

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN

FICHE TECHNIQUE

MEUBLÉS DE TOURISME & GÎTES

Définition, classement et obligations
juridiques, fiscales et sociales



SOMMAIRE

A. Principes généraux : définition et classement	p.3
1. Définition réglementaire	
2. Modalités de la procédure de classement	
B. Obligations juridiques, fiscales et sociales des prestataires	p.6
1. Qualification, statut juridique et déclaration d'activités	
2. Obligations fiscales	
3. Application de la législation sociale	
C. Réglementations spécifiques applicables	p.12
1. Obligation d'information des consommateurs	
2. Obligation de remplir une fiche individuelle de police,	
3. Autorisation préalable de la SACEM et le paiement des redevances d'auteur	
4. Règles concernant les piscines : sécurité contre les noyades et règles sanitaires	
5. Précisions complémentaires : règles de sécurité incendie et accessibilité des personnes handicapées	
6. Locations saisonnières et diagnostic de performance énergétique	
7. Accueil d'animaux domestiques	
8. Locations de meublés de tourisme et procédure d'autorisation de changement d'usage	

A. PRINCIPES GÉNÉRAUX : DÉFINITION ET CLASSEMENT

1. Définition législative

Le meublé de tourisme est une villa, un appartement ou un studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert 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.

[\(art. L. 324-1-1 du code du tourisme\)](#)

Les meublés de tourisme doivent répondre à des conditions minimales d'habitabilité et de confort. Ils sont exempts d'odeurs spécifiques permanentes et sont situés hors des zones de nuisance résultant des installations classées, routes à grandes circulation, voies ferrées, aéroports par exemple.

L'utilisation de l'appellation « meublé de tourisme » repose en principe sur un classement administratif volontaire des locations concernées selon une procédure présentée ci-après.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 22 mars 2012, la loi reconnaît expressément deux types de meublés de tourisme avec les meublés de tourisme classés et les meublés de tourisme non classés.

2. Modalités de la procédure de classement

Le classement d'une location saisonnière en meublé de tourisme résulte d'une procédure volontaire prise à l'initiative du propriétaire loueur [\(arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme\)](#).

La procédure de classement est réalisée sous l'égide de l'organisme créé par l'Etat que constitue Atout France. V. le site de Atout France : <https://www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme>

Le classement administratif a en principe une durée de validité de 5 ans. A titre exceptionnel, en raison de la crise sanitaire du Covid, les classements des meublés de tourisme qui devaient cesser de produire leurs effets entre le 12 mars 2020 et le 30 avril 2021 ont été prorogés jusqu'au 1er mai 2021 [\(décret n° 2020-1070 du 18 août 2020 relatif à la prorogation du classement\)](#).

Cette procédure de classement administratif qui donne lieu à l'attribution d'étoiles selon le niveau de confort proposé doit être distinguée des procédures de labellisation gérée par les différents réseaux privés dans le cadre de leur marque commerciale.

Les réseaux privés de promotion des différentes marques du tourisme recommandent le plus souvent que leurs adhérents procèdent au classement administratif des logements meublés en tant que meublés de tourisme classés.

De plus, ce classement permet la mise en œuvre de règles fiscales et sociales plus avantageuses (taux d'abattement de 71 % au lieu de 50 % pour les personnes qui font application du régime du micro-BIC, taux d'abattement plus important par l'URSSAF pour les loueurs redevables de cotisations sociales, taxe de séjour moins élevée pour les locations soumises au paiement de cet impôt).

a. Choix d'un organisme de classement

Depuis le 1^{er} juin 2012, le classement des meublés de tourisme, précédemment prononcé par les préfetures, est désormais confié aux organismes chargés de réaliser la visite de classement.

Le loueur d'un meublé de tourisme ou son mandataire qui souhaite obtenir le classement doit transmettre une demande de classement en meublé de tourisme à un organisme de son choix parmi les organismes évaluateurs accrédités ou les organismes évaluateurs agréés.

