



FICHE PRATIQUE

METTRE EN LOCATION SA RESIDENCE PRINCIPALE OU SECONDAIRE EN MEUBLÉ DE TOURISME

Vérifié le 10 mars 2023 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Vous voulez mettre en location votre résidence principale ou secondaire durant une courte période, comme par exemple durant vos vacances ou le week-end ? Vous pouvez le faire, à la condition de le déclarer préalablement à la mairie et aux impôts, et de respecter les règles de location d'un meublé de tourisme.

Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

Le meublé de tourisme est un hébergement individuel de type villa, appartement, studio meublé proposé à la location. Il doit notamment comporter les équipements suivants :

- Meubles
- Literie
- Gazinière ou plaques chauffantes
- Réfrigérateur
- Ustensiles de cuisine

Qui est le client d'un meublé de tourisme ?

Vous devez proposer votre logement à un client qui correspond aux 3 caractéristiques suivantes :

- Il a l'usage exclusif du logement loué, c'est-à-dire que vous n'êtes pas présent durant la location
- Il utilise le logement comme résidence secondaire, il ne s'agit pas de son domicile
- Il y réside pour une courte durée (location à la journée, à la semaine ou au mois)

Vous ne pouvez pas louer votre logement à un même client plus de 90 jours consécutifs par année civile.

À noter

Vous pouvez utiliser le [bail mobilité si le locataire rentre dans les critères exigés pour ce type de bail \(apprenti, stagiaire, travailleur en formation, etc.\)](#). Sa durée minimale est d'1 mois et de 10 mois maximum, non renouvelable.

Si le client n'est pas de nationalité française, vous devez lui faire remplir une [fiche de police](#).

Lorsque votre commune applique la taxe de séjour, le client doit la payer.

Vous devez collecter le montant de la taxe de séjour auprès du client, puis la reverser à la commune. Si vous faites appel à une plateforme comme intermédiaire de paiement, c'est à cette plateforme qu'il revient de collecter la taxe de séjour au réel et de la reverser à la commune.

Que vérifier avant de mettre en location un meublé de tourisme ?

Lorsque le logement fait partie d'une copropriété, vous devez vérifier que le règlement de copropriété ne comprend pas de clause d'habitation exclusivement bourgeoise. La présence de cette clause interdit toute activité professionnelle, notamment le meublé de tourisme.

Si vous êtes locataire de votre domicile et que vous voulez sous-louer ce logement, vous devez d'abord obtenir l'autorisation écrite de votre propriétaire.

Attention

Sous-louer le logement sans autorisation peut entraîner la résiliation de votre bail et de celui de votre sous-locataire. Vous pouvez en outre être condamné à verser au propriétaire le montant des sous-loyers perçus, voire des dommages et intérêts en cas de préjudice.

Quelle démarche faire au préalable auprès des impôts ?

Vous devez demander votre inscription au répertoire Sirène de l'Insee. Cette formalité est gratuite.

Vous devez réaliser cette formalité sur le site internet du guichet des formalités des entreprises :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R61572>

Cette démarche faite, l'Insee vous attribue un numéro SIRET.

Ce numéro vous permet de vous identifier auprès des services fiscaux lors des démarches suivantes :

- Déclaration complémentaire de revenus. En effet, les revenus tirés de la location, en tant que loueur non professionnel, sont soumis à l'impôt sur le revenu.
Si vous utilisez une plateforme pour louer le meublé de tourisme, elle doit vous fournir en janvier un document indiquant le montant brut de vos transactions durant l'année passée.
- Paiement de cotisations sociales, au-delà d'un certain montant de revenus tirés de la location
- Paiement de la cotisation foncière des entreprises (CFE), selon votre situation (lieu et utilisation personnelle du bien loué).
Vous devez consulter le service des impôts des entreprises (SIE) du lieu où se situe le logement loué pour savoir si vous aurez ou non à régler cet impôt.

Quelle démarche faire au préalable auprès de la mairie ?

Vous devez déclarer le logement à la mairie pour obtenir un numéro d'enregistrement en remplissant le formulaire disponible sur le site de la ville et en l'envoyant à associations@peymeinade.fr ou en le déposant au complexe sportif, chemin du Stade, sur rendez-vous uniquement 04.93.66.62.32.

À savoir Ne pas déclarer votre logement en mairie est passible d'une amende civile pouvant aller jusqu'à 5 000 €.

