

SOP PROPRIÉTAIRE : GUIDE DES DÉMARCHES RÉGLEMENTAIRES À NICE

Version 3.2 — 15/10/2025

Destinée à : Tous les propriétaires souhaitant faire de la location courte durée à Nice.

Objectif : Vous guider pas à pas pour mettre votre bien en conformité avec la réglementation, en commençant par la règle la plus importante : celle de votre immeuble.

Cher propriétaire,

La réglementation sur la location meublée touristique à Nice est précise et vise à maintenir un équilibre entre l'accueil des voyageurs et la disponibilité de logements pour les habitants.

Ce guide a pour but de clarifier vos obligations. La première question à vous poser est simple : **le bien que vous nous confiez est-il votre résidence principale ou une résidence secondaire ?**

La réponse à cette question détermine entièrement les démarches à suivre.

⚠ ÉTAPE ZÉRO : LE PRÉALABLE INDISPENSABLE – LE RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Avant toute chose, vous devez vous assurer que la location meublée de courte durée (type Airbnb) est **autorisée par le règlement de votre copropriété**. L'autorisation de la Mairie ne prévaut **jamais** sur les règles de votre immeuble.

- **Comment vérifier ?** Consultez votre règlement de copropriété ou contactez votre syndic.
- **Votre responsabilité :** En nous confiant votre bien, vous attestez avoir vérifié que cette activité est autorisée.

Une fois cette confirmation obtenue, vous pouvez passer aux étapes administratives suivantes.

CAS N°1 : VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE

(Vous occupez le logement plus de 8 mois par an)

- **Règles :** Limité à 120 jours/an. Pas besoin d'autorisation de changement d'usage.
 - **Démarche :** Obtenir votre numéro d'enregistrement sur taxedesejour.nicecotedazur.org
-

CAS N°2 : VOTRE RÉSIDENCE SECONDAIRE

(Vous occupez le logement moins de 8 mois par an)

- **Règles :** Autorisation de changement d'usage obligatoire.
- **Deux options principales s'offrent à vous :**

OPTION A : L'AUTORISATION TEMPORAIRE CLASSIQUE

C'est l'option standard pour une gestion 100% touristique, alignée avec notre service de conciergerie.

- **Principe** : Vous obtenez une autorisation pour louer votre bien à des touristes toute l'année.
- **Conditions** : L'autorisation est accordée pour une durée de 6 ans, et **doit être renouvelée chaque année**. Elle reste nominative (attachée à vous, le propriétaire) et ne peut être transmise en cas de vente. Cela implique une démarche administrative de votre part tous les ans pour maintenir l'autorisation active.

POUR INFORMATION : L'OPTION DE "LOCATION MIXTE" (Étudiant + Tourisme)

À titre informatif, la Ville de Nice a également mis en place un dispositif spécifique, qui correspond à un modèle de gestion différent.

- **Principe** : Vous vous engagez à louer votre bien à un étudiant pendant l'année universitaire (généralement via un bail de 9 mois), et en contrepartie, vous obtenez l'autorisation de le louer à des touristes durant la période estivale.
- **Avantage Potentiel** : Ce modèle répond au besoin de logements étudiants et peut offrir des conditions d'autorisation plus souples ou renouvelables.
- **Condition Clé** : Cette autorisation est délivrée sous réserve de votre éligibilité. Les conditions précises sont définies par la mairie.

Vos Démarches Obligatoires (Deux étapes pour les deux options)

ÉTAPE 1 : OBTENIR L'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE

Que vous choisissiez l'option A ou B, la demande se fait au même endroit.

-  www.changementdusage.fr/nice

ÉTAPE 2 : OBTENIR LE NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

Une fois l'autorisation obtenue, vous devez déclarer votre activité.

-  taxedesejour.nicecotedazur.org

CAS PARTICULIER : VOTRE 2ème RÉSIDENCE SECONDAIRE

Soumis au principe de **compensation**, une démarche très complexe et difficile à mettre en œuvre.

Tableau Récapitulatif

VOTRE SITUATION	RÈGLES CLÉS	ACTIONS REQUISES POUR VOUS
Résidence Principale	<ul style="list-style-type: none"> • Limité à 120 jours/an • 90 jours/an à partir de 2026. 	1. Déclaration sur taxedesejour.nicecotedazur.org pour obtenir votre numéro.
1ère Résidence Secondaire (Classique)	<ul style="list-style-type: none"> • Autorisation de changement d'usage (6 ans, avec renouvellement annuel)	1. Demande d'autorisation sur changementdusage.fr/nice 2. APRÈS obtention, déclaration sur taxedesejour.nicecotedazur.org .
1ère Résidence Secondaire (Location Mixte)	<ul style="list-style-type: none"> • Bail étudiant 9 mois + Tourisme l'été (<i>Modèle spécifique, sous réserve d'éligibilité</i>)	1. Demande d'autorisation spécifique sur changementdusage.fr/nice . 2. APRÈS obtention, déclaration sur taxedesejour.nicecotedazur.org .
2ème Résidence Secondaire (Hors dispositifs spécifiques)	<ul style="list-style-type: none"> • Autorisation avec compensation obligatoire 	1. Contacter un expert (avocat, notaire) pour étudier la faisabilité.

Avertissement Légal

Ce document est un guide informatif basé sur la réglementation en vigueur à la date de sa rédaction et ne constitue pas un conseil juridique. Toutes les démarches doivent être effectuées sur les sites gouvernementaux et métropolitains mentionnés.

Action requise pour démarrer notre collaboration :

Une fois vos démarches finalisées, merci de nous transmettre le **numéro d'enregistrement à 13 chiffres**. Sans lui, aucune publication d'annonce n'est possible.

Nous restons à votre disposition pour toute question concernant ces démarches.