

Guide du Propriétaire de Meublés de Tourisme

Commune de Nice

DEFINITION REGLEMENTAIRE

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (article D. 324-1 du Code du Tourisme).

Les meublés peuvent être répartis dans l'une des catégories désignées par un nombre d'étoiles croissant, en fonction de critères fixés par un tableau de classement (article D.324-2 du Code du Tourisme).

La location saisonnière est conclue, avec une même personne, pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs. (Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970). Au-delà, le contrat est obligatoirement requalifié en bail meublé de longue durée.

Tout propriétaire, personne physique ou morale, peut proposer à la location sa résidence principale, une ou des résidences secondaires.

Préalablement à la signature du contrat, le loueur (particulier, professionnel, agence) a l'obligation de communiquer au preneur éventuel les coordonnées du propriétaire ou de l'agence ainsi qu'un descriptif très complet des lieux loués, y compris sa situation géographique, le prix et les conditions.

Les propriétaires souhaitant louer leur meublé en location touristique doivent accomplir des démarches obligatoires. De plus, pour être référencés par l'Office de Tourisme Métropolitain Nice Côte d'Azur, ils doivent également faire classer leur bien. Ce document recense l'ensemble de ces démarches.

ETAPE N°1 DEMANDE D'AUTORISATION DE CHANGEMENT D'USAGE

Afin de pouvoir concilier les besoins en logement de ses habitants tout en préservant un dynamisme économique, la Métropole Nice Côte d'Azur et la Ville de Nice ont décidé de réglementer la location meublée touristique (délibération n°24-3 du Bureau Métropolitain du 21/12/18).

Transformer un logement en location meublée touristique nécessite l'obtention d'une autorisation de changement d'usage. Toutefois, cette autorisation n'est pas nécessaire lorsque le logement concerné constitue la résidence principale du propriétaire, personne physique ou morale (sous réserve de louer moins de 120 jours par an).

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 du droit des tiers et, en particulier, des stipulations du bail ou du règlement de copropriété.

L'autorisation préalable au changement d'usage de locaux destinés à l'habitation en locations meublées de courtes durées peut être soumise au principe de compensation.

INFORMATIONS UTILES POUR EFFECTUER CETTE DEMANDE :

➤ **Si vous êtes un particulier c'est-à-dire une personne physique, vous devez solliciter une autorisation temporaire de changement d'usage d'une habitation en location meublée touristique :**

- Cette autorisation est valable pour une durée de 6 ans non renouvelable et non fractionnable. Au-delà d'une durée de 6 ans, le régime de compensation s'applique.
- Cette 1^{ère} autorisation est temporaire et nominative, attachée à la personne et non au local, elle est donc incessible. Elle devient réelle et attachée au local dès lors que l'obligation de compenser a été respectée au-delà des 6 ans.
- Une seule autorisation de changement d'usage est admise par foyer fiscal. Si le propriétaire souhaite solliciter plus d'une autorisation, le régime de compensation s'applique dès le 2^{ème} meublé.

➤ **Si vous êtes une société, ou SCI c'est-à-dire une personne morale, vous devez solliciter une autorisation de changement d'usage d'une habitation en location meublée touristique :**

- Le régime de compensation s'applique dès le 1er meublé.
- Cette autorisation est réelle et attachée au local.

LA COMPENSATION :

La compensation consiste en la transformation en habitation, de locaux ayant un autre usage que l'habitation (commerces, bureaux, services,... tout sauf du logement) concomitamment à la demande de changement d'usage.

Un tiers peut, également, réaliser cette opération pour le compte du propriétaire s'il s'agit d'achat de titres de commercialité (acte notarié).

Les locaux proposés en compensation après travaux doivent être décents, de surface équivalente à ceux faisant l'objet du changement d'usage et être situés sur Nice. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation.

La réglementation et les formulaires sont téléchargeables sur le site necotedazur.org (onglet habitat-urbanisme, rubrique le logement /Autorisations des changements d'usage) : www.necotedazur.org/habitat-urbanisme/le-logement/autorisations-changement-d-usage

CONTACTS :

Renseignements au 04 89 98 10 50 du lundi au vendredi de 8h30 à 12h00

ou par mail Changement.usage@ville-nice.fr

Cellule « Protection des Logements »

Pour le dépôt des dossiers uniquement :

Dossier à envoyer ou à déposer :

Compte tenu des déménagements prévus, il est conseillé de vérifier l'adresse avant d'effectuer votre dépôt de dossier.

