

Foire aux questions

Changements d'usage en meublés touristiques

1) Qu'est-ce qui caractérise la location meublée touristique ?

La location de meublés touristiques consiste à 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, le plus souvent à la nuitée, à la semaine ou au mois.

Ces locations s'entendent comme des contrats de location, conclus pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs (soit une durée totale maximale de 3 mois pour un même locataire).

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

Au 26/12/2018 date à laquelle la délibération métropolitaine n° 24.3 du 21/12/2018 est devenue exécutoire.

3) Est-ce que toute la Métropole est concernée par la nouvelle réglementation ?

Non, seule Nice est concernée par l'obligation de mettre en place une réglementation liée au changement d'usage (code de la construction et de l'habitation) et a modifié sa réglementation en décembre 2018.

4) Je suis un particulier souhaitant louer ma résidence principale :

Je peux le faire sans autorisation de changement d'usage si je loue moins de 120 jours mon logement (esprit originel d'AirBnB). Je m'enregistre toutefois auprès de la Taxe locale pour disposer d'un numéro d'enregistrement et déclarer la taxe de séjour.

Je peux louer plus de 120 jours une ou des pièces de mon logement à condition de l'occuper concomitamment et ce sans autorisation de changement d'usage.

Je loue plus de 120 jours mon logement : alors il ne s'agit plus de votre résidence principale (occupation moins de 8 mois dans l'année) et vous devez déclarer un changement d'usage.

Si un 2ème logement est complètement indépendant à la même adresse, il convient de demander un changement d'usage pour ce 2ème appartement.

5) Je suis un particulier souhaitant louer un logement en location meublée touristique (ce logement ne constitue pas ma résidence principale) :

Vous pouvez solliciter une autorisation de changement d'usage par foyer fiscale valable durant 6 ans.

Cette autorisation est personnelle et incessible.

Au-delà, d'une autorisation (plusieurs logements) ou des 6 ans accordés, vous êtes soumis à compensation quelle que soit la localisation du logement sur Nice.

Cette autorisation sera alors définitive et attachée au local.

6) Je suis une personne morale souhaitant louer un ou des logements en location meublée touristique :

SCI, SARL, SAL, EURL ... vous pouvez solliciter une ou plusieurs autorisation(s) de changement d'usage à caractère définitif, attachée au local, si et seulement si vous compensez en contrepartie.

7) Comment compenser ?

Vous pouvez compenser de deux manières :

- en achetant un local à transformer (commercial, bureau, tout sauf du logement) en le transformant en logement concomitamment à votre demande changement d'usage.
- En achetant des titres de commercialité auprès de promoteurs ou bailleurs sociaux réalisant une opération de transformation de locaux en logements. Ces opérations sont généralement réalisées au travers de sociétés privées chargées de faire le lien entre les deux parties. Les prix sont libres. Pour l'instant, cette activité n'est pas encore très développée à Nice.

La surface compensée doit être équivalente à celle mise à la location meublée touristique.

Vous pouvez compenser sur n'importe quel quartier de Nice.

Ce système est déjà en place à Paris, Bordeaux, Nantes, Lyon et Strasbourg.

8) Je pratique de la location estudiantine la plupart de l'année, ai-je besoin d'une autorisation de changement d'usage ?

Cela ne vous dispense pas de solliciter une demande de changement d'usage pour la période estivale notamment.

Toutes locations meublées répétées à une clientèle de passage constituent un changement d'usage depuis 2014.

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

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

Un locataire peut-il pratiquer de la location meublée touristique avec l'accord du propriétaire ?

Oui, mais avec plusieurs conditions :

- Accord du propriétaire de pratiquer la sous-location
- Demande de changement d'usage déposée par le propriétaire
- Ne pas pratiquer un loyer plus élevé que le loyer du bail

10) Que se passe-t-il pour les autorisations précédemment obtenues ?

Elles restent valides pour les personnes physiques tant qu'elles sont renouvelées avant leur expiration ou n'ont pas atteint leur durée maximale. Leur durée de validité peut aller jusqu'à 9 ans.

Pour les personnes morales, elles demeurent valides jusqu'à la cession du logement ou la cessation d'activité de la société.

11) Qu'en est-il de la division de logement ?

Elle doit d'abord avoir fait l'objet d'une autorisation de la copropriété.

Chaque logement proposé à la location meublée touristique doit faire l'objet d'une demande de changement d'usage.

12) Je dispose de logement que je prévoyais de mettre à la location meublée touristique comment faire dorénavant ?

Plusieurs possibilités :

- Solliciter une demande de changement d'usage si cela est possible,
- Compenser,

- Les proposer à la location classique,
- Se renseigner sur le nouveau bail « mobilité » (Cf. Association Départementale d'Information sur le Logement des Alpes Maritimes (ADIL 06)).

Important : tout logement mis à la location meublée touristique doit être décent (attention aux petites surface, sous-sols, mansardes ...).

13) 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 (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.

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

Cf. Site internet de la Ville de Nice sur la Taxe de séjour

14) Quelles sont les sanctions ?

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 engager 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.

15) Ou puis-je me renseigner ?

Un standard est désormais dédié : 04 89 98 10 50

Une adresse mail à contacter : changement.usages@ville-nice.fr

Un site internet à disposition pour accéder aux formulaires et règlement :

<http://www.nicecotedazur.org/habitat-urbanisme/le-logement/autorisations-changement-d-usage/particulier-changements-d-usage-des-locations-en-meubl%C3%A9s-touristiques>

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

Taxe de séjour : se rapprocher de la fiscalité locale

Pour toutes questions liées à la fiscalité : voir avec votre centre des Impôts.