Cette visite de classement est effectuée :

- soit par des organismes évaluateurs accrédités, dans des conditions fixées par arrêté ministériel ou par tout organisme européen équivalent ;
- soit par les organismes qui, à la date du 22 juillet 2009, étaient titulaires de l'agrément requis pour la délivrance des certificats de visite des meublés de tourisme. Les visites de contrôle effectuées par ces organismes sont réalisées selon une procédure bénéficiant d'un niveau de certification fixé par arrêté du ministre chargé du tourisme.

Les organismes concernés doivent obligatoirement se conformer au guide de contrôle du tableau de classement des meublés de tourisme publié sur le site internet de Atout France, l'Agence de développement touristique de la France.

Les coordonnées de ces organismes sont disponibles sur le site internet de Atout France : <https://www.classement.atout-france.fr>. Atout France fait mention de la liste des organismes accrédités et de la liste des organismes agréés.

b. Déroulement de la procédure de classement

L'organisme qui a effectué la visite de classement dispose d'un délai d'un mois à compter de la date à laquelle s'est achevée la visite du meublé pour remettre au loueur du meublé ou à son mandataire le certificat de visite.

Ce certificat de visite comprend :

- un rapport de contrôle attestant la conformité au tableau de classement dans la catégorie demandée. Ce rapport de contrôle doit être conforme au modèle qui figure en annexe de l'arrêté du 2 août 2010 ;
- une grille de contrôle renseignée par l'organisme évaluateur. Cette grille de contrôle doit être conforme au modèle qui figure en annexe de l'arrêté du 2 août 2010 ;
- une proposition de décision de classement pour la catégorie indiquée dans le rapport de contrôle. La proposition de décision de classement pour la catégorie indiquée par le rapport de contrôle, doit être conforme au modèle qui figure en annexe de l'arrêté du 2 août 2010.

Le loueur du meublé ou son mandataire dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception de ce certificat de visite pour refuser la proposition de classement. A l'expiration de ce délai et en l'absence de refus, le classement est acquis. Le classement est prononcé pour une durée de cinq ans.

La décision de classement d'un meublé de tourisme dans une catégorie, est déterminé en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par Atout France et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme. Ce tableau de classement est reproduit en annexe de l'arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme. Les meublés de tourisme classés sont répartis dans l'une des catégories désignées par un nombre d'étoiles croissant, en fonction de critères fixés par ce tableau de classement.

La décision de classement indique le nom du loueur et, le cas échéant, le nom du mandataire, l'adresse du meublé de tourisme, sa capacité exprimée en nombre de personnes susceptibles d'être accueillies et la catégorie de son classement.

c. Refonte des critères de classement

En dernier lieu, un [arrêté du 24 novembre 2021](#) modifiant l'arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme homologue un nouveau tableau de classement des meublés de tourisme.

Plus précisément, cet arrêté actualise la liste des critères du tableau de classement des meublés de tourisme en homologuant en annexe les nouveaux critères.

Pour l'essentiel, les principaux changements qui ressortent de l'arrêté du 24 novembre 2021 sont les suivants :

- le tableau de classement comprend désormais 133 critères et non plus 112,
- de nombreux anciens critères sont reformulés et/ou scindés en deux,
- le nouveau tableau de classement intègre notamment des critères liés au développement durable et à la numérisation.

Les dispositions de l'arrêté du 24 novembre 2021 entrent en vigueur le 1er février 2022. Elles sont applicables à l'instruction des demandes de classement pour lesquelles les visites de classement sont effectuées à compter de cette date.

V. Référentiel de classement des meublés de tourisme 2022

d. Information du classement

L'organisme qui a effectué la visite de classement doit transmettre sa décision de classement au comité départemental du tourisme. Plus précisément, l'organisme transmet mensuellement, par voie électronique, les décisions de classement devenues définitives, sous la forme d'un tableau récapitulatif.

