



Délibération n° 7.1 du Bureau Métropolitain du 31 mai 2021

Règlement fixant les conditions de délivrance des autorisations de changement d'usage de locaux d'habitation et déterminant les compensations pour la ville de NICE applicable au 1<sup>er</sup> Juillet 2021

en application de la section 2 du chapitre 1er du titre III du livre VI du Code de la construction et de l'habitation

#### I - PRINCIPES GENERAUX :

Article 1 : Conformément aux dispositions de la section 2 (changements d'usage et usages mixtes de locaux d'habitation) du chapitre 1er du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation (CCH), le changement d'usage de locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable délivrée par le maire de Nice, selon les modalités définies par le présent règlement.

Constituent des locaux destinés à l'habitation toutes catégories de logements et leurs annexes, y compris les logements-foyers, logements de gardien, chambres de service, logements de fonction, logements inclus dans un bail commercial, locaux meublés donnés en location dans les conditions de l'article [L. 632-1](#) ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre Ier ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

La surface ou superficie prise en compte pour l'application de l'ensemble des dispositions du présent règlement est la surface habitable au sens de l'article R111-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

L'autorisation de changement d'usage obtenue sans compensation est accordée à titre personnel. Elle cesse de produire effet lorsqu'il est mis fin, à titre définitif, pour quelle que raison que ce soit, à l'exercice professionnel du bénéficiaire.

Toutefois, l'autorisation subordonnée à une compensation revêt quant à elle un caractère réel et définitif et est attachée au local et non à la personne.

Le présent règlement, pris en fonction des règles édictées par les articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ne préjuge pas des autres législations applicables notamment en matière d'urbanisme ou de copropriété.

Article 2 : Les changements d'usage pourront être accordés à condition que les locaux objets du changement d'usage conservent les aménagements existants indispensables à l'habitation, dès lors que la demande porte sur une autorisation accordée à titre personnel et qu'elle ne fait pas également l'objet d'un changement de destination. Il est rappelé que toute autorisation de changement d'usage, qu'elle soit accordée à titre personnel ou à titre réel, est accordée sous réserve des droits des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété. L'autorisation de changement d'usage ne sera pas accordée pour des logements faisant l'objet d'un conventionnement en application de l'article L.351-2 et l'article R.321-23 du code de la construction et de l'habitation.

Les propriétaires au moment du dépôt de leur demande devront prouver que le changement d'usage est autorisé dans leur copropriété, pour cela ils devront joindre à leur dossier :

- une déclaration sur l'honneur,
- l'extrait du règlement de copropriété attestant que celui-ci ne s'oppose pas au changement d'usage,
- à défaut produire l'accord de la copropriété.

Article 3 : L'autorisation de changement d'usage est accordée en tenant compte des objectifs de mixité sociale, de l'équilibre entre habitat et emploi, et de la bonne jouissance des lieux dans les différents quartiers niçois et de la nécessité de ne pas aggraver l'insuffisance de logements, précisés par le Programme Local de l'Habitat de la Métropole Nice Côte d'Azur et le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur Nice.

## II – LES LOGEMENTS DISPENSES D'AUTORISATION :

Article 4 - Les changements d'usage de locaux d'habitation énumérés ci-après sont autorisés d'office, sans qu'il soit nécessaire d'en faire la demande :

- Les locations pour de courtes durées à une clientèle de passage, dès lors que le logement concerné constitue la résidence principale du loueur (L. 631-7-1 A du CCH). La durée de location cumulée ne doit pas excéder 120 jours par an.
- Les locations de chambre(s) pour de courtes durées à une clientèle de passage, dès lors que le logement concerné constitue la résidence principale du loueur (L. 631-7-1 A du CCH).

Toutefois, en application des articles l. 324-1-1 et d. 324-1-1 du code du tourisme, les formalités liées à l'enregistrement et au règlement de la taxe de séjour du meublé touristique sont obligatoires. La déclaration en mairie du meublé de tourisme reste obligatoire ainsi que les formalités liées à la taxe séjour.

Par ailleurs, concernant ces 2 cas, il est rappelé qu'un locataire voulant sous-louer son logement doit ne pas le faire plus de 120 jours cumulés par an et obtenir au préalable

l'accord de son bailleur sur la possibilité de sous-louer. Le montant du loyer de sous-location ne devra pas excéder celui de son propre loyer au m<sup>2</sup> (pour les baux conclus depuis le 27/03/2014).

Il est également rappelé que la sous-location d'un logement social (HLM, par exemple) est strictement interdite.

- L'installation d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local et ne conduit à y recevoir ni clientèle ni marchandises (L. 631-7-3),

- L'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local d'habitation situé au rez-de-chaussée, à condition que l'activité considérée ne soit exercée que par le ou les occupants ayant leur résidence principale dans ce local, qu'elle n'engendre ni nuisance, ni danger pour le voisinage et qu'elle ne conduise à aucun désordre pour le bâti (L. 631-7-4) dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose.

III – CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS DE LOCATION DE MEUBLES TOURISTIQUES : Pour les propriétaires personnes physiques comme personnes morales qui souhaitent pratiquer de la location dite mixte à savoir estudiantine durant 9 mois et 3 mois l'été (Juin, juillet, Août) en location touristique se référer à l'annexe 2. Ce dispositif est expérimental, sa durée de validité est conditionnée par les durées des conventions signées par la Ville, la Métropole et ses partenaires.

