report limité de la création de meublé de l'hypercentre vers le reste de la Ville de Lyon



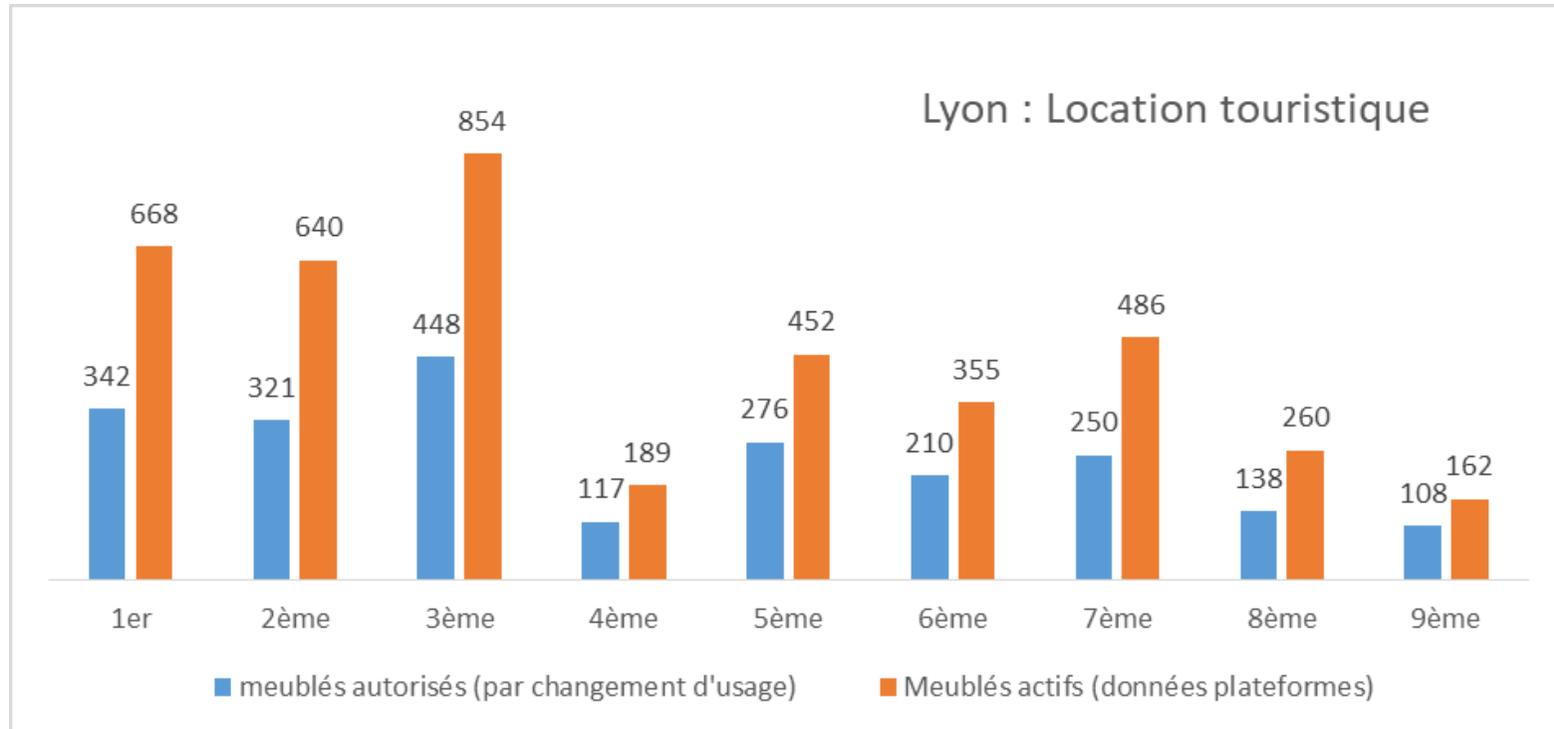
L'impact de la nouvelle réglementation

En revanche, selon le site privé AirDna, une hausse de plus 25% de l'offre de meublés touristiques est observée dans toutes les communes périphériques



Observation et contrôle des meublés touristiques

Une forte marge de progression dans la connaissance et la régulation des meublés de tourisme :



Cet écart entre meublés autorisés et meublés actifs sur les plateformes doit être tempéré :

- **Doublons entre plateformes**
- **Meublés créés dans des locaux d'activité (ne relevant pas du changement d'usage)**

Ville de Lyon :



Observation et contrôle des meublés touristiques

**Journée d'actualité
CNFPT et Grand Reims**

Réunion du 17 octobre 2024



Observation et contrôle des meublés touristique

L'usage des n° d'enregistrement s'est fortement amélioré. Cela facilite le contrôle à partir des données des plateformes.

A Lyon 17 plateformes et conciergeries ont transmis des données conformément à l'article L324-2-1 du code du tourisme, soit près de 600 000 jours de location

Toutefois les données transmises sont peu fiables :

- adresses souvent incomplètes ou imprécises
- le nom du loueur est souvent une conciergerie et non le propriétaire (à qui le changement d'usage est accordé ou non)
- parfois un même n° d'enregistrement sur plusieurs adresses... ou plusieurs numéros sur la même adresse
- Des doublons entre nuitées transmises par les plateformes et par les conciergeries

Observation et contrôle des meublés touristique

En 2023, 70 nouvelles enquêtes ont été réalisées

124 mises en demeure actives dont 59 nouvelles en 2023,

>> 36 ont pu être clôturées dont :

- 10 suite à retour à l'habitation
- 2 régularisation par autorisation de changement d'usage
- 14 ont pu démontrer une absence d'infraction
- 1 signalement transmis à un bailleur social
- 10 classées sans suite faute d'éléments probants (ex : plus d'annonce en ligne)

>> 33 mises en demeure ont porté sur le dépassement de 120 jours en résidence principale.

- Certains dépassements, prévus par la loi ont pu être justifiés
- d'autres pourront faire l'objet de poursuites à défaut de régularisation ou en cas de récidive en 2024