Le loueur du meublé ou son mandataire peut signaler le classement de son meublé par l'affichage d'un panneau selon un modèle établi par Atout France et homologué par arrêté du ministre chargé du tourisme. Il doit afficher, de manière visible à l'intérieur du meublé, la décision de classement.

Références réglementaires :

- [art. L. 324-1 et s. du code du tourisme](#)
- [art. D. 324-1 à R. 324-12 du code du tourisme](#)
- [arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme](#)
- [arrêté du 6 décembre 2010 fixant le niveau de certification de la procédure de contrôle des meublés de tourisme par les organismes réputés détenir l'accréditation](#)
- [arrêté du 22 décembre 2010 relatif aux panneaux des hébergements de tourisme](#)

B. OBLIGATIONS JURIDIQUES, FISCALES ET SOCIALES DES PRESTATAIRES

1. Qualification, statut juridique et déclaration d'activités

a. Qualification juridique des activités

Sur le plan juridique, la location de logements meublés correspond le plus souvent à l'exercice d'une activité simplement civile et non à une activité commerciale, dès lors que les locations réalisées sont sans prestation parahôtelière ou avec la réalisation de prestations limitées (par exemple location de draps et nettoyage des locaux à la demande des locataires).

Cette qualification juridique est retenue même si les recettes réalisées relèvent sur le plan fiscal de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. Il s'agit dans ce cas de bénéfices commerciaux non professionnels.

Il est à noter que les loueurs de meublés professionnels au regard de la législation fiscale ne doivent plus être immatriculés au registre du commerce en vertu d'une décision du Conseil constitutionnel du 8 février 2018.

b. Déclaration d'activité auprès d'un centre de formalités des entreprises

En cas d'activité civile, les loueurs de meublés n'ont pas l'obligation d'être immatriculés au registre du commerce. Les déclarations de début d'activité, des principales modifications et de cessation d'activité doivent être réalisées auprès des centres de formalités des entreprises gérés par le greffe du tribunal de commerce (même s'il ne s'agit pas d'activités commerciales sur le plan juridique) en tant que loueur de meublé non professionnel avec le formulaire administratif P0i.

Ce formulaire est disponible sur le site internet officiel suivant :

<https://www.entreprises.gouv.fr/a-votre-service/formulaires-teleprocedures>

Selon un arrêté du 3 août 2012, les services des impôts des entreprises ont transféré leur compétence en tant que centres de formalités des entreprises vers les greffes des tribunaux de commerce pour une partie des déclarants. Selon la convention annexée à cet arrêté, ce transfert de compétence concerne notamment les loueurs en meublé individuels non inscrits au registre du commerce et des sociétés (RCS).

c. Déclaration préalable en mairie

La loi du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques prévoit désormais que toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé ([art. L. 324-1-1 du code du tourisme](#)).

La déclaration de location d'un meublé de tourisme est adressée au maire de la commune où est situé le meublé par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception. La déclaration précise l'identité et l'adresse du déclarant, l'adresse du meublé de tourisme, le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits et la ou les périodes prévisionnelles de location.

A ce titre, les loueurs doivent utiliser le formulaire administratif cerfa 14004*04 intitulé DECLARATION EN MAIRIE DES MEUBLES DE TOURISME.

Cette déclaration peut aussi être réalisée de façon dématérialisée par téléservice. Cette procédure est accessible à partir du site internet suivant : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321>

Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration fait l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie. La liste des meublés de tourisme est consultable en mairie ([art. D. 324-1-1 du code du tourisme](#)).

Le fait, pour une personne qui offre à la location un meublé de tourisme, de ne pas respecter l'obligation de déclaration préalable en mairie est puni des peines prévues pour les contraventions de la troisième classe, soit une amende maximale de 450 € selon l'article 131-13 du code pénal ([art. R. 324-1-2 du code du tourisme](#)).

Ces dispositions sont applicables à compter du 1^{er} juillet 2010 et concernent autant les nouveaux loueurs que ceux qui sont déjà en activité.