En dehors de ce cas particulier, les dispositions suivantes s'appliquent :

Article 5 – La location de meublés touristiques consiste en la mise en location de manière répétée d'un local meublé destiné pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (Article 16 de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014). Ces locations s'entendent comme des contrats de location, conclus pour une durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs.

Il est nécessaire de solliciter une autorisation pour chaque logement objet d'un changement d'usage. En cas de division d'un logement, une autorisation est à solliciter pour chaque nouveau logement issu de cette division qui serait destiné à la location meublée touristique

Il est rappelé que le logement proposé à la location doit répondre aux normes de décence.

Article 6 : Régime pour les personnes physiques (locations meublées touristiques) :

Sont concernées toutes les locations meublées touristiques de la ville de Nice à l'exception des cas prévus dans la Section II – article 4.

La demande est à formuler par le propriétaire du logement du Code de la Construction et de l'Habitation).

Dans le cadre de ce dispositif, on entend par propriétaire la personne physique (en pleine propriété, en usufruit, en indivision) figurant sur l'acte de propriété.

Selon le CCH, l'autorisation est délivrée à un même propriétaire.

Par conséquent, par exemple, un couple de propriétaire qui ne constitue pas un foyer fiscal pourra se voir attribuer une ou plusieurs autorisations par individu, si chacun d'eux est propriétaire de logement(s) séparément. S'il constitue un foyer fiscal une seule autorisation sera accordée.

Par ailleurs, le propriétaire déclarant peut-être :

- en pleine propriété ;
- usufruitier ;
- une indivision (considérée comme un même propriétaire même si elle concerne plusieurs propriétaires nécessite l'accord de tous les propriétaires indivis).

Article 6 – A : En ce qui concerne la 1<sup>ère</sup> demande de changement d'usage :

Une seule autorisation temporaire sans compensation d'une durée d'1 an renouvelable 5 fois pour une même durée (non fractionnable) peut être accordée par propriétaire (une seule autorisation par foyer fiscal). Cette autorisation est temporaire et nominative, attachée à la personne et non au local, elle est donc incessible. Il ne sera pas possible de transférer cette autorisation sur un autre bien détenu par un même propriétaire. Au-delà des 6 ans, ou en cas d'abrogation anticipée sollicitée par le propriétaire, il ne sera pas accordé de nouvelle autorisation temporaire pour le bien qui en a bénéficié ou sur un autre.

Au-delà de cette période de 6 ans, les propriétaires désireux de poursuivre ce type de location seront soumis au régime de compensation.

Si le propriétaire désire solliciter plus d'une autorisation, le régime de compensation s'applique de plein droit.

La reconduction annuelle de l'autorisation est tacite. Toutefois, l'administration se réserve le droit de ne pas reconduire l'autorisation par courrier recommandé dans les 2 mois qui précèdent la date anniversaire de l'autorisation en cas de nuisances avérées et répétées dans le logement objet du changement d'usage ayant nécessité l'intervention des forces de l'ordre ou des constats par agents assermentés.

Article 6- B : La compensation est obligatoire par le même propriétaire, au-delà des 6 ans ou à partir du 2<sup>ème</sup> logement dédié au meublé touristique.

En vue de préserver une offre de logements permanents accessible à titre de résidence principale, l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de courtes durées est soumise au principe de compensation.

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.

Article 7 : Régime pour les personnes morales (locations meublées touristiques hors ERP) :

Cet article s'applique aux propriétaires personnes morales souhaitant pratiquer la location meublée touristique. Les SCI sont assimilées à des personnes morales.

Obligation de compensation dès le 1<sup>er</sup> logement mis à la location meublée touristique :

En vue de préserver une offre de logements permanents accessible à titre de résidence principale, l'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de courtes durées est soumise au principe de compensation.

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.

#### IV – CONDITIONS DE DELIVRANCE DES AUTORISATIONS POUR DES ACTIVITES PROFESSIONNELLES OU COMMERCIALES (DONT PROFESSIONS LIBERALES ET REGLEMENTEES, ACTIVITES COMMERCIALES)

Les articles de cette section ne concernent pas les professionnels pratiquant une activité de location de meublés touristiques (Cf. section III).

En cas de dépôt au préalable d'une autorisation ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme pour changement destination rattachée au local, le pétitionnaire renonce au bénéfice de l'autorisation de changement d'usage à caractère personnel et temporaire, et sera soumis au régime de l'autorisation de changement d'usage à caractère réel, subordonnée à une compensation dans les conditions du chapitre VII.

Cette règle prévaut sur les articles suivants du règlement.

Selon la superficie du local et sa localisation, il peut exister des obligations de compensation.

Seule l'activité professionnelle ou commerciale déclarée dans le formulaire sera autorisée. Tout changement devra faire l'objet d'une nouvelle demande. Cette activité devra être en cohérence avec les statuts de la société et le règlement de copropriété.

Article 8 - L'occupant (propriétaire ou locataire) qui souhaite exercer son activité dans un logement doit solliciter une autorisation de changement d'usage à titre personnel, qui est temporaire et incessible.

Le demandeur doit disposer d'un titre d'occupation (bail, bail sous condition suspensive, acte de propriété ou promesse de vente).

Concernant les professions libérales, l'autorisation est conférée à chaque professionnel et non à la structure sociétale constituée entre eux. De plus, une nouvelle autorisation devra être sollicitée, dès lors, qu'un professionnel libéral remplacera ou reprendra l'activité d'un confrère ou d'une consœur.