Vous ne pouvez pas mettre en location votre logement plus de **120 jours par année civile**. Cette durée peut uniquement être dépassée pour cause d'obligation professionnelle, pour raison de santé ou en cas de force majeure.

Tout changement concernant les informations fournies doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

Dès réception de votre déclaration, la mairie vous délivre sans délai un accusé de réception comprenant un numéro de déclaration. Ce numéro devra être indiqué dans chacune des annonces d'offre de location.

À partir du 20 mai 2026, toutes les mairies devront avoir mis en place une procédure d'enregistrement. Elles devront ainsi transmettre un numéro d'enregistrement aux meublés de tourisme et aux chambres d'hôtes déclarés sur leur territoire.

Quelle obligation lorsqu'un intermédiaire est chargé de la mise en location ?

Si vous faites appel à un intermédiaire (entremetteur ou négociateur ou plateforme internet), il doit vous informer de vos obligations (déclaration, demande d'autorisation).

Avant la publication de l'annonce de location, vous devez fournir à cet intermédiaire une attestation sur l'honneur confirmant que vous avez bien rempli les obligations préalables (déclaration, voire autorisation de changement

d'usage) et que le logement est (ou n'est pas) votre résidence principale. Vous devez également indiquer votre numéro de déclaration du logement

Vous pouvez vous aider de ce modèle d'attestation sur l'honneur :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31806>

Lorsqu'elle a publié l'annonce, la plateforme doit :

- La désactiver dès que le logement a été loué 120 jours entre le 1^{er} janvier et le 31 décembre de la même année
- Fournir à la mairie le décompte des jours de location de votre logement, si la mairie lui en fait la demande

Comment payer la taxe de séjour ?

La commune décide si elle instaure une taxe de séjour dite au réel ou une taxe de séjour forfaitaire.

- **Taxe de séjour au réel** : c'est le client de la chambre d'hôtes qui doit la payer au loueur
- **Taxe de séjour forfaitaire** : le loueur l'inclut dans le prix de la nuitée (elle n'apparaît pas dans la facture du client).

Dans les deux cas, le loueur doit reverser le montant des taxes de séjour collectées à sa commune.

A Peymeinade, la commune a opté pour la **taxe de séjour au réel** :

Tarif par nuitée x nombre de personnes x nombre de nuits

Depuis le 1^{er} janvier 2023, une taxe additionnelle de **10 %** est exigée par la région Provence Alpes Côte d'Azur, qui s'applique donc en plus de la taxe de séjour. Celle-ci est dédiée au financement de la future ligne ferroviaire de la Région Sud ; elle est intégralement reversée à l'EPL « Société de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur ».

Le tarif de la taxe au séjour au réel doit être affiché dans les lieux de réception de la clientèle, au même titre que les tarifs d'hébergement.

Dans le cas où vous n'utilisez pas de plateforme

La mairie demande le décompte trimestriel des jours de location de votre logement. Vous devez lui transmettre cette information dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du logement et son numéro de déclaration.

Le calendrier de déclaration est le suivant :

Déclaration	Date limite de déclaration
1 ^{er} trimestre (janvier-février-mars)	Au plus tard le 15 avril
2 ^{ème} trimestre (avril-mai-juin)	Au plus tard le 15 juillet
3 ^{ème} trimestre (juillet-août-septembre)	Au plus tard le 15 octobre
4 ^{ème} trimestre (octobre-novembre-décembre)	Au plus tard de 15 janvier N+1

Le formulaire à remplir, signer et renvoyer à associations@peymeinade.fr est disponible sur le site de la ville.

Quelles sont les autres règles pour la mise en location d'un meublé de tourisme ?

Vous devez respecter les autres règles de mise en location d'un meublé de tourisme, notamment en matière de [contrat de location](#) et [d'assurance](#).

Certaines précautions sont à prendre lors de la mise en location. Parmi elles :

- Protéger votre connexion internet afin qu'elle ne soit pas utilisée à des fins frauduleuses
- Veiller à ce que votre compagnie d'assurance couvre les dommages qui pourraient être causés par les vacanciers
- Informer les vacanciers des spécificités du logement (règles de collectes des déchets, nom et horaires du gardien, règles liées à la présence d'animaux et aux bruits...)