Il est à noter que l'obligation de déclaration en mairie, initialement réservée aux seuls meublés de tourisme classés, a été étendue à l'ensemble des locations saisonnières (art. 95 de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012).

La loi du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR) a instauré une dispense de déclaration en mairie de certains meublés de tourisme en précisant que cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur. La notion de résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an. Cette mesure de simplification administrative est d'une portée réduite puisqu'elle ne concerne pas les loueurs qui affectent les logements meublés de façon principale, voire le plus souvent de façon exclusive, en tant que meublés de tourisme ([art. L. 324-1-1 modifié du code du tourisme](#)).

[d. Enregistrement et autorisation des locations de meublés de tourisme](#)

Une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens du code de la construction et de l'habitation ([art. L. 324-1-1 \(III\) du code du tourisme](#)).

Le champ d'application de la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme est restreint aux seules zones urbaines mentionnées ci-dessous et ce dans la mesure où elles font application de la procédure d'autorisation pour changement d'usage.

Le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation peut être soumis à autorisation préalable 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 qui ont adopté une délibération en ce sens. Ces dispositions peuvent également être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par décret ([art. L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation](#)).

e. Statut juridique

Le plus souvent, ce type d'activité est exercé à titre individuel. La création d'une société n'apparaît pas nécessaire en raison de la dimension limitée de cette activité. Dans certains cas, le patrimoine immobilier peut être détenu par une société civile immobilière. Il faut noter que dans cette situation, la location des biens meublés par ce type de société entraîne en principe l'application de l'impôt sur les sociétés.

Administration compétente :

- centres de formalités des entreprises gérés par les greffes des tribunaux de commerce
- mairie du lieu de situation des locations meublées.

Références réglementaires : art. R.123-1 et s. du code de commerce

2. Obligations fiscales

a. Imposition des bénéfiques

Les loueurs de logements meublés réalisent sur le plan fiscal des recettes commerciales et doivent à ce titre faire application d'un régime d'imposition des bénéfiques industriels et commerciaux, même s'ils ne sont pas immatriculés au registre du commerce en tant que commerçants.

Dans ce cadre, ils peuvent relever de deux régimes d'imposition des bénéfiques distincts.

En premier lieu, il peut être fait **application du régime fiscal des micro-entreprises** dès lors que le montant des recettes annuelles est inférieur à 176 200 € en 2022. Selon ce régime fiscal, le résultat fiscal est déterminé de façon simplifiée par l'application d'un abattement forfaitaire de 71 % sur les recettes.

Seuls les meublés de tourisme ayant fait l'objet d'un classement administratif peuvent bénéficier du régime fiscal des micro-entreprises dans la limite annuelle de 176 200 € (2022) de recettes avec l'abattement de 71 %. Les autres meublés peuvent relever de ce régime fiscal dans la limite de 72 600 € (2022) de recettes annuelles avec un abattement de 50 %.

La loi de finances rectificative pour 2015 du 29 décembre 2015 a mis fin à la spécificité fiscale dont bénéficiaient les gîtes ruraux labellisés Gîtes de France qui pouvaient prétendre à l'abattement de 71 % sans classement administratif. Désormais, les gîtes ruraux peuvent bénéficier de l'abattement de 71 % s'ils font l'objet du classement administratif en étoiles. En l'absence de classement, les gîtes ruraux sont soumis à l'abattement de 50 %.

En second lieu, il peut être fait **application d'un régime fiscal réel** d'imposition des bénéfiques commerciaux, de plein droit ou par option, avec la tenue d'une comptabilité en partie double permettant de déterminer le résultat réel de l'activité exercée.

Sur le plan fiscal, certains loueurs sont considérés comme loueurs en meublés professionnels. Pour cela, deux conditions cumulatives doivent être remplies :

- réaliser des recettes annuelles (total des loyers courus taxes comprises) supérieures à 23 000 € ;
- réaliser des recettes issues des locations excédant les revenus d'activité du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu (condition supplémentaire ajoutée par la loi de finances pour 2009).