Ces autorisations cessent de produire effet lorsque le bénéficiaire met fin, à titre définitif et pour quelque raison que ce soit, à son activité professionnelle dans ce local (sauf en cas de compensation ou l'autorisation devient définitive car attachée au local et revêtant un caractère réel).

Article 8-A Pour les biens situés en dehors du périmètre de compensation spécifique aux changements d'usage pour les activités professionnelles et commerciales :

Obligation pour l'occupant (propriétaire ou locataire) qui souhaite exercer son activité de solliciter une autorisation de changement d'usage par logement transformé. Il n'y a pas d'obligation de compensation quelle que soit la surface du bien transformé.

Article 8-B Pour les biens situés à l'intérieur du périmètre de compensation (cf. cartographie) : la compensation n'est obligatoire que si la surface d'habitation transformée dans le même immeuble par le pétitionnaire dépasse les 500 m<sup>2</sup>. Pour les locaux de moins de 500 m<sup>2</sup> situés dans le périmètre de compensation, une simple demande d'autorisation de changement d'usage sans compensation est à solliciter.

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 l'article VII.

Cinq cas d'exceptions au principe de la compensation :

- pas de compensation lorsque la demande de changement d'usage porte sur des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée,
- pas de compensation lorsque la superficie du local situé en étage est inférieure ou égale à 500 m<sup>2</sup>,
- pas de compensation lorsqu'elle est demandée en vue d'y exercer une mission d'intérêt général,
- pas de compensation lorsque la demande de changement d'usage est sollicitée par une personne en vue d'y exercer une profession libérale réglementée ou non réglementée. Doit être considérée comme profession libérale toute profession exercée sur la base de qualifications appropriées, à titre personnel, sous sa propre responsabilité et de façon professionnellement indépendante, en offrant des services intellectuels et conceptuels dans l'intérêt du client et du public (source, considérant n°43 de la directive à la reconnaissance des qualifications professionnelles n°2005/36/CE).

Cf. Liste indicative en annexe 1.

## V - AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE MIXTE

Article 9 : Cet article concerne l'exercice d'une activité professionnelle, y compris commerciale, dans une partie d'un local à usage d'habitation, dès lors que l'activité considérée n'est exercée que par le, ou, les occupants y ayant leur résidence principale.

Dès lors qu'aucune stipulation contractuelle prévue dans le bail ou le règlement de copropriété ne s'y oppose, sont autorisés d'office :

- si le logement est situé en rez-de-chaussée et que l'activité n'engendre aucune nuisance ou danger pour le voisinage : aucune autorisation n'est à demander (sauf pour les locataires d'un logement social).
- si l'activité à l'intérieur de la résidence principale ne conduit pas à recevoir de clientèle ni de marchandise et n'engendre aucune nuisance ou danger pour le voisinage : aucune autorisation n'est à demander (sauf pour les locataires d'un logement social).

En revanche, si le logement est situé en étage et que l'activité conduit à recevoir de la clientèle et/ou des marchandises : il est obligatoire de demander une autorisation de changement d'usage mixte. Celle-ci pourra être délivrée à titre personnel à condition que la surface réservée à l'habitation soit supérieure à la surface utilisée pour l'activité.

La surface objet de la demande d'autorisation de changement d'usage mixte ne peut excéder la surface consacrée au logement. Cette surface s'entend comme la somme de la surface d'activité additionnée à la moitié de la surface éventuelle partagée entre logement et activité.

Pour les locataires d'un logement social : il convient dans tous les cas de demander une autorisation d'usage mixte, avec l'accord du bailleur social. L'autorisation pourra être délivrée à condition que la surface réservée à l'habitation soit supérieure à la surface utilisée pour l'activité.

Les autorisations de changement d'usage mixte ne sont pas soumises à compensation.

Les articles de cette section ne concernent pas les pétitionnaires pratiquant une activité de location de meublés touristiques (Cf. section III).

## VI - CONDITIONS DE RENOUVELLEMENT DES AUTORISATIONS TEMPORAIRES POUR LES MEUBLES TOURISTIQUES DEJA DELIVREES AU TITRE DES DELIBERATIONS PRECEDENTES :

Article 10 : sont concernées les autorisations délivrées à des personnes physiques au titre des deux délibérations :

- N° 25.2 DU BUREAU METROPOLITAIN DU 10 JUILLET 2014
- N° 25.1 DU BUREAU METROPOLITAIN DU 25 JUIN 2015.

Les autorisations temporaires déjà délivrées pourront bénéficier à leur demande expresse de prolongation(s) de validité d'une durée de 3 ans, sans dépasser toutefois la durée

maximale de 9 ans décomptée à partir de la date de délivrance de l'arrêté d'autorisation initial. Il ne s'agit donc pas d'un renouvellement tacite.

Les demandes de prolongation doivent être formulées avant la date d'expiration de l'autorisation, la date de réception du dossier complet faisant foi.

Toute demande formulée hors délai sera instruite selon les nouvelles dispositions de la présente réglementation. La nouvelle autorisation ainsi demandée ne pourra pas conduire à une autorisation cumulée de plus de 6 ans décomptés à partir de la date de délivrance de l'arrêté d'autorisation initial (3 ans au titre de l'ancienne délibération + 3 ans au titre du présent règlement). Au-delà du 1<sup>er</sup> logement dont l'autorisation n'a pas été renouvelée dans les délais, le principe de compensation s'appliquera de plein droit.

