

Foire aux questions La compensation dans le cadre des changements d'usage Ville de NICE

Formulaires n°1, 2 ou 3 selon le cas

Attention RDV obligatoire avant dépôt du dossier de compensation (Cf. question n°13) !

1) Dans quel cas vous faut-il compenser ?

- Pour les changements d'usage en meublés touristiques :

Valable sur toute la ville de Nice

- Pour les personnes physiques :

- ✓ Au-delà d'un 1er bien autorisé (ou 3 précédemment, en vertu de la réglementation antérieure au 26/12/2018),
- ✓ Si vous souhaitez poursuivre l'activité au-delà de 6 ans (ou 9 ans précédemment)

- Pour les personnes morales (dont SCI) :

- ✓ Dès le 1er logement

- Pour les changements d'usage en locaux professionnels ou commerciaux (hors location meublée touristique) :

Uniquement sur le secteur de l'hyper centre de la ville de Nice

✓ Si vous y êtes dans le secteur soumis à compensation et que le bien concerné par le changement d'usage est situé en étage et fait plus de 500 m² (conditions cumulatives) et qu'il n'est pas dévolu à l'exercice d'une activité libérale (professions libérales réglementées) ou d'une mission déclarée d'intérêt général.

2) Que signifie compenser ?

La compensation consiste en la transformation en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1er janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1er janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation. Ce régime de compensation est précisé à la section VII du règlement.

La compensation consiste en la transformation sur NICE d'un local autre qu'habitation en logement pérenne (non destiné à la pratique de la location meublée touristique) ou en l'achat de titre de commercialité (acte entre 2 parties privées, l'une s'engageant à transformer un local autre qu'habitation en logement pérenne pour le compte de celui qui a besoin de compenser ; la transaction est basée sur un prix au m² fixé librement entre les deux parties). Dans ces deux cas, la condition sine qua non est le **caractère concomitant** du dépôt de la demande de changement de destination (d'un autre local en logement) auprès des services de l'urbanisme et le dépôt de la demande de changement d'usage (pour ce local devenu logement) auprès de la cellule protection des logements.

Autrement dit, le changement de destination du local dans ce cas précis et motivé par le besoin de compenser dans le cadre d'une demande de changement d'usage pour un autre bien.

3) J'effectue un changement de destination d'un local d'habitation suis-je soumis au régime de changement d'usage et dois-je compenser ?

Oui. Vous effectuez auprès du service de l'urbanisme de Nice un changement de destination de votre local d'habitation en une autre destination (commerce, activité de service par exemple). L'autorisation d'urbanisme que vous sollicitez ayant à la fois un caractère définitif et conduisant par ailleurs à la perte d'une surface en habitation, vous devez solliciter parallèlement un changement d'usage avec compensation.

Les deux démarches changement de destination et changement d'usage sont distinctes mais vous ne pouvez démarrer les travaux qu'une fois ces deux autorisations obtenues.

4) Quelles sont les règles à respecter en matière de compensation ?

Le local transformé en logement servant de compensation devra être situé sur la commune de Nice.

Le dépôt du dossier de changement d'usage pour le bien soumis à compensation doit être concomitant avec celui du dépôt du changement de destination transformant le local servant de compensation. Un RDV préalable est obligatoire avec la Mission Protection des Logements avant dépôt du dossier.

La surface du futur bien transformé en logement devra être supérieure ou égale au logement objet du changement d'usage.

La règle est « 1 logement affecté à un autre usage (meublé de tourisme par exemple) pour 1 local transformé en logement ». Toutefois au cas par cas, il pourra être dérogé uniquement si la perte d'un logement est compensée par un ou des locaux transformés en plusieurs logements à condition que le cumul de leurs surfaces soit supérieur ou égal au logement soumis à compensation. Les locaux transformés doivent constituer in fine des logements décents.

Dans le cas d'une compensation directe par le propriétaire : le propriétaire du logement soumis à compensation et celui du local à transformer en logement devra être le même.

Les propriétaires s'engagent à laisser visiter les logements (touristique et transformé) par les agents de la Mission Protection des Logements à l'issue des travaux.

5) Effets et avantages de la compensation :

L'autorisation qui vous sera accordée sera alors attachée au local qu'il soit mis à la location meublée touristique ou affecté à un autre usage (commercial ou professionnel), et revêtira un caractère réel et définitif.

Elle sera cessible lors de la vente de ce bien puisqu'inscrite au livre foncier à votre demande. Le logement créé qui a servi de compensation ne pourra plus servir à nouveau de compensation.

6) Quand l'autorisation soumise à compensation est-elle délivrée ?

L'autorisation de changement d'usage n'est délivrée qu'à l'issue des travaux dans le local transformé (local transformé en logement pérenne servant de compensation (changement de destination) et logement destiné à la location meublée touristique ou tout autre usage professionnel ou commercial (changement d'usage).

Une visite par les services compétents des deux biens est alors réalisée.

Dans l'hypothèse où le changement de destination est assorti d'un Permis de Construire ou une Déclaration Préalable avec travaux, le propriétaire devra alors fournir la DAACT (Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux).

7) Comment se porter acquéreur de titre de commercialité en vue de compenser ?

Il s'agit d'un marché privé, dont les prix sont libres et à fixer entre les deux parties.

Il peut exister des sociétés spécialisées. Sinon, vous pouvez vous rapprocher de notaires qui peuvent avoir connaissance de l'offre et la demande.

Cet acte peut être rédigé sous seing privé.

9) Comment vendre ses titres de commercialité ?

Un propriétaire transformant un local (commerce, bureaux, etc.) en logement(s) peut céder des titres de commercialité à un autre propriétaire désireux de pratiquer de la location meublée touristique soumise à compensation. (Cf. question n°6)

10) La construction neuve peut-elle servir de compensation ?

Non, la construction neuve ne peut servir de compensation. La compensation doit consister en la conversion d'un local existant en logement en l'échange de la perte définitive d'un logement dévolu pour une autre activité.

11) Suis-je obligé de compenser dans le même quartier ?

Non, vous pouvez compenser sur n'importe quel quartier de la commune de **Nice**.

12) Puis-je éviter la compensation ?

Si vous souhaitez pratiquer de la location meublée touristique soit en qualité de :

- Personne physique à condition que vous ayez déjà bénéficié d'une autorisation classique de 6 ans
- Personne morale (dont SCI)

Vous avez la possibilité à compter du 1^{er} juillet 2021 de bénéficier d'une ou plusieurs autorisation(s) supplémentaire(s) 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). Plusieurs conditions sont à respecter pour obtenir ces autorisations à renouveler annuellement (loyer plafonné, étudiant allocataire CAF, durée d'occupation minimale par l'étudiant ...).

Attention l'autorisation n'est délivrée que pour l'été suivant la période d'occupation de l'étudiant !

Le dépôt d'un dossier préalable est obligatoire (Formulaire n°4).

Il s'agit d'une autorisation de 3 mois à renouveler annuellement.

Si l'une des conditions n'était pas respectée, l'Administration se réserve le droit de ne pas la renouveler l'année suivante.

➔ Cf. FAQ « Dispositif Location Mixte ».

13) 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 – 5^{ème} 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.