Jusqu'au 30/06/2019 :

Direction des Autorisations d'Urbanisme et des Permis de Construire

Mairie de Nice

5-7 Place du Général de Gaulle

06364 Nice cedex 4

À partir du 01/07/2019 :

Métropole NCA – DH DU (Direction Habitat et Dynamique Urbaine)

Service Logement – Pôle Parc Privé – Cellule « Protection des logements »

127, bd René Cassin – Les Cimes – 4^e étage

06364 Nice cedex 4

ETAPE N°2 DECLARATION EN MEUBLE TOURISTIQUE ET TAXE DE SEJOUR

Toutes les locations touristiques situées sur la commune de Nice, qu'il s'agisse de la résidence principale ou secondaire, doivent disposer d'un numéro d'enregistrement.

Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement de la déclaration préalable, comme à Nice, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, déclaré comme sa résidence principale, ne peut le faire au-delà de 120 jours au cours d'une année civile.

NUMERO D'ENREGISTREMENT

Le décret d'application n°2017-678 du 28 avril 2017 définit la procédure d'enregistrement préalable du bien loué. Le Conseil Municipal de la Ville de Nice, par délibération n°3.4 du 23 juin 2017 a instauré ce principe de déclaration préalable. Ainsi, lors de votre inscription sur le portail de la taxe de séjour, un numéro à 13 chiffres vous sera délivré. Ce code d'enregistrement doit figurer sur tous les supports d'annonce de location accessibles au public.

<https://taxedesejour.ofeaweb.fr/ts/metropole-nca>

TAXE DE SEJOUR

Suite au transfert de la compétence "Promotion du Tourisme" à la Métropole Nice Côte d'Azur, dans le cadre de la Loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles, et à la création d'un Office de Tourisme Métropolitain, la taxe de séjour devient métropolitaine à compter du 1er janvier 2019, en remplacement des taxes de séjour communales.

Le barème des tarifs est fixé comme suit :

Tarifs applicables toute l'année à compter du 1er janvier 2019, sur l'ensemble des communes membres de la Métropole Nice Côte d'Azur, par personne et par nuitée de séjour :

- 5* - 3€
- 4* - 2,20€
- 3* - 1,50€
- 2* - 0,80€
- 1* - 0,60€
- Meublés en attente de classement ou sans classement : 3% du coût par personne de la nuitée dans la limite du tarif plafond national applicable aux hébergements 4 étoiles de 2,30€.

Dates auxquelles les propriétaires reversent la taxe de séjour :

- entre le 1er et le 31 mai pour les sommes collectées du 1er janvier au 30 avril.
- entre le 1er et le 30 septembre pour les sommes collectées de 1er mai au 31 août
- entre le 1er et le 31 janvier pour les sommes collectées du 1er septembre au 31 décembre

Les propriétaires et les plateformes de location doivent procéder obligatoirement à la télédéclaration sur le portail Internet de la Taxe de Séjour de la Métropole Nice Côte d'Azur :

<https://taxedesejour.ofeaweb.fr/ts/metropole-nca>

(procédure de télédéclaration disponible sur le portail hébergeurs Taxe de séjour de la Métropole Nice Côte d'Azur : **onglet >>> Documents à télécharger, nom >>> Procédure Télédéclaration Meublés de Tourisme Classés, fichier à télécharger >>> Procédure télédéclaration 2019 - Meublés Tourisme Classés.pdf**).

Pour les locations réalisées par les **plateformes Internet d'hébergement** qui sont intermédiaires de paiement, pour chaque séjour, les propriétaires doivent saisir les locations dans leur espace hébergeur, sur le portail Internet de la Taxe de Séjour de la Métropole Nice Côte, à la rubrique « **Télédéclarer et Payer la Taxe** », en choisissant l'option « **Déclarer les nuitées des plateformes de location** ».

L'application calcule automatiquement le montant versé par les plateformes d'hébergement et génère une déclaration à « **zéro** » pour les propriétaires.

Les propriétaires doivent joindre les relevés des sites Internet utilisés, indiquant les locations réalisées par leur intermédiaire et le montant de Taxe de Séjour collecté par leurs soins.

Pour les autres plateformes Internet de réservations qui ne sont pas intermédiaires de paiement, les loueurs restent responsables de la déclaration et du paiement de la Taxe de séjour.

