

Annexe n° 1



Convention quadripartite de location d'un logement meublé dans le cadre du dispositif dérogatoire de la ville de Nice aux obligations en matière de changement d'usage « Location mixte »

**entre le propriétaire, le locataire étudiant, le CROUS,
et la ville de Nice**

Préambule

La présente convention s'inscrit dans le contexte décrit ci-après.

Sur le territoire de la Métropole Nice Côte d'Azur et en particulier sur Nice est réalisé le double constat suivant :

1/ le déficit en logements étudiants constitue une difficulté pour les jeunes inscrits dans les établissements d'enseignement supérieur et ne favorise pas l'attractivité du territoire pourtant pourvu en formations de haut niveau.

2/ le nombre de logements, particulièrement de petites surfaces, consacrés à l'hébergement touristique saisonnier connaît une très forte augmentation, au détriment de la situation des étudiants ainsi que des actifs et des hôteliers soumis à une concurrence déloyale malgré une réglementation restrictive.

Dans ce contexte, la Métropole et la ville de Nice ainsi que les partenaires du logement sur le territoire, cherchent notamment à développer une politique incitative à la mise en location par des propriétaires privés de logements adaptés aux besoins des étudiants.

En application de la loi ALUR, la réglementation en vigueur sur Nice autorise les propriétaires personnes physiques à louer un seul bien pour une durée limitée en location meublée touristique.

Au-delà d'un bien ou au-delà de la durée de validité de la première autorisation le propriétaire est obligé de compenser¹.

Les personnes morales quant à elles (SCI, SARL, EURL...) pratiquant ce type de location sont soumises à compensation dès le 1^{er} logement.

Par délibérations en date du.....16.mai.2025..... la Métropole Nice Côte d'Azur et du23.mai.2025..... la ville de Nice ont arrêté le dispositif dérogatoire suivant :

Tout propriétaire personne physique ou morale peut obtenir plus d'une autorisation dérogatoire de changement d'usage (soit dès sa première demande de changement d'usage, soit à partir d'une seconde autorisation ou encore au-delà de la durée de validité de sa première autorisation) en vue de pratiquer de la location meublée touristique durant 3 mois successifs compris dans la période de juin à septembre (à préciser par le propriétaire dans le formulaire) dès lors qu'il loue à un étudiant bénéficiant d'une aide au logement de la Caf 5 à 6 mois les autres mois de l'année.

Le propriétaire s'engage à respecter des conditions de suivi, de contrôle et de plafonnement du loyer précisés dans la présente convention.

Par convention en date du 7 novembre 2025 entre la Métropole, la ville de Nice, le Crous, la Caf des Alpes-Maritimes, Action logement et l'ADIL06 ci-annexée et dont le contenu fait partie intégrante de l'engagement des parties à la présente convention, ont détaillé les modalités de ce dispositif.

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

Sont exclus 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,**

En conséquence, entre :

- **Le(a) propriétaire** du bien monsieur ou madame/ ou raison sociale désigné ci-après, le « bailleur » pouvant être représentée par un mandataire,

Adresse du propriétaire :

N° de téléphone du propriétaire :

- **L'étudiant(e)** monsieur ou madamedésigné ci-après, l'étudiant(e)

¹ La compensation est un mécanisme qui permet au propriétaire d'obtenir une autorisation de changement d'usage définitive en contrepartie de la mise sur le marché d'un nouveau logement grâce à la transformation d'un local en habitation pérenne.

☐ colocataire (cocher la case le cas échéant), si 2 colocataires sont en couples merci de le préciser : OUI / NON (barrer la mention inutile)

- **Le Crous de Nice Toulon** désigné ci-après le Crous,
- **La ville de Nice** désignée ci-après la ville de Nice,

Il est convenu ce qui suit :

Article 1 : Caractéristiques du bien meublé loué :

Le propriétaire s'assure **préalablement** que la location meublée touristique est bien autorisée au sein de la copropriété.

☐ **J'atteste sur l'honneur respecter les dispositions du règlement de copropriété** (cocher la case le cas échéant)

Le propriétaire loue à l'étudiant conformément au bail meublé annexé à la présente convention par le propriétaire, le bien désigné ci-après dont les caractéristiques (surface, loyer, etc.) respectent les exigences posées dans la convention susvisée en préambule, en date du entre la Métropole, la ville de Nice, le Crous, la Caf des Alpes-Maritimes, Action logement et l'ADIL06 :

Adresse du logement

estudiantin :

Code postal : **NICE**

Bâtiment :

Etage :

Localisation exacte sur le palier :

N ° de lot :

Superficie dem² respectant les surfaces minimales du Règlement Sanitaire Départemental et des normes du décret n°2002-120 du 30 janvier 2002.