Une fois l'autorisation arrivée à expiration, le pétitionnaire aura la possibilité de poursuivre l'activité de location de meublé touristique à condition d'appliquer le principe de compensation prévu dans le présent règlement.

## VII – PRINCIPES DE COMPENSATION :

### Article 11 : Définition de la compensation

La compensation consiste en la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage que l'habitation au 1<sup>er</sup> janvier 1970 ou ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme changeant leur destination postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1970 et n'ayant pas déjà été utilisés à titre de compensation. Les locaux proposés en compensation après travaux, doivent être décents et de surface équivalente à ceux faisant l'objet du changement d'usage.

La règle est de proposer un logement en compensation pour un logement transformé toutefois à titre dérogatoire et sans préjuger de l'avis du service instructeur il pourra être proposé plusieurs logements dont la superficie cumulée est supérieure ou égale à celle du logement objet de la demande. Ces demandes feront l'objet d'une instruction au cas par cas.

La compensation peut également être réalisée en achetant un titre de compensation (ou commercialité) auprès d'un tiers, propriétaire de locaux affectés à un autre usage que l'habitation (bureaux, commerces, etc.) qu'il va transformer en logements. Ces droits peuvent notamment être achetés à des sociétés spécialisées ou auprès de bailleurs sociaux.

Les logements objet du changement d'usage et les locaux de compensation doivent être transformés de façon concomitante (fourniture de la déclaration de non-opposition et de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT le cas échéant).

Ces dossiers seront examinés en fonction de la qualité d'habitabilité de ces locaux. Les biens en compensation doivent répondre à l'issue de leur transformation aux normes de décence ainsi qu'aux différentes règles applicables en matière d'hygiène et de sécurité incendie en vigueur au jour de la délivrance de l'autorisation de changement d'usage.

Quand une compensation est exigée (sections III et IV) les locaux transformés en locaux d'habitation peuvent se situer sur l'ensemble de la ville de Nice.



Article 11 A : Compensations liées à la location de meublés touristiques (section III) :

Les pétitionnaires sollicitant une demande de changement d'usage soumise à compensation devront apporter la preuve de la transformation concomitante en logement d'un local à usage autre qu'habitation.

L'ensemble de la commune de Nice est concerné par cet article.

Article 11 B : Compensations liées à l'implantation des activités professionnelles ou commerciales (section IV) :

Sont concernées les demandes de changements d'usage pour une activité professionnelle ou commerciale situées dans le périmètre soumis à compensation défini par la carte annexée au présent règlement.

La compensation n'est obligatoire que si le pétitionnaire transforme plus de 500 m<sup>2</sup> de locaux à usage d'habitation dans le même immeuble. La liste des exceptions à cette compensation est précisée à la section IV – article 8-B.

Cette compensation ne s'applique qu'aux demandes de changement d'usage pour les logements situés dans le périmètre cartographié ci-dessous délimité par les boulevards, avenues et rues listés ci-dessous et seront pris en compte, côtés pair et impair :

- |                             |                          |
|-----------------------------|--------------------------|
| - boulevard Gambetta,       | - avenue Desambrois,     |
| - boulevard Joseph Garnier, | - boulevard Carabacel,   |
| - rue Raiberti,             | - rue Barla,             |
| - rue François Pellos,      | - boulevard Lech Walesa, |
| - avenue Raymond Comboul,   | - boulevard Stalingrad.  |

# PERIMETRE DE COMPENSATION



## VIII – PIÈCES A PRODUIRE :

Article 12 : Lorsqu'un permis de construire (PC) ou une déclaration préalable (DP) est requis le demandeur devra également compléter le formulaire de demande d'autorisation de changement d'usage parallèlement à ces demandes.

En effet, il s'agit de deux autorisations distinctes, régies par des codes différents et instruites par deux services distincts. Ces travaux ne peuvent être exécutés qu'après l'obtention de l'autorisation mentionnée à l'article L.631-7 du C.C.H. Toute demande formulée auprès des services de l'urbanisme ayant pour conséquence la perte définitive d'un local d'habitation nécessitera une autorisation de changement d'usage réelle et définitive qui prendra la forme d'une compensation.

Dès lors qu'une autorisation de changement d'usage est requise, le pétitionnaire doit déposer un formulaire de demande accompagné des pièces justificatives, listées en annexe du formulaire.

Nota : Tout dossier incomplet sera renvoyé au demandeur. Les délais légaux ne courent qu'à partir de la réception d'un dossier complet (y compris annexes et pièces justificatives).

Article 13 : Détail des pièces sollicitées :

Pour les demandes dérogatoires liées au dispositif location mixte étudiant / touristes se référer à l'annexe n°2.

Pour toute demande les éléments ou pièces suivants sont à fournir (liste non exhaustive) :

Article 13 A : Concernant les locations de meublés touristiques propriétés de personnes physiques :

- Le formulaire adéquat correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire
- Le propriétaire fournira un titre de propriété et la dernière taxe foncière disponible dans leur intégralité.
- La copie d'un document d'identité du propriétaire (CNI, passeport).
- Pour les propriétaires représentés par un mandataire, l'annexe signée des deux parties justifiant de ce mandat.
- Si le local objet de la demande est situé dans une copropriété, le propriétaire devra attester sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.
- Fournir l'extrait du règlement de copropriété attestant que celui-ci ne s'oppose pas au changement d'usage ou à défaut produire l'accord de la copropriété,
- La partie du formulaire relative à la compensation et ses pièces justificatives, le cas échéant.