Si l'une des deux conditions n'est pas remplie, le loueur en meublé est considéré comme loueur de meublés non professionnel (LMNP).

Il est à noter que les loueurs de meublés professionnels au regard de la législation fiscale ne doivent plus être immatriculés au registre du commerce en vertu d'une décision du Conseil constitutionnel du 8 février 2018.

Les conséquences de cette qualification fiscale sont les suivantes :

- les loueurs en meublés professionnels peuvent imputer leurs déficits sur les autres revenus du foyer fiscal, bénéficier du régime des plus-values professionnelles et considérer les immeubles loués comme des biens professionnels non soumis à l'impôt sur la fortune immobilière ;
- les loueurs en meublé non professionnels ne peuvent pas imputer les déficits sur leurs autres revenus du foyer fiscal, relèvent du régime des plus-values immobilières et doivent retenir la valeur des biens immobiliers loués dans la base de calcul de l'impôt sur la fortune immobilière.

b. Application de la TVA

- Les loueurs de logements meublés sont en principe exonérés de TVA. Ils ne peuvent relever du régime général de la TVA que dans la mesure où ils assurent le service d'au moins trois des quatre prestations parahôtelières suivantes : service du petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, location de linge de maison et réception de la clientèle. Dans ce cas, il est fait application du taux réduit de TVA à 10 % sur les loyers.
- À défaut de remplir ces conditions, les loueurs concernés sont exonérés de TVA. Dans cette situation, ils ne peuvent pas récupérer la TVA acquittée sur les dépenses et les loyers sont sans TVA.

c. Impôts locaux : taxe d'habitation, cotisation foncière des entreprises et taxe foncière

Les loueurs de meublés de tourisme sont en principe redevables de la contribution économique territoriale (remplaçant la taxe professionnelle). Plus précisément, ils doivent en principe acquitter la cotisation foncière des entreprises.

Toutefois, ils peuvent être exonérés de cet impôt si la location constitue leur habitation personnelle à titre principal ou secondaire. Dans ce dernier cas, ils sont redevables de la taxe d'habitation.

Dans les zones de revitalisation rurale, les communes peuvent, par une délibération de portée générale exonérer les meublés de tourisme classés du paiement de la taxe d'habitation ([art. 1407 du CGI](#)). Pour ce faire, il convient de souscrire le formulaire ad hoc (<https://www.impots.gouv.fr/portail/node/8819>).

Dans les mêmes zones de revitalisation rurale, les communes peuvent également, par une délibération de portée générale exonérer les meublés de tourisme classés du paiement de la taxe foncière ([art. 1383 E bis du CGI](#)). Cette demande peut être faite à partir du lien suivant :

<https://www.impots.gouv.fr/portail/formulaire/6671-d-sd/tfpb-exoneration-des-hotels-meubles-de-tourismes-et-chambres-dhotels-en-zrr>

d. Autres impôts applicables

1/. Taxe de séjour

Les loueurs de meublés de tourisme doivent facturer la taxe de séjour auprès de leurs locataires lorsque celle-ci a été mise en place par la commune de situation du logement meublé.

La loi de finances pour 2015 a réformé de façon importante les modalités d'application de la taxe de séjour en redéfinissant le barème de l'impôt, les cas d'exonération, la procédure de contrôle des hébergeurs.

Il est à noter que pour les meublés de tourisme en attente de classement ou sans classement, le tarif applicable par personne et par nuitée est compris entre 1 % et 5 % du coût par personne de la nuitée dans la limite du tarif le plus élevé adopté par la collectivité ([art. L. 2333-30 du code général des collectivités territoriales](#)).

A compter du 1^{er} janvier 2019, les professionnels qui, par voie électronique, assurent un service de réservation ou de location ou de mise en relation en vue de la location et qui sont intermédiaires de paiement pour le compte de loueurs non professionnels doivent assurer le recouvrement de la taxe de séjour ([art. L. 2333-30 du CGCT](#) issu de l'[article 45 de la loi de finances rectificative pour 2017](#)). Autrement dit, selon cette disposition, l'impôt n'est plus recouvré par les hébergeurs dits non professionnels auprès des personnes hébergées, mais par les organismes précités.