Sur ce même portail, les propriétaires et mandataires pourront procéder au paiement en ligne par carte bancaire, par virement bancaire.

CONTACT :

SERVICE FISCALITE LOCALE TAXE DE SEJOUR – Métropole Nice Côte d'Azur :

taxedesejour@nicecotedazur.org

ETAPE N°3 CLASSEMENT EN MEUBLE DE TOURISME

POURQUOI FAIRE CLASSER SON HEBERGEMENT ?

Le classement d'un hébergement en « meublé de tourisme » reste optionnel mais apporte plusieurs avantages :

Une réduction de l'impôt sur le revenu

Lorsqu'un hébergement est classé « meublé de tourisme » et s'il relève du régime micro BIC, les revenus du locatif saisonnier bénéficient d'un abattement fiscal de 71 %, au lieu de 50 % pour les meublés non classés. (Se référer à la législation en vigueur : www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme).

Une meilleure promotion

Les logements classés figurent sur le site Internet de l'Office de Tourisme Métropolitain Nice Côte d'Azur et bénéficient ainsi d'une visibilité accrue grâce à une rubrique spécifique comprenant : un moteur de recherche, des fiches de description détaillées avec photos, et les coordonnées du propriétaire ou de son mandataire.

Une meilleure reconnaissance par les clients

Le classement en « meublé de tourisme » est l'assurance d'un niveau de qualité et d'une certification reconnue, dans un contexte national de forte pression sur la qualité des hébergements.

L'affiliation à l'ANCV

Les propriétaires de meublés de tourisme classés peuvent adhérer à l'Agence Nationale des Chèques Vacances et accepter ce mode de paiement de leurs clients. Le référencement du logement par l'ANCV s'accompagne de sa parution dans le guide national et sur le site web de L'ANCV.

LES GRANDS PRINCIPES DU CLASSEMENT

- un tableau de classement fonctionnant selon un système à points avec des critères obligatoires et optionnels. Ce tableau est disponible en ligne sur le site internet d'Atout France : [www.classement.atout-france.fr/documents-et-textes-de-referance - meublé](http://www.classement.atout-france.fr/documents-et-textes-de-referance-meuble),
- un classement de 1 à 5 étoiles pour tous les hébergements,
- une visite d'inspection effectuée par un organisme de contrôle accrédité, en vue de l'obtention du classement,
- un classement volontaire valable 5 ans.

LA VISITE D'INSPECTION

- Pour procéder au classement des biens, les propriétaires ou leur(s) mandataire(s) doivent contacter un organisme de contrôle accrédité par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation).
- Le propriétaire du meublé ou son mandataire a le libre choix du cabinet de contrôle, liste en annexe p.8.
- Les tarifs pratiqués par les organismes de contrôle sont libres.
- L'organisme évaluateur transmet au loueur la "décision de classement".

**ETAPE N°4 REFERENCEMENT ET SUIVI QUALITE
PAR L'OFFICE DE TOURISME METROPOLITAIN NICE COTE D'AZUR (OTM)**

Une fois votre / vos bien(s) classé(s), le meublé peut figurer :

- sur le site internet officiel de l'Office de Tourisme Métropolitain Nice Côte d'Azur (1,6 million de visiteurs uniques par an)
- sur la liste papier diffusée gratuitement par l'OTM sur simple demande.

Il suffit pour cela d'envoyer par mail à l'Office de Tourisme Métropolitain Nice Côte d'Azur les documents suivants :

- une copie de la déclaration en mairie de votre meublé de tourisme (cf. étape 2 page 4).
- une copie de la « décision de classement » remise par l'organisme certifié COFRAC (cf. étape 3 page 6).

En plus du classement officiel valable 5 ans, l'OTM procède à des visites intermédiaires de suivi de chaque meublé de tourisme. Cette garantie supplémentaire, mise en valeur sur nicetourisme.com, assure au client le respect des critères suivants :

- agrément général et confort (décoration, qualité, obsolescence et état des équipements, situation, etc...),
- conformité des informations et des photos diffusées,
- suivi de l'entretien du logement,
- qualité de l'accueil.

Cette démarche permet au client de louer en toute sécurité sur internet, et à l'OTM de proposer une offre touristique en phase avec le niveau de qualité requis.

En option, votre établissement peut être proposé à la réservation en ligne sur la plateforme de réservation de l'Office de Tourisme Métropolitain Nice Côte d'Azur. Dans ce cas, après signature d'une convention de partenariat précisant le taux de commission, cet outil vous permettra de gérer en toute liberté vos descriptifs, tarifs, disponibilités et réservations.