Article 13 B : Concernant les locations de meublés touristiques propriétés de personnes morales :

- Le formulaire adéquat correctement renseigné par le propriétaire ou son mandataire

- Titre d'occupation (bail, etc), la dernière taxe foncière disponible et attestation de propriété dans leur intégralité,
- Pour les propriétaires représentés par un mandataire, l'annexe signée des 2 parties justifiant de ce mandat,
- Si le local objet de la demande est situé dans une copropriété, le pétitionnaire devra attester sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage,
- Fournir l'extrait du règlement de copropriété attestant que celui-ci ne s'oppose pas au changement d'usage ou à défaut produire l'accord de la copropriété,
- Les statuts actualisés de la société (Kbis ou autre) mentionnant une activité compatible avec la location de meublés touristiques,
- La partie du formulaire relative à la compensation et ses pièces justificatives.

Article 13 C : Concernant les autorisations de changement d'usage pour un usage professionnel ou commercial et usage mixte (hors location meublée touristique) :

- Le formulaire adéquat correctement renseigné,
- Titre d'occupation (bail, etc), la dernière taxe foncière disponible et attestation de propriété dans leur intégralité,
- Copie d'un document d'identité (CNI, passeport).
- Si le pétitionnaire est propriétaire du local faisant l'objet de la demande et que celui-ci est situé dans une copropriété, il devra attester sur l'honneur que le règlement de copropriété ne s'oppose pas au changement d'usage.
- Si le pétitionnaire est locataire du local faisant l'objet de la demande il devra fournir l'accord du propriétaire (un formulaire type sera à compléter par le propriétaire ou son mandataire).
- Une justification de l'activité exercée est demandée :
  - Professions libérales réglementées : officiers publics ou ministériels, auxiliaires médicaux, professions constituées en ordre professionnel), ou entrant dans le champ d'application des lois de 1966 et 1990
  - ✓ Copie de la carte professionnelle en cours de validité ou attestation de l'inscription à l'ordre ou à défaut le diplôme et attestation sur l'honneur certifiant que ce diplôme permet l'exercice de la profession
  - Autres professions libérales :
  - ✓ Toute déclaration (exemple URSSAF...) ou affiliation (exemple RSI, CNAVPL...) justifiant l'exercice d'une profession libérale
  - Demandeurs poursuivant une mission d'intérêt général :
  - ✓ Fiche de synthèse présentant le projet
  - ✓ Toute pièce justifiant l'intérêt général : copie des statuts, copie du décret de reconnaissance d'utilité publique, bilan et compte de résultats approuvés du dernier exercice, compte rendu de la dernière assemblée générale, subventions publiques attribuées...
  - Associations et fondations :
  - ✓ Copie des statuts,
  - ✓ Copie de la publication de la déclaration au Journal Officiel
  - Artisans :

✓ Toute pièce justifiant la qualité d'artisan (ex : immatriculation au Répertoire des métiers)

- La partie du formulaire relative à la compensation et ses pièces justificatives, le cas échéant.

Pièces complémentaires à fournir en cas d'usage mixte :

- Fournir un plan indiquant la surface en m<sup>2</sup> consacrée au logement et à l'activité et la surface partagée
- Attester sur l'honneur d'occupation du logement à titre de résidence principale.
- Copie d'un document d'identité (CNI, passeport).

## IX – SANCTIONS

Article 14 : En cas d'infraction aux dispositions de l'article L.631-7 et suivants du C.C.H, ou en cas de non-respect du présent règlement, des poursuites auprès du Tribunal judiciaire de Nice peuvent être engagées pour mettre en œuvre les sanctions prévues aux articles L.651-2 et L.651-3 du C.C.H reproduits ci-dessous :

- Article L.651-2 du C.C.H, qui dispose :

« Toute personne qui enfreint les dispositions de l'article L.631-7 ou qui ne se conforme pas aux conditions ou obligations imposées en application dudit article est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 euros par local irrégulièrement transformé. Cette amende est prononcée par le président du tribunal de grande instance, statuant en la forme des référés, sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat et sur conclusions du procureur de la République, partie jointe avisée de la procédure. Le produit de l'amende est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé ce local. Le tribunal de grande instance compétent est celui dans le ressort duquel est situé le local.

Sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé ou de l'Agence nationale de l'habitat, le président du tribunal ordonne le retour à l'usage d'habitation du local transformé sans autorisation, dans un délai qu'il fixe. A l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1000 euros par jour et par mètre carré utile du local irrégulièrement transformé. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé.

Passé ce délai, l'administration peut procéder d'office, aux frais du contrevenant, à l'expulsion des occupants et à l'exécution des travaux nécessaires. »

- Article L.651-3 du C.C.H, qui prévoit :

« Quiconque a, pour l'une quelconque des déclarations prévues aux titres 1er (chapitre II), II (chapitre 1er), III et IV du présent livre, à l'exclusion des articles L.612-1, L.631-1 à L.631-6, L.641-12 et L.641-14, ou par les textes pris pour leur application, sciemment fait de fausses déclarations, quiconque a, à l'aide de manœuvres frauduleuses, dissimulé ou tenté de dissimuler les locaux soumis à déclaration, est passible d'un emprisonnement d'un an et d'une amende de 80 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Le tribunal correctionnel prononce, en outre, la résiliation du bail et l'expulsion des locataires irrégulièrement installés. »

Mais également du délit prévu à l'article 441-7 du Code Pénal, qui énonce :

« Indépendamment des cas prévus au présent chapitre, est puni d'un an d'emprisonnement et de 15 000 euros d'amende le fait :

1° D'établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ;

2° De falsifier une attestation ou un certificat originellement sincère ;

3° De faire usage d'une attestation ou d'un certificat inexact ou falsifié.

