

METTRE EN LOCATION UN MEUBLÉ DE TOURISME EN 8 POINTS

Fiche pratique

Vérfié le : 31/01/2023 - Logement/immobilier

Vous souhaitez mettre en location un meublé de tourisme et vous vous interrogez à cet effet sur les modalités et les démarches à effectuer ?

Vous vous questionnez sur les avantages et les impacts que présente la location de meublé de tourisme ?

L'Institut national de la consommation vous indique comment procéder et répond à certaines de vos interrogations.

- 1 - Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?
- 2 - Déclarer un meublé de tourisme
- 3 - L'autorisation préalable et l'enregistrement d'un meublé de tourisme
- 4 - Obligations des intermédiaires de location de meublé de tourisme
- 5 - Le classement du meublé de tourisme (optionnel)
- 6 - Traitement auprès des impôts
- 7 - La taxe de séjour en cas de location d'un meublé de tourisme
- 8 - Quelques conseils

1 - Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

Définition

Se distinguant de la chambre d'hôte, de l'hôtel ou encore de la résidence de tourisme, les meublés de tourisme (location saisonnière ou touristique) 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](#)).

Toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux ([article L. 324-2 du code du tourisme](#)).

> Pour en savoir plus, consultez les [articles L. 324-1 et suivants du code du tourisme](#).

2 - Déclarer un meublé de tourisme

Attention

Si vous êtes locataire, vous devez impérativement obtenir l'accord écrit de votre bailleur afin de procéder à la location de meublé de tourisme.

Si vous habitez au sein d'une copropriété, vous devez vérifier que votre règlement n'interdit pas l'exercice de cette activité.

Afin d'offrir à la location un meublé de tourisme, vous devez en faire la **déclaration préalable** auprès du maire de la commune où est situé le meublé de tourisme.

La déclaration préalable n'est toutefois pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue votre résidence principale ([article L. 324-1-1, II. du code du tourisme](#)).

La résidence principale s'entend comme le logement occupé au moins huit mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ([article 2 de la loi du 6 juillet 1989](#)). Dans ce cas, le meublé de tourisme ne pourra pas être proposé à la location **plus de 120 jours par an**.

Les informations obligatoires

La déclaration de location d'un meublé de tourisme est adressée au maire de la commune où est situé le meublé de tourisme, par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception ([article D. 324-1-1, I. du code du tourisme](#)). Il existe à cette fin le [formulaire CERFA n°14004*04](#).

La déclaration en mairie doit préciser ([article D. 324-1-1, I., alinéa 2 du code du tourisme](#)) :

- l'identité du déclarant,
- l'adresse du déclarant,
- l'adresse du meublé de tourisme,
- le nombre de pièces composant le meublé,
- le nombre de lits,

- la ou les périodes prévisionnelles de location,
 - et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement des meublés de tourisme.
- Dans tous les cas, tout changement concernant les éléments d'information de la déclaration doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration auprès de la mairie.

Le numéro de déclaration

La déclaration fait l'objet d'un numéro de déclaration délivré immédiatement par la commune. Ce numéro est constitué de treize caractères répartis en trois groupes séparés composés :

- du code officiel géographique de la commune de localisation à cinq chiffres,
 - d'un identifiant unique à six chiffres, déterminé par la commune,
 - d'une clé de contrôle à deux caractères alphanumériques, déterminée par la commune.
- A titre d'exemple, si le meublé de tourisme se situe dans la commune de Cholet, en Maine-et-Loire, le numéro de déclaration pourrait être le 49099558749P2 :
- 49099 correspond au code officiel géographique de Cholet,
 - 558749 correspond à un hypothétique identifiant unique déterminé par Cholet,
 - P2 correspond à une hypothétique clé de contrôle alphanumérique déterminée par Cholet.

Sanction

Si aucune déclaration n'a été effectuée, le loueur s'expose à une contravention de troisième classe d'un montant pouvant aller jusqu'à 450 € ([article R. 324-1 du code du tourisme](#) et [article 131-13 du code pénal](#)).

3 - L'autorisation préalable et l'enregistrement

Le fait de louer un local meublé destiné à l'habitation de manière répétée pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile constitue un changement d'usage.