CONTACT

CHARGÉE DE PRODUITS TOURISTIQUES

Marie-Laure Fiammengo - Direction Relations Clientèle

Office de Tourisme Métropolitain Nice Côte d'Azur

t. +33 (0)4 92 14 46 16 - marie-laure.fiammengo@nicecotedazurtourisme.com

**LISTE ET TARIFS DES CABINETS DE CONTROLE ACCREDITES PAR LE COFRAC POUVANT CLASSER
DES MEUBLES DE TOURISME SITUES A NICE**

L'accréditation du COFRAC est nationale. Tarifs non contractuels, donnés à titre indicatif, sur la base d'un classement situé à Nice (coût supplémentaire pour les frais de déplacement dans les communes de la Métropole NCA)

AZUR MEUBLES DE TOURISME

« Azur meublés de tourisme »

Gîtes de France Côte d'Azur

455 Promenade des Anglais - Bâtiment Horizon - CS 83253

06205 NICE Cedex 03

T. 04 92 15 21 30

patricia@gites06.com

www.azurtourisme.wordpress.com

Tarifification classement meuble de tourisme. Par appartement de 102 € à 250 € TTC

« Azur meublés de tourisme » est un service des Gîtes de France Côte d'Azur :

- Déplacement sur site dans les 15 jours après réception du dossier complet.
- Gestion administrative pour une demande de classement de votre hébergement en « meublé de tourisme »
- Le tarif ne varie pas en fonction de la superficie de l'hébergement.

ETOILES DE FRANCE

11 rue des carrières

34430 SAINT-JEAN-DE-VEDAS

T. 06 46 35 44 25

www.etoiles.de.france.fr

Tarifs et renseignements auprès de votre contact régional PACA :

Thierry DION

T. 06 78 43 79 74

thierry.dion@etoiles-de-france.fr

HEADLIGHT AUDIT

11 A rue de Courtalin
77700 MAGNY LE HONGRE
T. 01 60 42 71 71 - F. 01 60 43 75 42
contact@headlight-audit.com
www.headlight-audit.com

Tarification classement meublé de tourisme par appartement 230 € TTC
Tarif dégressif à partir du 2ème meublé appartenant au même propriétaire et sur un même site.

Les tarifs d'inspections et de fourniture du certificat de visite comprennent :

- L'instruction du dossier de candidature et la demande des éléments manquants.
 - La planification de la /des visite(s) d'inspection.
 - La rédaction et l'émission du / des rapport(s) d'inspection.

Les tarifs d'inspection incluent les frais de déplacement, d'hébergement et de restauration des inspecteurs.

IN AURIS

8 impasse jean racine
83520 ROQUEBRUNE-SUR-ARGENS
T. 06 71 38 28 18
contact@inauris.fr
www.inauris.fr

Tarification classement meublé de tourisme
Classement appartement T1 à T5 : 159 € TTC
À partir de 5 appartements : Prix dégressif
Au-delà du T5, villas et maisons : sur devis

- Traitement du dossier préalable
 - Visite et inspection sur place
 - Envoi de la décision de classement
 - Prise en charge de la partie administrative
- Contre-visite documentaire gratuite le cas échéant

METRIQUE INSPECTION

204 route du déluge
74250 VIUZ-EN-SALLAZ
T. 06 11 66 62 45
alain.laudrel@metrique.fr
www.decrochezvosetoiles.com

Tarifification classement meublé de tourisme
Par meublé : 105 € (frais de déplacement inclus)
Plusieurs meublés : sur demande

En cas d'avis défavorable pour la catégorie demandée, le propriétaire peut envoyer par courrier ou courriel des éléments de preuve (factures d'achat, photo...) sous 10 jours après la visite d'inspection permettant de valider certains critères non acquis lors de la visite d'inspection.

TECHNO-LOGIS ENVIRONNEMENT

1508 avenue des moulins
83200 TOULON
T. 06 09 84 80 04 - T. 04 94 21 78 51
martial.boni@orange.fr
www.techno-logis-environnement.fr

Tarifification classement meublé de tourisme
Appartement T1 à T4 : 175€
Appartement T5 : 190€
Villa < 100 m2 : 210€
Villa < 150 m2 : 250€

Liste complète des organismes de classement sur : www.classement.atout-france.fr/les-organismes-accredites