Typologie du logement : ☐ **Studio / T1** ☐ **T2** ☐ **T3** ☐ **T4 et plus**

Seuls les baux interdisant expressément la sous location sont éligibles au dispositif « location mixte ».

Etiquette DPE: ☐ **A** ☐ **B** ☐ **C** ☐ **D** ☐ **E**

Fournir un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) de moins de 10 ans et réalisé après le 30 juin 2021, avec un logiciel validé par un diagnostiqueur certifié selon la réglementation en vigueur.

Article 2 : Durée de la location meublée :

Cette location meublée est consentie pour une durée conforme aux exigences de la convention cadre susvisée soit une durée minimale d'occupation par l'étudiant bénéficiant d'une aide au

logement de la Caf 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 propriétaire s'engage expressément à ne pas pratiquer de la location meublée touristique en dehors des mois de (cocher une seule case) :

☐ **Juin, juillet, août**

ou

☐ **Juillet, août, septembre**

Article 3 : Montant du loyer et des charges :

Cette location meublée est consentie en contrepartie d'un loyer mensuel de€ HORS CHARGE, conformes au plafond prévu par la convention cadre susvisée :

Pour mémoire :

Logement meublé – hors charge

Loyers HC	T1	T2	T3	T4 et plus
Montant maxi	525 €	680 €	890 €	1 260 €

Préciser le montant des CHARGES :

En cas de colocation préciser le nombre de colocataires :

(et joindre le bail commun ou l'intégralité des baux). 1 chambre par colocataire exigée en cohérence avec la typologie du logement sauf pour les couples.

Article 4 : Attestation de la qualité d'étudiant au début du bail :

Sur la base des éléments dont il dispose au jour de la signature de la présente convention, le Crous atteste que l'étudiant est bien inscrit dans un établissement d'enseignement supérieur au titre de l'année universitaire 20 -20 .

Inscription confirmée : **OUI/NON** (rayer la mention inutile)

Article 5 : Contrôle de la qualité d'étudiant en cours de bail :

L'étudiant accepte que la Caf des ALPES-MARITIMES adresse à la ville de Nice, à toute date utile au suivi des engagements des parties, un document attestant qu'il est ou a été bénéficiaire des aides au logement à l'adresse du bail meublé objet de la présente convention, au cours de l'année universitaire considérée.

L'étudiant s'engage à ne pas sous louer son logement pendant les périodes durant lesquelles il ne l'occuperait pas.

A tout moment de l'année, la ville de Nice se réserve le droit de procéder à des contrôles sur place inopinés par des agents assermentés au code de la construction et de l'Habitation dans le cadre des dispositions prévues par la présente convention et l'instruction et le contrôle des changements d'usage.

Article 6 : Conséquences du départ définitif de l'étudiant en cours de bail :

Départ de l'étudiant à l'initiative du bailleur : hormis le cas d'une résiliation du bail pour non-respect des obligations locatives de l'étudiant (défaut de paiement, troubles d'occupation etc), tout départ de l'étudiant à l'initiative du bailleur fera perdre à ce dernier la possibilité d'obtenir une autorisation dérogatoire de changement d'usage, sauf en cas de colocation dans la mesure où un autre étudiant répond aux conditions de la location mixte et que le dossier correspondant ait été déposé dans les délais prévus.

Départ à l'initiative de l'étudiant : tout départ à l'initiative de l'étudiant avant 6 mois d'exécution pour les baux conclus en septembre et avant 5 mois d'exécution pour les baux conclus en octobre, cette durée s'appréciant au 31 mars de l'année n+1, fera perdre au bailleur la possibilité d'obtenir une autorisation dérogatoire de changement d'usage. Le bailleur ne pourra pas rechercher la responsabilité de l'étudiant pour les conséquences induites par son départ à savoir la perte de la possibilité d'obtenir une autorisation dérogatoire de changement d'usage. Dans le cas où l'étudiant qui est parti est remplacé sous un mois par un autre étudiant éligible, l'administration étudiera la possibilité de maintenir la possibilité d'obtenir une autorisation.

Tout départ de l'étudiant postérieurement à 6 mois d'exécution pour les baux conclus en septembre et avant 5 mois d'exécution pour les baux conclus en octobre, cette durée s'appréciant au 31 mars de l'année n+1, conservera au bailleur la possibilité d'obtenir une autorisation dérogatoire de changement d'usage dès lors qu'il pourra produire un document attestant que le départ a été à l'initiative de l'étudiant (stage...).