Avant de pouvoir modifier l'usage d'un logement en meublé de tourisme, à savoir faire passer une habitation principale en une habitation meublée de courte durée, **la déclaration préalable en mairie est obligatoire.**

Dans les communes de plus de 200 000 habitants et celles des départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est également soumis à **autorisation préalable, y compris pour les résidences principales.** Celle-ci est délivrée par le maire de la commune dans laquelle est situé le meublé de tourisme, après avis, à Paris, Marseille et Lyon, du maire d'arrondissement concerné ([article L. 631-7 alinéa 1er du code de la construction et de l'habitation](#)).

Dans les villes de Paris, Marseille et Lyon, l'autorisation préalable peut être subordonnée à une compensation sous la forme d'une transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage. Dans ce cas, le titre est attaché au local et non à la personne. Les locaux offerts en compensation sont mentionnés dans l'autorisation qui est publiée au fichier immobilier ou inscrite au livre foncier ([article L. 631-7-1 du code de la construction et de l'habitation](#)).

Pour plus de détails sur les meublés de tourisme à Paris : voir le [site de la Mairie de Paris](#).

Dans les **communes autres que celles de Paris, Marseille et Lyon, les dispositions concernant l'autorisation préalable peuvent être rendues applicables** sur proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, par une délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou, à défaut, du conseil municipal ([article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation](#)).

Sanction : En cas de non-respect de cette obligation d'autorisation préalable, vous encourez une amende civile dont le montant ne peut dépasser 50 000 € par local à usage d'habitation irrégulièrement transformé en meublé de tourisme. Le retour à l'usage d'habitation du local peut alors être ordonné sous un délai fixé, avec une astreinte de 1 000 € par jour et par mètre carré en cas de dépassement du délai ([article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation](#)).

Dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable, une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre toute location pour de courtes durées d'un local meublé en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile à une **déclaration préalable soumise à enregistrement**, y compris pour les résidences principales.

Dans ce cas, lorsqu'elle est mise en œuvre, cette déclaration préalable soumise à enregistrement se substitue à la simple "déclaration préalable" ([article L. 324-1-1, III, du code du tourisme](#)).

Sanction : En cas de non-respect de cette obligation d'enregistrement, vous encourez une amende civile dont le montant ne peut dépasser 5 000 € (En cas de non-respect de cette obligation d'enregistrement de déclaration

préalable, le loueur s'expose à une amende civile dont le montant ne peut dépasser 50 000 € par local irrégulièrement transformé en meublé de tourisme. Le retour à l'usage d'habitation du local peut alors être ordonné sous un délai fixé avec une astreinte de 1 000 € par jour et par mètre carré en cas de dépassement de celui-ci ([article L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation](#) et l'[article L. 324-1-1, V., alinéa 1er du code du tourisme](#)).

Dans ces communes soumises à l'enregistrement, 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 même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ([article L. 324-1-1, IV., alinéa 1er du code du tourisme](#)).

Sanction : Au-delà de 120 jours, vous encourez une amende civile dont le montant ne peut excéder 10 000 € ([article L. 324-1-1, V., alinéa 2ème du code du tourisme](#)).

Bon à savoir

Pour savoir si la commune du lieu du meublé à tourisme est soumise à l'autorisation préalable, ainsi qu'à la déclaration préalable soumise à enregistrement, rapprochez-vous de la mairie du lieu en question.

4 - Obligations des intermédiaires de location de meublé de tourisme

Toute personne qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un meublé de tourisme ([article L. 324-2-1 du code du tourisme](#)) :

- informe le loueur des obligations de **déclaration ou d'autorisation préalables** et obtient de lui, préalablement à la location du bien, **une déclaration sur l'honneur attestant du respect de ces obligations**, indiquant si le logement constitue ou non sa résidence principale ainsi que, le cas échéant, le numéro de déclaration du logement ([article L. 324-2-1, I. du code du tourisme](#)).
En cas de manquement à cette obligation, cette personne encourt une amende civile dont le montant ne peut excéder 12 500 € ([article L. 324-2-1, III., alinéa 1er du code du tourisme](#)) ;
- veille à ce que le logement proposé à la location ou à la sous-location ne soit pas loué **plus de 120 jours par an** par son intermédiaire lorsque le logement constitue la résidence principale du loueur. A cette fin, lorsqu'elle en a connaissance, elle décompte le nombre de nuits faisant l'objet d'une occupation, et en informe, à sa demande, annuellement, la commune du logement loué. Au-delà de 120 jours de location, le logement ne peut plus faire l'objet d'une offre de location par son intermédiaire jusqu'à la fin de l'année en cours ([article L. 324-2-1, II. du code du tourisme](#)).
En cas de manquement à cette obligation, cette personne encourt une amende civile dont le montant ne peut dépasser 50 000 € ([article L. 324-2-1, III., alinéa 3 du code du tourisme](#)).