« Les peines sont portées à trois ans d'emprisonnement et à 45 000 euros d'amende lorsque l'infraction est commise soit en vue de porter préjudice au Trésor public ou au patrimoine d'autrui, soit en vue d'obtenir un titre de séjour ou le bénéfice d'une protection contre l'éloignement. »

- Autres sanctions :

Article L.324-1-1 III du Code du Tourisme : « En cas d'absence de numéro d'enregistrement, une sanction de 5 000 euros peut être appliquée. »

Article L 324-1-1 IV du Code du tourisme : « En cas de location de la totalité de sa résidence principale plus de 120 jours par an, une sanction de 10 000 € peut être appliquée.

Les pétitionnaires, en signant les formulaires de demande d'autorisation de changement d'usage, s'engagent à laisser l'accès de leurs locaux aux agents habilités en charge des contrôles.

\*\*\*\*\*

## ANNEXE 1 – Liste indicative des professions libérales

Les professions libérales réglementées sont les plus connues. Elles ont été classées dans le domaine libéral par la loi et leur titre est protégé. Leurs membres doivent respecter des règles déontologiques strictes et sont soumis au contrôle de leurs instances professionnelles (ordre, chambre, ou syndicat).

- Administrateur judiciaire
- Agent général d'assurance
- Architecte (1)
- Architecte d'intérieur
- Avocat (1)
- Avocat au conseil d'Etat et à la Cour de Cassation
- Avoué auprès des cours d'appel (2)
- Chiropracteur
- Chirurgien-dentiste (1)
- Commissaire aux comptes
- Commissaire-priseur (2)
- Conseil en investissements financiers
- Conseil en propriété industrielle
- Diététicien (3)
- Ergothérapeute (3)
- Expert agricole, foncier et expert forestier
- Expert devant les tribunaux
- Expert-comptable (1)
- Géomètre-expert (1)
- Greffier auprès des tribunaux de commerce (2)
- Huissier de justice (2)
- Infirmier libéral (1) (3)
- Directeur de laboratoire d'analyses médicales (3)
- Mandataire judiciaire
- Mandataire judiciaire à la protection des majeurs
- Masseur-kinésithérapeute (1) (3)
- Médecin (1)
- Notaire (2)
- Orthophoniste (3)
- Orthoptiste (3)
- Ostéopathe
- Pédicure-podologue (1) (3)
- Psychologue
- Psychomotricien (3)
- Psychothérapeute
- Sage-femme (1)
- Vétérinaire (1)

(1) Professions organisées en ordres professionnels

(2) Officiers publics ou ministériels : ils sont titulaires d'un office conféré par l'État et nommés par décision d'un ministre.

(3) Auxiliaires médicaux dont l'activité est réglementée par le code de la santé publique

## ➤➤ Autres professions libérales

➤ Il n'existe pas de liste officielle des professions libérales dites "non réglementées".

Cette catégorie regroupe toutes les professions qui exercent une activité ni commerciale, ni artisanale, ni industrielle, ni agricole et qui n'entrent pas dans le domaine des professions libérales dites "réglementées".

➤ Pour l'administration fiscale, il s'agit des personnes qui pratiquent, en toute indépendance, une science ou un art et dont l'activité intellectuelle joue le principal rôle. Leurs recettes doivent représenter la rémunération d'un travail personnel, sans lien de subordination, tout en engageant leur responsabilité technique et morale.

➤ Certaines de ces professions sont totalement libres (ex : consultant), d'autres doivent obtenir une autorisation d'exercice ou effectuer une déclaration d'activité. (ex : éducateur sportif).

## A

- |   |                        |
|---|------------------------|
| Accompagnateur de groupe                      | Art-thérapeute         |
| Accompagnateur de moyenne montagne            | Assistant ethnographe  |
| Actuaire                                      | Assistant informatique |
| Agent d'enquêtes assermenté par les tribunaux | Assistant scolaire     |

Agent privé de recherches

Analyste programmeur

Animateur

Archéologue

Artiste non créateur d'œuvres originales (article L382-1 du code de la sécurité sociale)

Assistant technique

Astrologue

Attaché de presse

Audit et conseil

Auto-école (si exploitant et moniteur)

C

Cartographe

Cartomancienne

Chargé d'enquête à titre libéral

Chercheur scientifique

Chimiste

Coach

Coach sportif

Concepteur de logiciel

Concepteur rédacteur

Conférencier

Conseil (artistique, en gestion, en communication, d'entreprise, conjugal, etc.)

Consultant

Contrôleur d'ascenseurs

Contrôleur technique à la construction

Chiromancien

Coloriste conseil

Contrôle de céréales et semences

Coordinateur de travaux

Copiste

Correcteur lecteur

Correspondant local de presse

Correspondant sportif

Coureur automobile

Créateur industriel

Créateur de sites internet

D

Décorateur conseil (non inscrit au répertoire des métiers)

Designer

Dessinateur

E

Economiste-conseil

Economiste de la construction

Ecrivain public

Educateur sportif

Enquêteur

Enseignant

Détective

Développeur de logiciels

Documentaliste

Ergonome

Esotériste

Etudes (d'environnement, de marchés, statistiques, techniques, etc.)