Article 7 : Modalités de demande d'autorisation dérogatoire de changement d'usage par le bailleur :

- 1) La présente convention devra être signée par le CROUS avant le 31 décembre de l'année n.

Elle devra obligatoirement être annexée au formulaire de changement d'usage avec le bail ou les baux (en cas de colocation). Il est conseillé de réaliser les démarches liées à la convention quadripartite et à la demande dérogatoire de changement d'usage simultanément soit en l'adressant

- via le service de télédéclaration en ligne (<https://www.changementdusage.fr/nice>)
- ou par voie postale (le cachet de la Poste faisant foi ; MPL 5 Rue Gabriel Fauré 06000 NICE) . le formulaire doit être sollicité par courrier
- ou remise en main propre (sur RDV uniquement).

Le fait de signer la présente convention ne vaut pas garantie d'obtention d'un changement d'usage et ne décharge pas le propriétaire des obligations de dépôt d'un changement d'usage.

- 2) Le bailleur adressera au CROUS Nice Toulon la présente convention signée par ses soins ainsi que l'étudiant :

CROUS-NICE TOULON
Dispositif location mixte
Service logement
26 route de Turin
06300 Nice
Ou par mail : dispositif9-3@crous-nice.fr

- 3) Le CROUS adressera à la ville de Nice la convention signée par ses soins dans les meilleurs délais.
- 4) La ville de Nice en qualité de dernier signataire l'adressera au bailleur bénéficiaire à l'adresse qu'il aura mentionnée dans la présente convention.
- 5) **Le changement d'usage** devra être déposé au même nom que le nom du propriétaire figurant la convention.

Pour rappel, les personnes morales et personnes physiques peuvent être bénéficiaires de ce type d'autorisation(s) dérogatoire(s).

Le formulaire de demande d'autorisation dérogatoire de changement d'usage en vue d'une location touristique au cours des mois de juin, juillet et août ou juillet, août et septembre de l'année universitaire doit être impérativement déposé auprès du service logement avant le 31 décembre de l'année précédant la location meublée touristique avec l'ensemble des pièces requises, selon le calendrier et les modalités figurant à l'annexe n° 1 de la présente convention, soit

- via le service de télédéclaration en ligne (<https://www.changementdusage.fr/nice>)
- ou par voie postale (le cachet de la Poste faisant foi ; MPL 5 Rue Gabriel Fauré 06000 NICE) . le formulaire doit être sollicité par courrier
- ou remise en main propre (sur RDV uniquement).

Article 8 : Conditions et date de la délivrance de l'autorisation dérogatoire de changement d'usage par la ville de Nice :

Dès lors que le critère d'occupation en durée minimale du logement par l'étudiant allocataire CAF est rempli, que le dossier de demande d'autorisation de changement d'usage a été déposé dans les délais requis et que l'ensemble des conditions est respecté, la ville de Nice s'engage à délivrer au bailleur avant le 31 mai une autorisation préalable de changement d'usage d'une durée de validité maximale de 3 mois durant les mois de juin, juillet et août ou juillet, août et septembre en vue d'y pratiquer de la location meublée touristique à Nice.

Toute fausse déclaration ou contrôle constatant une infraction aux engagements pris par cette convention conduira à abroger l'arrêté d'autorisation de changement d'usage et le propriétaire ne pourra pas bénéficier à nouveau d'une autorisation dans l'année qui suit.

Tout logement qui ferait l'objet d'une division n'ouvrira droit qu'à l'octroi d'une seule autorisation de changement d'usage valable uniquement pour la location touristique de l'entièreté du logement et ce à un même client.

Article 9 : Durée de la convention :

La présente convention est conclue du 1^{er} septembre ou 1^{er} octobre au 31 mai.

Ceci ne contredit pas les termes du bail.

Article 10 : résiliation :

La présente convention peut être résiliée par chacune des parties par lettre recommandée avec accusé-réception à l'ensemble des parties en précisant le motif de la résiliation.

Le propriétaire :

Nom : **Prénom :**

Nom de Jeune-fille (le cas échéant) :

OU dénomination personne morale : représentée par :

.....