5 - Le classement du meublé de tourisme (optionnel)

Le classement du meublé de tourisme est une mesure facultative laissée à votre choix qui permet d'indiquer le niveau de confort et d'équipement du meublé de tourisme. La note du classement varie entre 1 étoile et 5 étoiles (plus le nombre d'étoiles est important, plus le niveau de confort et d'équipement est élevé).

Afin d'obtenir ce classement, vous devez solliciter grâce à un [formulaire](#) l'évaluation du meublé de tourisme auprès d'un organisme évaluateur accrédité ou agréé figurant [sur les listes d'Atout France](#). L'évaluation s'effectue au regard d'une grille de contrôle ([annexe 1 de l'arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme](#)).

A compter de la réception du certificat de visite, vous disposez de 15 jours pour refuser ou accepter le classement attribué. A défaut de réponse sous ce délai, le classement est réputé comme étant accepté.

La décision de classement est valable 5 ans et comporte le nom du loueur (et du mandataire éventuel), l'adresse du meublé de tourisme, la capacité en nombre de personnes pouvant être accueillies et la catégorie du classement. Elle doit être affichée de manière visible et lisible à l'intérieur du meublé de tourisme.

6 - Traitement auprès des impôts

Inscription au répertoire SIRENE :

Afin de procéder à la location de meublé de tourisme, vous devez déclarer votre activité auprès du guichet unique accessible sur formalites.entreprises.gouv.fr.

Vous remplirez le [formulaire CERFA 11921*07](#) à cet effet.

Les informations seront par la suite transmises au tribunal de commerce du lieu de votre meublé qui les communiquera à l'Insee. Vous serez alors inscrit au répertoire SIRENE et recevrez un numéro siren.

Vous obtiendrez également à cet effet un numéro SIRET à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus : en tant que loueur non-professionnel, vos revenus tirés de cette activité seront soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

En fonction du lieu du local à louer et de son utilisation personnelle, vous pouvez être amené à régler la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE). Pour savoir si tel est le cas, vous devez consulter le service des impôts des entreprises du lieu où se trouve le local, que vous pouvez trouver sur [l'annuaire de Service-Public.fr](http://l'annuaire.de.Service-Public.fr).

Avantages fiscaux :

En procédant au classement de votre meublé de tourisme, vous êtes susceptible de bénéficier de divers avantages fiscaux :

- un abattement forfaitaire de 71 % sur les revenus de location sous réserve de répondre aux conditions du régime des micro-entreprises ([article 50-0 du code général des impôts](#)),
- une exonération de la taxe d'habitation dans les zones de revitalisation rurale ([article 1047, III. du code général des impôts](#)),
- une exonération de la taxe foncière dans les zones de revitalisation rurale ([article 1383 E bis du code général des impôts](#)).

Afin de pouvoir bénéficier de ces exonérations, la demande doit être adressée auprès du centre des finances publiques à l'aide [du formulaire concernant la taxe d'habitation](#) et [de celui concernant la taxe foncière](#).

Pour savoir si votre commune se trouve en zone de revitalisation rurale : consultez le site de l'[Observatoire des Territoires](#).

Attention

Afin de pouvoir profiter de ces avantages fiscaux si l'ensemble des conditions sont remplies, il est impératif que le meublé de tourisme ait fait l'objet d'un classement ([voir point 5](#)).

7 - La taxe de séjour

Vous pouvez être amené à percevoir la taxe de séjour auprès des personnes séjournant dans votre meublé de tourisme s'il se trouve dans une commune l'ayant instituée. Afin de savoir si votre commune a instaurée cette taxe, renseignez vous auprès de votre mairie ou consultez [le site internet taxe séjour](#) de la Direction générale des Finances publiques.