Expert automobile

Expert en assurances, en bâtiment, maritime, etc.

Exploitant de brevet, licence ou marque

F

Formateur

G

Généalogiste

Géographe

Géologue

Géophysicien

Graphiste (non créateur d'œuvre originale)

Graphologue

Guide interprète

Guide haute montagne

Guide conférencier

I

Iconographe

Illustrateur

Infographiste

Informaticien

H

Historien

Hydrogéologue

J



Ingénieur conseil	Joueur professionnel (sport individuel, bridge, etc.)
Ingénieur d'affaires	
Ingénieur du son	L
Interprète (conférencier, guide, traducteur)	Lecteur
Inventeur	
M	
Magnétiseur	Mètreur en peinture
Maître d'œuvre	Mètreur vérificateur
Médiateur pénal (en cas d'activité non occasionnelle)	Moniteur de ski
Médium	Moniteur de sports
Médiéviste	Mots croisés (auteur)
Métreur	Musicothérapeute
N	
Naturaliste	Océanographe
Naturopathe	Oenologue
Noteur	Organisateur de foires et salons
Numérologue	Orientateur
P	
Paysagiste (activité en bureau d'études, sans lien avec le cycle de la production végétale)	Professeur (de musique, de sports, de langues, etc.)
Pilote	Programmeur
Plasticien conseil	Psychanalyste
Préparateur physique à domicile	Psychosociologue
R	
Radiesthésiste	Rédacteur scientifique
Rédacteur	Relations presse
Rédacteur documentaliste	Relations publiques
	Répétiteur
S	
Sapiteur (expert)	Statisticien
Sociologue	Sténotypiste de conférences
Speaker	Styliste
Spéléologue	
Sportif professionnel	
T	
Technicien conseil	Traducteur
Thermicien	Transcripteur
Topographe	
U	
Urbaniste	V
Urbaniste-aménageur	Vérificateur
Urbaniste-conseil	Vérificateur de monuments historiques
	Voyante

## ANNEXE 2 – Dispositif expérimental dit Location mixte

### Location mixte : estudiantine et touristique

Attention dispositif expérimental pouvant être supprimé ou modifié par la Ville de Nice et la Métropole. Vous renseigner sur le site internet de la Métropole préalablement.

Par dérogation expérimentale au règlement en vigueur, tout propriétaire privé peut obtenir plus d'une autorisation dérogatoire de changement d'usage (ou au-delà de la validité de 6 ans de la première autorisation) en vue de pratiquer de la location meublée touristique les mois de juin, juillet et août dès lors qu'il loue à un étudiant allocataire CAF les 9 autres mois de l'année en respectant un plafond de loyer.

Aucun propriétaire ne peut se prévaloir du maintien dans le temps de ces dispositions expérimentales et favorables.

Les personnes morales et personnes physiques peuvent être bénéficiaires de ce type d'autorisation.

La réglementation actuelle, oblige, notamment, les propriétaires de meublés, personnes physiques, qui pratiquent de la location mixte à savoir 9 mois en logement étudiant et 3 mois d'été en location touristique, à obtenir une autorisation de changement d'usage. Cette dernière vaut pour une durée de 6 ans, dans la limite d'une par propriétaire.

Les propriétaires personnes morales, (type SCI, SARL, EURL, etc.) sont, quant à elles, soumises, dès le premier logement, au mécanisme de compensation (obligation de remise sur le marché d'un logement supplémentaire en contrepartie d'une autorisation de changement d'usage définitive).

Cependant, cette réglementation nécessaire mais restrictive a pu conduire certains propriétaires à ne plus louer à des étudiants, dans la mesure où ils ne peuvent pas louer les mois d'été pour mieux rentabiliser leur bien, ce qui augmente la difficulté pour les étudiants à se loger dans le parc locatif privé.

Il est donc envisagé à travers ce dispositif expérimental d'assouplir cette réglementation afin d'augmenter l'offre de logement à destination des étudiants en octroyant aux propriétaires qui souhaiteraient s'engager dans cette démarche, une ou plusieurs autorisations pour pratiquer de la location meublée touristiques durant la période estivale.

Ainsi au-delà des 6 ans de validité de l'autorisation classique de changement d'usage ou au-delà d'un seul bien mis à la location mixte, le propriétaire pourrait proposer son ou ses biens à la location meublée touristique durant l'été à condition de respecter un certain nombre d'engagements garantissant que le logement est bien loué à un étudiant le reste de l'année. Ce régime expérimental sera assorti d'exigences de qualité en ce qui concerne le logement et de niveaux de loyers accessibles.

Exclusions :

Sont exclues de ce dispositif :

- les résidences proposant des services hôteliers (car non soumises au changement d'usage n'étant pas de l'habitation).
- les chambres louées au sein de la résidence principale du propriétaire (non soumises au changement d'usage),

**IMPORTANT** : Il est à noter que les propriétaires personnes physiques doivent réaliser un changement d'usage temporaire classique pour leur 1<sup>er</sup> logement. Cela les dispense de solliciter des autorisations annuelles dérogatoires pour ce 1<sup>er</sup> logement (ils peuvent donc pour ce 1<sup>er</sup> logement pratiquer la location étudiante dans l'année et la location touristique sans avoir à remplir la présente convention).