Adresse du propriétaire ou personne morale :

Code Postal : **Commune :**

Téléphone :

Adresse mail :

Fait en 2 exemplaires, à, le

Signature du propriétaire

Le Locataire :

Nom : **Prénom :**

Nom de Jeune-fille (le cas échéant) :

N ° allocataire Caf :

Téléphone :

Adresse mail :

Fait en 2 exemplaires, à, le

Signature du locataire ou colocataire

☐ « J'autorise la ville de Nice à recueillir des informations me concernant auprès de ma Caf, dont la durée d'occupation du logement objet de la présente convention » :

Le CROUS :

Fait en 2 exemplaires, à , le ;

Signature CROUS

La Ville de Nice :

Fait en 2 exemplaires, à , le
..... ;

Signature ville de NICE

Annexe n° 1 de la convention quadripartite

NOTICE EXPLICATIVE DE LA CONVENTION QUADRIPARTITE

Dispositif Location mixte

Précisions :

Par dérogation au règlement en vigueur, tout propriétaire privé peut obtenir une autorisation de changement d'usage dérogatoire :

- dès sa première demande
- ou plus d'une autorisation en cas de multi propriété
- ou au-delà de la validité de sa première autorisation) en vue de pratiquer de la location meublée touristique les mois de juin, juillet et août ou juillet, août et septembre

dès lors qu'il loue à un étudiant allocataire CAF 5 à 6 mois de l'année en respectant un plafond de loyer fixé par typologie.

Aucun propriétaire ne peut se prévaloir du maintien dans le temps de ces dispositions dérogatoires et favorables au-delà de la validité de la convention cadre partenariale.

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 5 à 6 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 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, le propriétaire personne physique peut 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. Idem pour les personnes morales et ce dès le 1^{er} logement mis à la location mixte. Ce régime est 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).

L'autorisation de changement d'usage obtenue est accordée à titre personnel et incessible 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 avant tout 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'étudiant, le propriétaire et le CROUS.

La demande de changement d'usage devra être adressée à la Métropole avant le 31 janvier 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 :

Logement meublé – hors charge

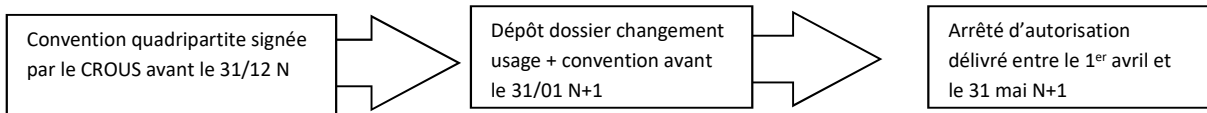
Loyers HC	T1	T2	T3	T4 et plus
Montant maxi	525 €	680 €	890 €	1 260 €

NB : En cas de colocation il sera toléré qu'un seul colocataire soit éligible au dispositif.

Chaque colocataire devra disposer d'une chambre sauf s'il s'agit d'un couple. Le nombre total de colocataires devra être précisé et cohérent avec la typologie du logement. La totalité des baux devra être transmise.

- 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 allocataire CAF, le propriétaire retire la convention quadripartite 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 :

CROUS-NICE TOULON

**Dispositif Location mixte
Service logement
26 route de Turin
06300 Nice**

Ou par mail : **dispositif9-3@crous-nice.fr**

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

Cette convention devra impérativement être signée par le CROUS avant le 31/12 de l'année N. Elle devra être jointe au dossier de changement d'usage.

- 3) Le propriétaire adresse la convention signée impérativement avec le dossier de changement d'usage constitué au plus tard le 31 janvier de l'année N+1 :
 - du formulaire
 - o via le service de télédéclaration en ligne (<https://www.changementdusage.fr/nice>)
 - o ou par voie postale (le cachet de la Poste faisant foi ; MPL 5 Rue Gabriel Fauré 06000 NICE) . le formulaire doit être sollicité par courrier
 - o ou remise en main propre (sur RDV uniquement).
 - de la copie du bail ou de l'ensemble des baux (si colocation)
 - de la convention quadripartite signée par l'étudiant, le propriétaire et le CROUS,
 - d'une attestation de propriété et d'une copie de la dernière taxe foncière,
 - de l'attestation sur l'honneur de respecter le règlement de copropriété
 - du DPE du logement compris en les étiquettes A et E.
 - de la copie des arrêtés de changement d'usage déjà en cours de validité le cas échéant.
- 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 ou juillet, août et septembre 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 ou juillet, août et septembre.

Il s'engage à respecter le règlement de copropriété concernant la possibilité ou non de louer en meublé touristique.

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. En cas de colocation, chaque colocataire devra pouvoir disposer d'une chambre sauf s'il s'agit d'un couple.

Il s'engage à louer un logement dont le Diagnostic de Performance Energétique (DPE) est compris entre l'étiquette A et E.

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).

Renseignements complémentaires :

**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
Mail : changement.usage@ville-nice.fr**

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 SUIVRA.