

Foire aux questions
Changements d'usage en « Location mixte »
LOCATION MEUBLEE ESTUDIANTINE & TOURISTIQUE
Ville de Nice

Formulaire n°4

1) Je pratique de la location estudiantine la plus grande partie de et touristique l'été, dois-je déposer une demande de changement d'usage ?

Oui depuis 2014, sur Nice toutes locations répétées à une clientèle de touristes nécessitent l'obtention d'un changement d'usage, même si vous louez à un étudiant la plus grande partie de l'année.

2) Qu'est-ce que le dispositif dérogatoire lié à la « location mixte » ?

A compter de la rentrée universitaire 2021-2022, vous avez la possibilité de bénéficier d'une ou plusieurs autorisation(s) supplémentaire de changement d'usage sans compensation si vous vous inscrivez dans le nouveau dispositif « location mixte » en pratiquant la location meublée à destination d'un étudiant durant l'année universitaire et en louant à des touristes les 3 mois d'été (juin, juillet, août).

Nota : Il s'agit d'un dispositif expérimental dont les résultats seront évalués.

3) A qui s'adresse ce dispositif location « location mixte » ?

- Aux personnes physiques ayant déjà une autorisation de changement d'usage en meublé touristique classique (qu'elle soit en cours de validité pour un second bien ou expiré pour ce même bien).
- Aux personnes morales dont SCI dès le 1^{er} logement.

4) Quelles sont les conditions à respecter ?

Plusieurs conditions sont à respecter pour obtenir ces autorisations à renouveler annuellement. Le dépôt d'un dossier préalable est obligatoire (Cf. formulaire n°4) :

- Le propriétaire doit s'engager à pratiquer un loyer maximum de 500€ Charges Comprises ou 300€ Charges Comprises en cas de colocation auprès de l'étudiant,
- Le logement doit être décent,
- L'étudiant doit être allocataire CAF,
- L'étudiant doit occuper le logement durant l'année universitaire (5 mois pour les baux signés en octobre et 6 mois pour les baux signés en septembre,
- Interdiction de pratiquer de la sous-location par l'étudiant,
- La location touristique ne peut avoir lieu que les mois de juin, juillet, août,
- Le règlement de copropriété doit autoriser la location meublée touristique,
- La demande est renouvelable annuellement en complétant un nouveau dossier.
- Le dossier de demande est constitué du :
 - formulaire n°4 dédié,
 - de convention quadripartite qui engage : le propriétaire, l'étudiant, le CROUS et la Ville de Nice,
 - et des différentes pièces complémentaires.

5) Quels sont les délais à respecter dans le cadre du dépôt du dossier ?

- Les baux doivent avoir été conclus en septembre ou octobre avec les étudiants
- La convention quadripartite doit avoir été signée par l'ensemble des parties avant le 31 décembre de l'année qui succède la conclusion du bail
- Le dossier de demande de changement d'usage doit avoir été déposé avant le 31 Mars de l'année.

6) Quels sont les avantages pour les propriétaires ?

Il permet aux propriétaires précédemment soumis à compensation de l'éviter tels que :

- Les personnes physiques multi propriétaires vont pouvoir obtenir plus d'une autorisation de changement d'usage en meublé touristique, ou vont pouvoir continuer à pratiquer la location meublée touristique l'été à l'expiration de leur précédente autorisation (6 ou 9 ans).
 - Les personnes morales pourront bénéficier de ce type d'autorisation dès le premier logement sans compensation requise.
- ➔ Le nombre d'autorisation en location mixte n'est pas limité.

7) A partir de quand la nouvelle réglementation est-elle applicable ?

A partir de la rentrée universitaire 2021-2022.

Attention : l'autorisation de location meublée touristique est toujours octroyée après la période d'occupation de l'étudiant. Les autorisations seront donc accordées pour l'année n+1.

8) Qui doit faire la demande de changement d'usage ?

Le propriétaire (peu importe que le bien soit géré par une agence, un mandataire).

9) Comment obtenir mon numéro d'enregistrement obligatoire ?

Les formalités liées au changement d'usage ne dispensent pas de réaliser les formalités liées à la taxe de séjour et l'obtention d'un numéro d'enregistrement permettant de s'inscrire sur les plateformes de location.

Ce numéro doit figurer obligatoirement sur vos annonces en ligne.

Auprès des services de la taxe locale : taxedesejour@ville-nice.fr

Cf. Site internet de la Métropole sur la Taxe de séjour : <https://taxedesejour.ofeaweb.fr/ts/metropole-nca/CreerMonCompte/Index/>

10) Quels sont les délais pour obtenir un changement d'usage ?

Il est de deux mois maximum après le dépôt du dossier complet. Pensez impérativement à réaliser vos démarches avant la mise en location touristique de votre bien en tenant compte de ces délais. Cf. formulaire 4 qui détaille les formalités à accomplir.

11) Quelles sont les sanctions encourues ?

Jusqu'à 50 000€ en cas d'infraction au changement d'usage

Jusqu'à 80 000€ en cas de fausse déclaration

Jusqu'à 5 000 € si vous ne disposez pas du numéro d'enregistrement.

Attention, les autorisations sont accordées sous réserve du droit des tiers, ce qui signifie que vous vous engagez notamment à respecter le **règlement de copropriété**. Des procédures judiciaires civiles peuvent être menées par des tiers à votre encontre malgré l'obtention d'une autorisation de changement d'usage.

12) Ou se renseigner ?

Changement d'usage : Mission Protection des Logements

Standard : 04 89 98 10 50 (le matin)

Mail : changement.usage@ville-nice.fr

Adresse: 31 Rue de Paris – 5ème étage sur RDV au 04 89 98 10 50

Un site internet à disposition pour accéder aux formulaires et règlement :
<http://www.nicecotedazur.org/habitat-urbanisme/le-logement/autorisations-changement-d-usage>

Site métropole NCA : Rubrique Habitat – Urbanisme : Logement / Autorisation des Changements d'usage.

Taxe de séjour et N° d'enregistrement :

Taxe de séjour : se rapprocher de la fiscalité locale

Standard : 04 97 13 43 64 de 9H à 11H30

Mail : taxedesejour@nicecotedazur.org

Pour toutes questions liées à votre déclaration d'impôt : voir avec votre centre des Impôts.