L'autorisation de changement d'usage obtenue est accordée à titre personnel au propriétaire, elle a un caractère dérogatoire, temporaire et doit être renouvelée annuellement le cas échéant si le dispositif est maintenu.

L'autorisation est accordée sous réserve du droit des tiers.

#### LES GRANDS PRINCIPES D'ELIGIBILITE AU DISPOSITIF DEROGATOIRE :

Il appartient au propriétaire de prouver la possibilité de pratiquer ce type de location mixte (estudiantine et touristique) au sein de l'immeuble (cf. pièces justificatives à fournir).

La convention quadripartite doit être signée avant le 31 décembre de l'année N par l'ensemble des parties.

La demande complète de changement d'usage devra être adressée à la Métropole avant le 31 mars de l'année N+1.

La demande de changement d'usage devra être déposée au même nom que celui inscrit dans la convention quadripartite.

Les termes de la convention cadre et quadripartite devront être respectés :

- Le propriétaire s'engage à pratiquer vis-à-vis de l'étudiant un loyer mensuel maximum de : 500 € Charges comprises (hors colocation) et 300€ maximum charges comprises par colocataire le cas échéant (ex : 600€ maximum pour un bail signé par 2 colocataires).
- La durée d'occupation minimale par l'étudiant allocataire CAF est de 6 mois pour les baux conclus en septembre et 5 mois pour les baux conclus en octobre, cette durée s'appréciant au 31 mars de l'année n+1.

#### LE DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION DES DOSSIERS :

- 1) Une fois le bail signé avec l'étudiant, le propriétaire retire la convention tripartite auprès du CROUS ou sur le site internet de la Métropole Nice Côte d'Azur – Rubrique Habitat – Page Logement - Autorisation des changements d'usage.
- 2) Il adresse dès que possible (en vue de respecter les délais annoncés au paragraphe 1) au CROUS Nice Toulon la convention signée par ses soins et l'étudiant, à l'adresse suivante :

PREFECTURE

AR du 09 juin 2021

006-200030195-20210531-18542\_1-DE

CROUS-NICE TOULON  
Dispositif Location mixte  
Service logement  
26 route de Turin  
06300 Nice

Un exemplaire signé par l'ensemble des parties sera retourné par courrier au propriétaire par la Ville de Nice.

- 3) Le propriétaire adresse si possible en même temps que la convention signée et impérativement avant le 31 mars de l'année n+1 à la Métropole le dossier de changement d'usage constitué :
- du formulaire de demande de changement d'usage n°4 – « Dispositif dérogatoire location mixte » (téléchargeable depuis le site internet susmentionné) dûment complété et signé,
  - de la convention quadripartite signée par l'ensemble des parties,
  - d'une attestation de propriété et d'une copie de la dernière taxe foncière,
  - d'un extrait du règlement de copropriété ne s'opposant pas à la pratique de la location meublée touristique, accompagné d'une attestation sur l'honneur ou à défaut d'un accord de la copropriété,
  - la copie des arrêtés de changement d'usage déjà en cours de validité le cas échéant.

Adresse postale :

Métropole Nice Côte d'Azur  
Service Logement – Mission Protection des Logements  
« Dispositif Location mixte »  
5 Rue de l'Hôtel de Ville  
06364 NICE Cedex 4

Tel : 04 89 98 10 50

- 4) La Ville de Nice établira sous 2 mois et avant le 31 mai de l'année n+1, sous réserve d'éligibilité, l'autorisation temporaire de changement d'usage pour 3 mois sous forme d'un arrêté municipal valable pour les mois de Juin, juillet, Août uniquement.
- 5) Le propriétaire parallèlement procède à l'enregistrement de son meublé touristique auprès de la Ville de Nice et aux formalités liées à la taxe de séjour.

TOUT DOSSIER DE DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE DANS LE CADRE DU DISPOSITIF location mixte DEPOSE POSTERIEUREMENT AU 31 MARS DE L'ANNEE N+1 SERA REFUSE.

**RAPPEL DES ENGAGEMENTS DES PARTIES :**

Le propriétaire s'engage à ne pas louer à louer en location touristique en dehors des mois de juin, juillet, août.

Il s'engage à pratiquer un loyer plafonné en faveur d'un étudiant allocataire CAF.

Le propriétaire s'engage à louer un logement décent d'une superficie conforme aux exigences du Règlement Sanitaire Départemental et respecter le règlement de copropriété.

L'étudiant s'engage à ne pas sous louer son logement pendant les périodes durant lesquelles il ne l'occupe pas durant la durée de validité de son bail.

L'étudiant s'engage à accepter la visite éventuelle des agents assermentés au code de la construction et de l'habitation constatant l'occupation des locaux d'habitation.

L'étudiant ne s'oppose pas à la transmission de données le concernant en matière d'allocation versée par la CAF DES ALPES-MARITIMES destinée à constater l'occupation dudit logement.

Vous trouverez le détail de cette réglementation dans les conventions cadre partenariale et quadripartite (CROUS, Ville de Nice / Etudiant / Propriétaire).

TOUTE FAUSSE DECLARATION OU CONTROLE CONSTATANT UNE INFRACTION AUX ENGAGEMENTS PRIS DANS LE CADRE DE CETTE CONVENTION CONDUIRA A ABROGER L'ARRETE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE ET LE PROPRIETAIRE NE POURRA PAS BENEFICIER A NOUVEAU D'UNE AUTORISATION DANS L'ANNEE QUI SUIT.