

Mettre en location sa résidence secondaire (en faire un meublé de tourisme)

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

Vous voulez mettre en location votre résidence 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*. Nous vous expliquons.

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

Si le client n'est pas de nationalité française, vous devez lui faire remplir une fiche de police (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33458>) .

Lorsque votre commune applique la taxe de séjour (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2048>) , le client doit la payer. Vous devez collecter le montant de la taxe de séjour auprès du client, puis la reverser à la commune (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F743>) . 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* (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F743>) et de la reverser à la commune.

Vous pouvez connaître le montant de la taxe séjour pratiqué par votre commune à l'aide de ce téléservice :

Tarifs de la taxe de séjour par commune (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46583>)

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.

Quelle démarche faire au préalable auprès de la mairie ?

Vous devez déclarer votre meublé de tourisme en mairie.

3 procédures existent :

- Dans certaines très grandes communes (comme Annecy, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice, Paris, Strasbourg, Toulouse, Tours...), vous devez **d'abord demander une autorisation de changement d'usage**. Si vous l'obtenez, vous devez **ensuite faire la déclaration** de votre meublé de tourisme.
- Dans les autres grandes communes (notamment les communes de plus de 200 000 habitants, les communes des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne) vous devez **d'abord faire une déclaration, puis demander une autorisation de changement d'usage**.
Mais toute autre commune peut décider d'appliquer cette procédure.
- Dans toutes les autres communes, **faire une déclaration** suffit.

Vous devez interroger votre mairie pour connaître la démarche à faire :

Autorisation puis déclaration

1. Demande d'autorisation de changement d'usage

Vous devez obtenir une autorisation de la mairie pour pouvoir modifier l'usage de votre logement en meublé de tourisme (passage en meublé touristique).

Si l'autorisation vous est accordée, vous devez procéder au changement de destination du local en hébergement hôtelier.

À savoir

Pour obtenir cette autorisation, la mairie peut imposer une règle dite *de compensation*. Cette règle vous impose d'acheter d'un local commercial de même surface pour le transformer en local d'habitation. Renseignez-vous auprès de votre mairie pour savoir si vous êtes concerné.

Ne pas respecter cette obligation est puni d'une amende civile pouvant aller jusqu'à **50 000 €**. La remise en l'état initial du logement et une astreinte de **1 000 €** par jour et par m² peuvent être ordonnées.

2. Déclaration du meublé

Vous devez déclarer le logement à la mairie pour obtenir un numéro de déclaration.

Contactez votre mairie pour savoir comment faire la 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 de ce logement.

À savoir

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

Déclaration puis autorisation**1. Déclaration du meublé**

Vous devez déclarer le logement en mairie.

Vous devez utiliser le téléservice suivant :

Déclarer en mairie un meublé de tourisme (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321>)

À savoir

Ne pas respecter cette obligation est puni d'une amende pouvant aller jusqu'à **450 €**.

2. Demande d'autorisation de changement d'usage

Vous devez obtenir une autorisation de la mairie pour pouvoir modifier l'usage de votre logement en meublé de tourisme.

Ne pas respecter cette obligation est puni d'une amende civile pouvant aller jusqu'à **50 000 €**. En cas de condamnation, la remise en l'état initial du logement et une astreinte de **1 000 €** par jour et par m² peuvent être ordonnées.

À savoir

Pour obtenir cette autorisation, la mairie peut imposer une *règle de compensation*. Cette règle vous oblige à acheter un local commercial de même surface pour le transformer en local d'habitation. Renseignez-vous auprès de votre mairie pour savoir si vous êtes concerné.

Déclaration

Vous devez déclarer le logement en mairie.

Vous devez utiliser le téléservice suivant :

Déclarer en mairie un meublé de tourisme (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321>)

À savoir

Ne pas faire cette démarche est puni d'une amende pouvant aller jusqu'à **450 €**.

Quelle démarche faire au préalable auprès des impôts ?

Vous devez demander votre inscription au répertoire Sirène de l'[Insee](https://www.insee.fr). Cette formalité est gratuite.

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

Guichet des formalités des entreprises (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R61572>)

Cette démarche faite, l'[Insee](https://www.insee.fr) vous attribue un numéro SIRET.

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

- Déclaration complémentaire de revenus (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R36751>) . En effet, les revenus tirés de la location, en tant que loueur non professionnel, sont soumis à l'impôt sur le revenu (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744>) . 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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34102>)
- Paiement de la cotisation foncière des entreprises (CFE) (<https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-fais-de-la-location-meuble-dois-je-payer-de-la-cfe-cotisation-fonciere-des>) , 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.

Peut-on demander le classement du meublé de tourisme ?

Comment obtenir le classement ?

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 d'Atout France (<https://www.classement.atout-france.fr/les-organismes-accredites>)) à l'aide du formulaire suivant :

Demande de classement d'un meublé de tourisme (<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 et catégorie de classement du meublé

Vous devez afficher la décision de classement de manière visible à l'intérieur du 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 (DDPP ou DDCSPP) pour pratique commerciale trompeuse :

Quelles sont les avantages du classement ?

