

Les meublés de tourisme sont assujettis à des obligations qui sont bien définies. Un certain nombre d'étapes sont à suivre avant, pendant et après votre activité pour répondre aux obligations règlementaires liées à l'activité de meublé de tourisme.

Avant de commencer la location saisonnière

① Faire la déclaration de l'activité de meublé de tourisme :

Tout meublé de tourisme doit obligatoirement être **déclaré en mairie** de la commune où il est situé (II de l'art. L. 324-1-1 du code du tourisme) – sauf s'il constitue la résidence principale du loueur.

- Comment faire cette démarche ?

Actuellement, la démarche peut se faire des manières suivantes :

- Par le Cerfa 14004-04 (**qui va disparaître** en mai 2026)
- Par la plateforme Déclaloc pour les communes qui en sont équipées. C'est le cas de Tours Métropole Val de Loire. Les 22 communes de la métropole doivent passer par ce système pour déclarer leur mise en activité de meublé de tourisme : www.declaloc.fr

A savoir : à compter de mai 2026, les règles évoluent :

- la déclaration des meublés de tourisme devra se faire, non plus pas les télé-plateformes mises en place par les communes, mais par un **portail national unique** ;
- la déclaration en mairie devient obligatoire pour tous, même pour les résidences principales.

- **Si vous êtes locataire**, vous devez avoir l'autorisation du propriétaire pour faire de la location de meublé de tourisme. Si le propriétaire vous donne l'autorisation, alors vous devez vous conformer aux obligations règlementaires desquelles vous dépendez.



Hébergement dans une copropriété

Si le logement est dans une copropriété, alors le propriétaire du logement devra s'assurer qu'il a le droit de mettre son logement en meublé de tourisme.

La loi du 19 novembre 2024 encadre les droits et obligations dans ce cas :

- Le propriétaire d'un meublé de tourisme doit informer le syndic de la mise en location d'un meublé de tourisme ;
- **tous les nouveaux règlements** de copropriété doivent mentionner explicitement l'autorisation ou l'interdiction de la location de meublés de tourisme.
- dans les copropriétés disposant déjà d'un règlement de copropriété, un vote à la majorité (deux tiers des voix) pourra modifier le règlement de copropriété pour interdire la location des logements en meublés de tourisme, contrairement à l'unanimité qui était requise auparavant.

② Vérifier si êtes assujettis à des restrictions, telles que :

➤ Le numéro d'enregistrement

Actuellement, le numéro d'enregistrement n'est pas obligatoire sur Tours Métropole Val de Loire, ni même sur le département d'Indre-et-Loire.

Cependant, à partir du mois de mai 2026, il deviendra **obligatoire pour tous les meublés de tourisme sur l'ensemble du territoire**.

Cet enregistrement ne passera plus alors par des téléservices mis en place par les communes, mais **par le portail national unique des déclarations**. Ce portail recueillera l'ensemble des demandes de numéro d'enregistrement (à l'appui desquelles des pièces justificatives seront désormais exigées).

Dès lors qu'une demande sera complète, sera délivré automatiquement et immédiatement le numéro d'enregistrement, en même temps qu'il transmettra l'ensemble des informations et pièces justificatives aux communes.

➤ La règle des 120 jours pour les résidences principales

Il est possible de mettre en location sa résidence principale, cela est réglementé par la loi du 29 novembre 2024. A partir de mai 2026, les communes pourront limiter la location des résidences principales de 120 jours par an à 90 jours par an.

Ce dispositif n'est pas prévu sur Tours Métropole Val de Loire.

	2025	A partir de mai 2026
Location de moins de 120 jours par an	Pas de déclaration en mairie	Déclaration en mairie obligatoire
Location de plus de 120 jours par an	Déclaration en mairie obligatoire	

A savoir : pour les résidences principales le nombre de jours de location correspond au nombre de jours de location **cumulés par an** et non pas consécutifs.

➤ Le changement d'usage

Actuellement le changement d'usage **n'est pas mis en place sur Tours Métropole Val de Loire** ni dans les autres communes d'Indre-et-Loire.

Le changement d'usage est obligatoire sur les communes de plus de 200 000 habitants (Paris, Lille, Lyon, Marseille, Toulouse, Nice, Bordeaux, Nantes, Strasbourg, Rennes et Montpellier) ou dans les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val de Marne

Cette procédure ne s'applique pas aux résidences principales louées au maximum 120 jours par année civile.