Références réglementaires :

- [art. L. 2333-26 et s. du code général des collectivités territoriales](#)
- [art. R. 2333-43 et s. du code général des collectivités territoriales](#)

2/. Contribution à l'audiovisuel public

Les loueurs de meublés qui mettent des postes de télévision à la disposition de leurs locataires doivent acquitter la contribution à l'audiovisuel public, sauf dans la situation où ils acquittent la taxe d'habitation à la place de la cotisation foncière des entreprises (remplaçant la taxe professionnelle) et qu'ils paient cette redevance pour leur habitation personnelle.

Cette redevance s'applique par téléviseur et son montant est évalué en fonction du nombre de postes et du lieu d'installation des appareils.

Le montant annuel de cet impôt est de 138 € (2022) par poste avec un abattement de 30 % à partir du 3^{ème} poste.

Références réglementaires : [art. 1605 et s. du code général des impôts](#)

3. Application de la législation sociale

a. Paiement des contributions sociales sur les revenus du patrimoine

En général, les loueurs de meublés ne sont affiliés auprès d'aucun régime social au titre de cette activité de location dès lors que celle-ci n'est pas considérée comme juridiquement commerciale.

Dans ce cas, les loueurs doivent tout de même acquitter les contributions sociales (CSG, CRDS et prélèvement social exceptionnel) auprès du Trésor public au taux de 17,2 % (2022) en déclarant les revenus réalisés sur leur déclaration d'ensemble des revenus.

b. Paiement des cotisations sociales agricoles

Il est à noter le cas particulier des locations meublées réalisées par les agriculteurs et situées sur leur exploitation agricole (notamment les gîtes ruraux), qui sont en principe soumises au paiement des cotisations sociales agricoles acquittées auprès des Caisses de Mutualité social agricole.

c. Paiement des cotisations sociales en tant qu'indépendants des loueurs ayant plus de 23 000 € de loyers annuels

La loi du 23 décembre 2016 de financement de la sécurité sociale pour 2017 a instauré une obligation de paiement de cotisations sociales pour les personnes qui procèdent à la location de logements meublés de tourisme dès lors que le montant annuel des loyers excède le seuil de 23 000 €.

A ce titre, les cotisations sociales doivent en principe être acquittées auprès du régime de la Sécurité sociale des indépendants (SSI, ex-RSI). Par exception, les loueurs concernés peuvent demander à acquitter les cotisations auprès du régime général des salariés géré par l'URSSAF, sans nécessairement avoir la qualité de salarié sur le plan juridique.

Cette réforme a fondamentalement modifié les règles applicables dans ce domaine. Jusqu'en 2016 les loueurs concernés, c'est-à-dire les loueurs de meublés non professionnels au sens fiscal, étaient en principe exonérés du paiement de ces cotisations sociales pour n'acquitter que les contributions sociales sur les revenus du patrimoine. Avant cette réforme, seuls les loueurs de meublés professionnels au sens fiscal, devaient être affiliés au RSI. Nominale, les taux de prélèvements sociaux sont ainsi multipliés quasiment par trois pour passer de 17,2 % à 45 %.

Le taux de cotisations sociales sur le montant des loyers est de 6 % (pour les locations classées) et de 22 % (pour les locations non classées) s'agissant des loueurs qui font application du régime du micro-BIC et qui relèvent du régime de la Sécurité sociale des indépendants.

Pour les loueurs qui ont décidé d'acquitter les cotisations sociales auprès du régime général de sécurité sociale géré par l'URSSAF, le taux de cotisations sociales est de 47,60 % sur une assiette de 40 % des loyers (après un abattement social de 60 %) pour les locations non classées et une assiette de 13 % (après un abattement social de 87 %) pour les locations classées. A compter de 2021, le dispositif du régime général de l'URSSAF est applicable à la condition que le montant annuel des loyers n'excède pas 72 600 € (et non plus 85 800 €).