La taxe de séjour se collecte par personne et par nuitée réalisée, avant leur départ. Vous devez ensuite la reverser à la mairie en joignant une déclaration comprenant :

- la date à laquelle débute le séjour,
- la date de la perception de la taxe,
- l'adresse du meublé de tourisme,
- le nombre de personnes ayant séjourné,
- le nombre de nuitées constatées,
- le prix de chaque nuitée réalisée lorsque le meublé n'est pas classé,
- le montant de la taxe perçue,
- les éventuels motifs d'exonération de la taxe,
- le numéro de déclaration à treize caractères du meublé de tourisme.

Bon à savoir

La taxe de séjour n'est pas dûe par :

- les mineurs de moins de 18 ans,
- les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés dans la commune,
- les bénéficiaires d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire,
- les personnes occupant des locaux dont le loyer est inférieur à un montant déterminé par le conseil municipal de la commune du lieu du meublé de tourisme.

Bon à savoir

Si vous passez par une plateforme d'intermédiation de location touristique, elle sera chargée de la collecte de la taxe auprès des personnes assujéties, ainsi que du reversement et de la déclaration auprès de la mairie.

Sanctions :

Si vous ne percevez pas la taxe de séjour auprès des personnes assujéties, vous encourez une amende pouvant aller jusqu'à 2 500 € sans qu'elle ne puisse être inférieure à 750 € ([article L. 2333-34-1, II. du code général des collectivités territoriales](#)).

Une sanction similaire est encourue si vous ne reversez pas la taxe de séjour auprès de la mairie dans les conditions et délais fixés par le conseil municipal ([article L. 2333-34-1, III. du code général des collectivités territoriales](#)).

Si vous n'envoyez pas la déclaration auprès de la mairie, vous encourez une amende pouvant aller jusqu'à 12 500 € sans être inférieure à 750 €. Si la déclaration est jointe mais inexacte ou omettant des éléments, une amende de 150 € par inexactitude ou omission sera appliquée sans que le montant total de ces amendes ne puisse dépasser 12 500 € ([article L. 2333-34-1, I. du code général des collectivités territoriales](#)).

8 - Quelques conseils

Avant d'investir dans l'aménagement d'un meublé de tourisme :

- Pensez à bien vous renseigner non seulement sur les démarches à effectuer et les modalités mises en place par la commune mais également sur le potentiel commercial : êtes-vous situé dans une zone à fort potentiel touristique ? Des commerces ou activités sont-ils présents à proximité ? Etes-vous en concurrence avec d'autres meublés de tourisme déjà existant dans la commune ? Votre commune propose-t-elle des aides à cet effet ? Etc.

- Renseignez-vous également quant à la possibilité de passer par une plateforme intermédiaire, celle-ci vous permettant de gagner en efficacité et pouvant se charger de certaines modalités à votre place, notamment en ce qui concerne la taxe de séjour et les obligations qui s'imposent à vous.

- N'oubliez pas de vous acquitter des obligations annexes en matière de meublés de tourisme, notamment en ce qui concerne l'établissement du contrat de location et de la fiche de police l'accompagnant, ou encore de la souscription d'une assurance visant à assurer votre meublé de tourisme.

En résumé

Le meublé de tourisme doit faire l'objet **au préalable d'une déclaration en mairie** et selon les communes d'une **autorisation préalable** et éventuellement d'une **déclaration préalable soumise à enregistrement**.

En tant que **loueur, vous êtes responsables** en cas de non-respect des diverses obligations, ainsi que les éventuels entremetteurs à qui vous faites appel.

Le classement du meublé de tourisme **n'est pas obligatoire** mais est **impératif pour pouvoir bénéficier**, si le reste des conditions sont remplies, **des divers avantages fiscaux**.

Pour en savoir plus

- > [Mettre en location sa résidence secondaire \(meublé de tourisme\)](#) - Service Public, 2022
- > [Les meublés de tourisme](#) - DGE, 2017
- > [Section 2 "Changements d'usage et usages mixtes des locaux d'habitation"](#), code de la construction et de l'habitation
- > [Section 1 "Meublés de tourisme"](#), code du tourisme
- > [Locations meublées touristiques](#) - Dépliant de la Mairie de Paris
- > [Arrêté du 6 décembre 2010](#) fixant le niveau de certification de la procédure de contrôle des meublés de tourisme par les organismes visés au 2° de l'article L. 324-1 du code du tourisme
- > [Arrêté du 2 août 2010](#) fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme

Thomas GONÇALVES,
Juriste à l'Institut national de la consommation