

Foire aux questions

La compensation dans le cadre des changements d'usage

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 1^{er} 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 notarié 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) 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.

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 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.

Le propriétaire du logement soumis à compensation et celui du local à transformer en logement devra être le même.

4) 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 aux hypothèques.

5) 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 .

6) 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.

Il s'agit d'un acte sous seing privé formalisé devant notaire.

7) Comment vendre ses titres de commercialité ?

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

8) 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.

9) Suis obligé de compenser dans le même quartier ?

Non, vous pouvez compenser sur l'ensemble de la commune de **Nice**.