

DÉCEMBRE 2019

RÈGLEMENT MUNICIPAL SUR L'HÉBERGEMENT LOCAL DE LISBONNE

L'Assemblée municipale de Lisbonne a approuvé deux décisions qui ont donné lieu à la création de zones de confinement dans des zones spécifiques («zones touristiques homogènes») et ont introduit des modifications au Règlement municipal sur l'hébergement local de la municipalité de Lisbonne. Ces amendements sont entrés en vigueur le 8 novembre 2019. Nous vous présentons ici ceux qui ont un impact sur le régime de l'hébergement local («HL») (AL), à savoir:

i. Zones de confinement absolu: les zones ou les subdivisions touristiques homogènes qui présentent un rapport entre le nombre d'établissements de HL et le nombre de logements permanents égal ou supérieur à 20%. Les zones de confinement absolu correspondent aux quartiers suivants:

- Zone 1: Baixa/Axes Avenida da Liberdade/da República/Almirante Reis;
- Zone 2: Bairro Alto/Madragoa;
- Zone 3: Château/Alfama/Mouraria;
- Zone 5: Coline de Santana.

Dans les zones de confinement absolu, l'enregistrement de nouveaux HL ne sont pas autorisés, sauf autorisation exceptionnelle de la Mairie de Lisbonne (*Câmara municipal de Lisboa*) lorsqu'il concerne:

- des travaux de rénovation de bâtiments en ruine; **ou**
- des travaux de rénovation intégrale de bâtiments totalement désaffectés depuis plus de 3 ans; **et**
- lorsque ceux-ci sont considérées comme présentant un intérêt particulier pour la ville, à savoir:
 - lorsqu'ils permettent la création de bâtiments multifonctionnels où l'hébergement local est intégré dans un projet social ou culturel de développement local; ou

- lorsqu'ils font partie de l'offre de logements disponibles à la location à des prix abordables, attribués dans le cadre du Règlement municipal du droit au logement.

ii. Zones de confinement relatif: les zones ou les subdivisions touristiques homogènes qui présentent un rapport entre le nombre d'établissements de HL et le nombre de logements permanents égal ou supérieur à 10% et inférieur à 20%. Les zones de confinement relatif correspondent aux quartiers suivants:

- Zone 4: Graça;
- Zone 7.3: Subdivision du Bairro das Colónias de la "zone touristique homogène" du quartier autour de la zone Almirante Reis.

Dans les zones de confinement relatif, l'enregistrement de nouveaux établissements d'hébergement local est possible à travers une autorisation exceptionnelle de la Mairie de Lisbonne, sous réserve d'une autorisation expresse, pour autant que l'une des conditions suivantes soit remplie:

- Lorsqu'il s'agit de l'ensemble d'un bâtiment en ruine, ou que celui-ci ait été déclaré totalement désaffecté depuis plus de 3 ans; **ou**
- Lorsqu'il s'agit d'une unité autonome d'un bâtiment urbain ou d'une partie de celui-ci:
 - qui a été déclarée désaffectée depuis plus de 3 ans, lorsque le bâtiment se trouvait dans un état de conservation mauvais ou très mauvais; **et**
 - qui a fait l'objet de travaux de rénovation, réalisés au cours des deux (2) dernières années, qui ont permis de monter de deux (2) niveaux d'état de conservation; **ou**
- Lorsqu'il s'agit de l'ensemble d'un bâtiment, d'une unité autonome ou d'une partie d'un bâtiment urbain qui, au cours des 2 dernières années, a changé son affectation : d'un domaine logistique, industriel ou de services vers le domaine du logement.

Tant pour les zones de confinement absolu que pour les zones de confinement relatif, aucun nouvel enregistrement d'établissements d'hébergement local ne peut être autorisé lorsqu'il s'agit d'un bâtiment, d'une unité ou d'une partie de bâtiment pour

lequel un contrat de bail résidentiel est en vigueur depuis moins de 5 ans, à l'exception du contrat de bail résidentiel qui a constitué la base de l'enregistrement lorsque la nouvelle demande d'enregistrement a été faite en tant que locataire.

L'autorisation exceptionnelle pour enregistrer des nouveaux établissements d'hébergement local dans des zones de confinement est accordée pour une période de 5 ans ou, en cas de rénovation de bâtiments en ruine ou de rénovation complète de bâtiments désaffectés depuis plus de 3 ans, pour une durée maximale de 10 ans, période à définir par la Mairie de Lisbonne en fonction de la valeur de l'investissement.

Un nouvel amendement au Règlement prévoit la possibilité pour la personne intéressée de demander à la Mairie de Lisbonne des informations préalables sur la possibilité de recevoir une autorisation exceptionnelle pour enregistrer des nouveaux hébergements locaux. Si l'information préalable est favorable, elle lie la Mairie pour une période de 2 (deux) ans à compter de la date de sa notification à la personne intéressée.

PARES | Advogados est disponible pour vous fournir des informations sur le Règlement Municipal sur L'Hébergement Local de Lisbonne de manière plus concrète et adaptée à la réalité de chaque client, étant habilitée pour fournir tout le soutien nécessaire en matière de Droit immobilier et de la location.

Maria Marreiros

mm@paresadvogados.com

Cette note d'information est destinée aux clients et aux juristes. Il ne constitue pas un document publicitaire. Il est interdit de le copier, de le diffuser ou de le reproduire, sous quelle que forme que ce soit, sans l'autorisation expresse de ses auteurs. Les informations fournies sont de portée générale et ne dispensent pas du recours à un conseil juridique préalable avant toute prise de décision concernant le sujet en question. Pour de plus amples informations, vous pourrez contacter **Maria Marreiros** (mm@paresadvogados.com).