(V. site internet de l'URSSAF : <https://www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie/quelles-activites/la-location-de-logement-meuble.html>).

C. RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES

1. Obligation d'information des consommateurs

Principes généraux

Les loueurs de meublés de tourisme ou leurs mandataires sont tenus de communiquer sur demande à tout candidat locataire un état descriptif conforme à un modèle réglementaire, dûment complété.

Par ailleurs, les loueurs de meublés de tourisme ou leurs mandataires doivent afficher, de manière visible à l'intérieur du meublé, l'arrêté de classement et le dernier certificat de visite.

L'annexe IV de l'arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme redéfinit l'état descriptif et les conditions de location qui doivent être remis à tout candidat locataire d'un meuble de tourisme.

Information obligatoire de la mention « annonce professionnelle » ou « annonce de particulier » dans les offres de location des meublés de tourisme

A compter du 1^{er} janvier 2021, toute offre de location en meublé de tourisme doit préciser que cette offre émane soit d'un professionnel, soit d'un particulier. Plus précisément, toute offre de location d'un meublé de tourisme émanant d'un professionnel au sens de l'article 155 du code général des impôts doit porter la mention "annonce professionnelle". Dans les mêmes conditions, toute offre de location d'un meublé de tourisme n'émanant pas d'un professionnel doit porter la mention "annonce d'un particulier". Ces mentions doivent également figurer sur l'offre telle qu'affichée sur les sites internet des plateformes, dans des conditions de visibilité et de lisibilité suffisantes.

Les notions d'annonce professionnelle ou d'annonce d'un particulier renvoient à la notion fiscale de loueur professionnel tel que redéfinie par l'article 155 du CGI. L'activité de location directe ou indirecte de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés est exercée à titre professionnel lorsque les deux conditions suivantes sont réunies avec, d'une part, des recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal excédant 23 000 € et, d'autre part, des recettes excédant les autres revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

[\(art. D.324-1-3 du code du tourisme issu du décret n° 2020-1585 du 14 décembre 2020 relatif aux informations obligatoires pour toute offre de location en meublé de tourisme](#)

Administration compétente : Direction départementale de la protection de la population

Références réglementaires :

- art. L. 324-2 du code du tourisme ;
- arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme (annexe IV fixant l'état descriptif et les conditions de location)
- arrêté n° 25/305 du 16 mai 1967 relatif aux locations saisonnières en meublé.

2. Obligation de remplir une fiche individuelle de police

Principes généraux

Les loueurs de logements meublés, sont tenus de faire remplir et signer par les clients étrangers (y compris les personnes originaires d'un pays membre de l'Union européenne), dès leur arrivée, une fiche individuelle de police.

Le décret n° 2015-1002 du 18 août 2015 a redéfini les modalités d'application de cette mesure. Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée. Un arrêté du 1er octobre 2015 a redéfini le modèle de fiche individuelle de police qui doit être utilisé.

Administration compétente : Préfecture

Référence réglementaire :

- [art. R. 814-1 et s du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile](#)
- [arrêté du 1er octobre 2015 pris en application de l'article R. 611-42 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile et redéfinissant le modèle de fiche de police](#)

3. Autorisation préalable de la SACEM et le paiement des redevances d'auteur

Principes généraux

Les loueurs, y compris de logements meublés, qui réalisent la diffusion de musique enregistrée (radio, CD) et/ou d'images (télévision, magnétoscope, lecteur DVD) dans les lieux ouverts au public doivent respecter la réglementation relative aux droits d'auteur des musiciens et assurer le paiement de redevances auprès des sociétés d'auteurs.