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

À savoir

Le classement permet parfois de bénéficier d'avantages fiscaux (exonération de taxe d'habitation et de la taxe foncière en ZRR (<https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/zrr-zone-de-revitalisation-rurale-0>), abattement forfaitaire sur les revenus de location pour les microentreprises). De plus, il permet d'éviter l'application d'une taxe de séjour majorée.

Pour cela, vous devez utiliser ces formulaires :

Demander l'exonération de la taxe d'habitation pour chambres d'hôtes et meublés de tourisme situés en zone de revitalisation rurale (ZRR) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11242>)

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) : hôtels, meublés de tourisme ou chambres d'hôtes situés en zone de revitalisation rurale (ZRR) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R44927>)

Les formulaires sont à envoyer au centre des finances publiques :

Que faut-il indiquer sur l'annonce de location ?

Si vous faites appel à un intermédiaire (entremetteur ou négociateur, ou fournisseur de plateforme), 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. Votre devez attester sur l'honneur que vous avez bien rempli les obligations préalables (déclaration, voire autorisation de changement d'usage) et que le logement n'est pas votre résidence principale. Si la mairie vous a attribué un numéro de déclaration, vous devez également indiquer ce numéro.

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

Attestation sur l'honneur (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31806>)

Les annonces de location de meublé peuvent être consultées en mairie, dans un office de tourisme et sur les sites de réservation en ligne.

Pour dénoncer une pratique commerciale trompeuse sur une location de meublé, vous pouvez contacter la Direction départementale chargée de la protection des populations (DDPP ou DDCSPP).

Quelles sont les autres règles de 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 (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2045>) et d'assurance (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2721>).

Textes de loi et références

Code du tourisme : articles L324-1 à L324-2-1 (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000006158462/>)
Classement et déclaration en mairie des meublés de tourisme

Code du tourisme : articles D324-1 à R324-8 (https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006074073/LEGISCTA000006158429/#LEGISCTA000006158429)
Définition et déclaration en mairie des meublés de tourisme

Code de la construction et de l'habitation : articles L631-7 à L631-10 (<https://www.legifrance.gouv.fr/codes/id/LEGISCTA000019286917/>)
Autorisation de changement d'usage d'un bien immobilier

Code de la construction et de l'habitation : article L651-2 (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006825946>)
Sanction civile en cas de changement d'usage non autorisé

Code de la construction et de l'habitation : article L651-3 (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006825952&cidTexte=LEGITEXT000006074096>)
Sanction pénale en cas de dissimulation de local soumis à autorisation de changement d'usage

Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme (<https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000022719076/>)

Arrêté du 6 décembre 2010 relatif aux organismes de contrôle des meublés de tourisme (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000023217504>)

Services en ligne et formulaires

Déclarer en mairie un meublé de tourisme (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321>)
Service en ligne

Guichet des formalités des entreprises (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R61572>)
Service en ligne

Déclaration complémentaire des revenus des professions non salariées (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R36751>)
Formulaire

Demande de classement d'un meublé de tourisme (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R32445>)
Formulaire

Tarifs de la taxe de séjour par commune (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46583>)
Outil de recherche

Demander l'exonération de la taxe d'habitation pour chambres d'hôtes et meublés de tourisme situés en zone de revitalisation rurale (ZRR) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R11242>)
Formulaire

Exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) : hôtels, meublés de tourisme ou chambres d'hôtes situés en zone de revitalisation rurale (ZRR) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R44927>)
Formulaire

Attestation sur l'honneur (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R31806>)
Modèle de document

Questions ? Réponses !

Doit-on verser des cotisations sociales pour la mise en location d'un meublé ? (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34102>)

Taxe de séjour touristique : quels sont les tarifs ? (<https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31635>)

Voir aussi

Impôt sur le revenu - Revenus d'une location meublée (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744>)
Service-Public.fr

Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F42>)
Service-Public.fr

Guide propriétaire : la location de meublés de tourisme (PDF - 3.2 MB) (https://www.ecologie.gouv.fr/sites/default/files/22059_Guide%20pratique_Meubl%C3%A9sDeTourisme_web.pdf)
Ministère chargé de l'environnement

Réglementation des meublés de tourisme (<https://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme>)
Ministère chargé de l'économie

[Classement des hébergements touristiques : principes généraux \(https://www.classement.atout-france.fr/les-principes-generaux\)](https://www.classement.atout-france.fr/les-principes-generaux)

Atout France - Agence de développement touristique de la France

[Organisme de contrôle accrédité pour le classement d'un hébergement touristique \(https://www.classement.atout-france.fr/les-organismes-accredites\)](https://www.classement.atout-france.fr/les-organismes-accredites)

Atout France - Agence de développement touristique de la France

[Périmètre des zones de revitalisation rurale \(ZRR\) \(https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/zrr-zone-de-revitalisation-rurale-0\)](https://www.observatoire-des-territoires.gouv.fr/zrr-zone-de-revitalisation-rurale-0)

Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT)