

Nous sommes conscients que la municipalité est très active dans le domaine du logement afin de permettre à tous de se loger et ceci dans des conditions décentes suivant en cela la politique de la Métropole (inutile de s'étendre sur ce point).

Conscients aussi des actions qu'elle mène pour lutter contre un phénomène qui a pris de l'ampleur malgré tout depuis quelques années

Si l'on peut admettre (difficilement) que certaines peuvent faciliter une fluidité du marché et permettre aux municipalités d'avoir des revenus versés par les plates-formes. Il n'en demeure pas moins que leur prolifération a des conséquences néfastes que nous regrettons particulièrement (spéculation, 140.000 étudiants en recherche de logements dans une ville où l'offre pour eux a diminué de 20% en 2023 et leurs demandes de + 18%, manque de logements, loyers en hausse, nuisances, gentrification, etc.).

Si l'on ajoute que Lyon est une ville de plus en plus fréquentée (la 1^{ère} destination urbaine en Europe en tourisme durable en 2023), place saluée par OnlyLyon pour son attractivité sur la scène internationale, la problématique devient urgente à résoudre.

La question sera introduite par les éléments suivants :

1° La carte des logements proposés par la seule plate-forme Airbnb sur l'arrondissement du 4^{ème} que je vous joins est assez parlante (plus de 752 logements Airbnb dont 609 sont des logements indépendants auxquels il faut ajouter 138 chambres situées dans un appartement et 5 chambres partagées. Source INSEE et Airbnb).

Notons qu'elle ne concerne que cette seule plate-forme et ne comprend pas Booking, VRBO, Abritel, Gens de Confiance, Le Bon Coin, Expédia...). A cela s'ajoute un autre problème : dans ma rue Eugène Pons existent 3 à 4 locations de courte durée que l'on ne retrouve sur aucune des plates-formes ! Il y a donc des trous dans la raquette.

2° Inutile de citer toutes les différentes lois et réglementations successives qui jalonnent ces dernières années et qui tentent de freiner la prolifération des locations saisonnières de courtes durée (La France a actuellement la

législation la plus clémente au monde : 90 jours à Londres, 30 jours à New York, surface maxi à Berlin, interdictions à venir à Barcelone...).

La future loi Le Meur accentuera la pression certes (sachant qu'elle doit être rediscutée prochainement et que certaines dispositions ont déjà été amendées sous la pression des lobbys de l'immobilier).

Il n'en demeure pas moins que l'imagination débordante de certains propriétaires aidés en cela par une armada de cabinets d'avocats spécialisés (40% des jugements en faveur des propriétaires en 2023) trouveront des astuces juridiques de contournement.

Citons en quelques-uns :

- Exceptions à la réglementation facilement détournée (obligation professionnelle, raison de santé et cas de force majeure)**
- Location à des connaissances ou familles qui peuvent sous-louer**
- Non-déclaration**
- Faux contrats de location**
- Paiement en espèces**
- Plusieurs locataires dans chambres séparés**
- fraude et erreurs sur le DPE (diagnostic performance énergétique)**
- Règlements de copropriétés pas assez précis...**

L'accroissement de la richesse et des revenus dans l'état actuel se traduit par une plus grande capacité à financer de nouveaux investissements immobiliers pour certains, les plus aisés évidemment.

Imagination et cynisme aussi de Airbnb qui (Il vient de gagner son procès intenté par l'Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie (la concurrence déloyale avancée par l'UMIH étant rejetée par le tribunal de commerce de Paris).

D'autre part cette plate-forme vient tout juste de lancer son application « Co

Hôtes » qui permet à 2 propriétaires de correspondre par messagerie confidentielle pour gérer et louer leurs biens eux-mêmes en tant qu'hôtes via son réseau augurant un contrôle compliqué.

Que peuvent faire les municipalités face à ces plates-formes mastodontes (10 milliards de dollars de revenus annuels et 4,8 milliards de bénéfices nets pour Airbnb et la France est son deuxième marché), face à l'esprit d'inventivité de certains propriétaires et avocats et face à une réglementation qui malgré son durcissement sera toujours insuffisante ?

Notre municipalité pourrait-elle renforcer sa réglementation comme :

- S'attaquer aux boîtes à clés sur la voie publique comme à Marseille, Lille, Annecy, Saint Malo, Besançon, Nice, Wimereux, ...

- Augmenter le nombre d'agents chargés de contrôler sur place (Paris 25 contrôleurs qui ont rapporté plus de 6,5 M€ en 3 ans, La Rochelle 10 agents). Autant de moyens qui rapportent à la commune plus que leurs coûts.

– Mise en place comme à St Malo d'un régime d'autorisation de changement d'usage limité à 1 autorisation par personne physique propriétaire d'un local et comportant des quotas par quartier (accordé par le Tribunal de Rennes le 17 octobre 2024 malgré les contestations de propriétaires)

- Pourquoi ne pas interdire définitivement ou temporairement les nouvelles locations dont il est question pour assainir le marché et/ou augmenter la zone qui leur est interdite

- Mettre en place un dispositif de signalements de nuisances et en informer les plates-formes afin d'exclure les locations qui posent problème

– Durée plus courtes des autorisations

– Une campagne de communication forte afin de freiner les vellétés et informer les citoyens de leurs droits

VOICI DONC NOTRE QUESTION

Notre municipalité peut-elle durcir sa politique dans le cadre d'une législation actuelle et à venir qui s'avèrera insuffisante ?

Et pouvez-vous nous dire si les dénominations « hébergement hôtelier et touristique » s'exonèrent de la compensation (cf 2 décisions de changement de destination en 2023 et 2024) ?

Alain de Foucaucourt

Président de l'association les Mots Dits de la Croix-Rousse