➤ Enregistrement auprès du répertoire SIRENE (Système Informatique pour le Répertoire des Entreprises et des Etablissements).

En principe, toute personne physique ou morale exerçant une activité économique indépendante doit être immatriculée auprès du répertoire SIRENE dont la tenue est assurée par l'INSEE.

Selon l'article R. 123-220 du code de commerce modifié par le décret n° 2021-1500 du 17 novembre 2021, les personnes (physiques ou morales) qui proposent des prestations de

tourisme chez l'habitant (meublés de tourisme en LMNP et LMP, chambres d'hôtes, autres prestations d'hébergement...) doivent être identifiés auprès du répertoire SIRENE.

<https://www.entreprises.gouv.fr/espace-entreprises/faq/meubles-de-tourisme/lobligation-dobtenir-un-numero-siret-simpose-t-elle-tous>

L'inscription doit intervenir au maximum **dans les 15 jours du début de la location de votre bien.**

Cette démarche permettra :

- d'obtenir un numéro SIRET ;
 - de faire connaître l'existence de cette activité ;
 - d'indiquer le régime d'imposition choisi.
- Comment faire cette démarche ?

Depuis le 1^{er} janvier 2023, cette démarche se fait sur le **Guichet unique des entreprises (INPI)**
<https://formalites.entreprises.gouv.fr/declarer.php>

Attention : ce principe d'immatriculation au répertoire SIRENE n'est pas lié au seuil d'affiliation sociale auprès de l'URSSAF correspondant à 23 000 € de recettes annuelles. Autrement dit, cette immatriculation au répertoire de l'INSEE ne dépend d'aucun seuil de loyers ou de revenus.

③ Assurer la sécurité dans le logement :

Un loueur doit proposer à la location un meublé de tourisme qui répond à la loi décence et répondre aux normes de sécurité qui lui incombent.

Cf. Décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour l'application de l'article 187 de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Cela veut dire que **vous devez assurer la sécurité** des locataires dans le logement et que **tous les équipements proposés** en complément (piscines, saunas, hammam, vélo, etc.) doivent également **répondre aux obligations réglementaires** en cours.

A savoir : Un hébergement est considéré comme un **ERP** (Etablissement Recevant du Public) dès lors qu'il accueille plus de 15 personnes. Il doit alors répondre aux normes de sécurité des ERP. Pour ce faire, il doit se rapprocher du SDIS d'Indre-et-Loire.

④ Avoir un DPE en règle

Les meublés de tourisme devront proposer un DPE conforme à ce que la loi Le Meur précise : **à partir de janvier 2034**, tous les meublés de tourisme devront présenter (hors résidences principales) un DPE entre A et D.

Les communes pourront demander un justificatif aux hébergeurs pour vérifier que cette réglementation est respectée.

Pour les zones concernées par le changement d'usage, la mise en place de la loi Le Meur entre en vigueur dès 2025.

Pendant l'activité de meublé de tourisme

Dès lors que la location est mise en place, l'hébergeur a des obligations à remplir pendant toute la durée de mise en location du meublé de tourisme.

Dès lors que vous mettez le meublé en location, vous devez :

- Si vous passer par une plateforme :
 - Renseigner à minima les informations concernant le meublé de tourisme : descriptif, capacité, etc.
 - Préciser dans l'annonce si elle est faite par un professionnel
 - Déclarer les revenus et s'acquitter des différentes taxes auprès des instances concernées
 - Assurer l'hébergement concerné : il existe chez certains assureurs des assurances spécifiques.



La taxe de séjour doit être :

- Affichée dans le logement
- Réglée avant l'arrivée des locataires, au maximum le jour de leur arrivée
- Reverser auprès du collecteur de la taxe de séjour

- Si vous réalisez une réservation en direct avec les clients, vous devez :
 - Faire un contrat de location,
 - Faire une facture reportant le montant de la location et le montant de la taxe de séjour,
 - Demander une fiche de police pour tous les visiteurs étrangers (y compris ceux de la zone européenne)

C'est facultatif mais il est recommandé de demander **une « attestation villégiature »** auprès de vos clients qui vous permet d'avoir un recours en cas de problème dans le logement.

En cas de cession d'activité :

Si vous décidez d'arrêter l'activité, il faudra prévenir les instances concernées à savoir :

- La mairie ou la communauté de commune sur laquelle se situe le logement
- L'organisme collecteur de la taxe de séjour
- L'INPI pour les données SIRENE
- L'Office de tourisme du territoire concerné