Comment demander le classement du meublé de tourisme ?

Vous pouvez demander le classement de votre meublé de tourisme à l'organisme évaluateur accrédité ou agréé de votre choix (figurant sur les [listes du site internet Atout France](#)) à l'aide du formulaire suivant :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R32445>

L'organisme évaluateur visite le logement. Dans le mois suivant cette visite, il vous remet un certificat de visite comprenant les éléments suivants :

- Rapport et grille de contrôle
- Proposition de décision de classement de votre meublé pour la catégorie mentionnée dans le rapport de contrôle

Vous avez 15 jours à compter de la réception du certificat de visite pour refuser la proposition de classement. Passé ce délai et en l'absence de refus, le classement est acquis.

La décision est valable 5 ans. Elle indique les éléments suivants :

- Votre nom (et éventuellement le nom de votre mandataire)
- Adresse du meublé de tourisme
- Nombre de personnes pouvant être accueillies
- Catégorie de classement du meublé

À noter

Vous pouvez consulter le [guide de contrôle](#) indiquant la méthode d'évaluation des critères exigés.

Vous devez afficher la décision de classement de manière visible dans le meublé.

En cas d'absence ou d'insuffisance grave d'entretien de votre meublé, le Préfet peut le radier de la liste des meublés classés.

Si le descriptif annoncé ou le classement affiché ne correspond aux caractéristiques de votre meublé, le client peut saisir la Direction Départementale de la Protection des Populations ou la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDPP ou DDCSPP) pour pratique commerciale trompeuse.

Le classement d'un meublé de tourisme permet d'indiquer son niveau de confort et d'équipement au client. Il existe 5 catégories (de 1 à 5 étoiles).

À savoir

Vous pouvez aussi demander l'attribution d'un label (notamment le [label Tourisme & Handicap](#)), afin de signaler au futur client les spécificités de votre meublé de tourisme.

Qui doit faire remplir une fiche individuelle de police à un touriste étranger ?

Vérifié le 22 janvier 2025 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Toute personne qui loue (à titre professionnel ou non) un hébergement touristique à un client de nationalité étrangère doit lui faire remplir une fiche individuelle de police.

Le loueur doit donc faire remplir cette fiche à tous les touristes ressortissants d'un pays de l'Union européenne.

Les hébergements touristiques suivants sont concernés :

- Hôtel
- Village ou maison familiale de vacances
- Résidence ou village résidentiel de tourisme
- Meublé de tourisme
- Gîte rural
- Chambre d'hôtes
- Terrain de camping ou de caravanage (ou autres terrains aménagés)

Les locations de locaux nus (non meublés) ne sont pas concernées par cette obligation.

En quoi consiste la fiche individuelle de police ?

Le client étranger doit remplir et signer la fiche de police **dès son arrivée**.

La fiche individuelle de police doit comporter, concernant le client, les renseignements suivants :

- Nom et prénoms
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Domicile habituel
- Numéro de téléphone mobile et adresse mail (adresse électronique)
- Date d'arrivée dans l'hébergement touristique et date de départ prévue

À savoir

Les renseignements concernant un enfant de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui l'accompagne.

À qui et comment transmettre la fiche individuelle de police ?

Le loueur doit conserver la fiche individuelle de police pendant **6 mois**.

La transmission de la fiche à la police ou à la gendarmerie n'est pas systématique. Le loueur doit la transmettre seulement si les services de police ou de gendarmerie l'exigent.

Les services de police ou de gendarmerie peuvent demander la fiche du touriste étranger **uniquement** pour l'un des **3 motifs** suivants :

- Prévention des troubles à l'ordre public
- Enquête judiciaire
- Recherche dans l'intérêt des personnes.

La transmission de la fiche aux services de police ou de gendarmerie peut s'effectuer par voie électronique (mail notamment).

Il est possible de se reporter au modèle de fiche individuelle de police proposé par le ministère de l'intérieur :

[Modèle de fiche individuelle de police](#)

À savoir

Le loueur ne doit pas transmettre les informations concernant le client étranger à quelqu'un d'autre que les services de police ou de gendarmerie.

Le client doit être informé de son droit d'accès aux informations le concernant et de son droit à les rectifier.

À noter

Si le client étranger refuse de remplir ou de signer la fiche individuelle de police, le loueur a le droit de lui refuser la location de l'hébergement touristique.