Administration compétente : Délégation régionale de la société des auteurs, compositeurs et éditeurs de musique (SACEM)

Référence réglementaire : art. L. 122-1 et s. du code de la propriété intellectuelle

4. Règles concernant les piscines : sécurité contre les noyades et règles sanitaires

a. Règles de sécurité contre les noyades

Depuis 2006, l'ensemble des piscines privées, à usage individuel ou collectif, doit être pourvu d'un dispositif de sécurité contre les noyades. Les logements meublés de tourisme sont également soumis à cette réglementation.

La réglementation prévoit quatre types de dispositifs de sécurité différents qui sont les suivants :

- les **barrières de protection**. Elles doivent être réalisées, construites ou installées de manière à empêcher le passage d'enfants de moins de cinq ans sans l'aide d'un adulte, à résister aux actions d'un enfant de moins de cinq ans, notamment en ce qui concerne le système de verrouillage de l'accès, et à ne pas provoquer de blessure ;
- les **couvertures**. Elles doivent être réalisées, construites ou installées de façon à empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins de cinq ans, à résister au franchissement d'une personne adulte, et à ne pas provoquer de blessure ;
- les **abris**. Ils doivent être réalisés, construits ou installés de manière à ne pas provoquer de blessure et être tels que le bassin de la piscine, lorsqu'il est fermé, est inaccessible aux enfants de moins de cinq ans ;
- les **alarmes**. Elles doivent être réalisées, construites ou installées de manière que toutes les commandes d'activation et de désactivation ne puissent pas être utilisées par des enfants de moins de cinq ans. Les systèmes de détection doivent disposer d'une sirène et ne pas se déclencher de façon intempestive.

Administration compétente :

- Direction départementale
de la protection de la population

Références réglementaires :

- [art. L. 134-10 et s. du code de la construction et de l'habitation](#)
- [art. D. 134-51 et s. du code de la construction et de l'habitation](#)
- [art. L. 183-13 du code de la construction et de l'habitation](#)

b. Règles sanitaires concernant la qualité de l'eau

Les piscines qui ne sont pas réservées à l'usage personnel d'une famille, doivent faire l'objet d'un contrôle sanitaire conformément à la réglementation prévue par le code de la santé publique.

Ce contrôle sanitaire porte, non seulement sur les piscines publiques, mais aussi sur les établissements de bain de gestion privée. Il est assuré par les services santé-environnement de l'Etat ou par un laboratoire agréé par le ministère de la santé. Les résultats des analyses et les conclusions sanitaires doivent être affichés dans l'établissement de manière visible pour les usagers.

Administration compétente : Direction départementale des affaires sanitaires et sociales

Références réglementaires :

- [art. L. 1332-1 à L. 1332-4 du code de la santé publique](#)
- [art. D. 1332-1 à D. 1332-15 du code de la santé publique](#)
- [arrêté du 22 septembre 2008 relatif à la fréquence d'échantillonnage et aux modalités d'évaluation de la qualité et de classement des eaux de baignade](#)
- [arrêté du 23 septembre 2008 relatif aux règles de traitement des échantillons et aux méthodes de référence pour les analyses d'eau dans le cadre de la surveillance de la qualité des eaux de baignade](#)

5. Précisions complémentaires : règles de sécurité incendie et accessibilité des personnes handicapées

Les logements meublés ne constituent pas en principe des établissements recevant du public, dès lors que leur capacité d'accueil n'excède pas 15 personnes.

De ce fait, ils ne sont pas concernés par :

- la réglementation concernant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique applicables dans les établissements recevant du public (ERP) ;
- les dispositions relatives aux règles d'accessibilité des personnes handicapées applicables dans les établissements existants recevant du public.

Référence réglementaire : [art. PE 2 du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public](#)

6. Locations saisonnières et diagnostic de performance énergétique

La loi du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle II, a modifié les obligations d'établissement de diagnostic de performance énergétique pour les locations. Désormais, le code de la construction et de l'habitation précise ainsi : « *En cas de location de tout ou partie d'un immeuble bâti, le diagnostic de performance énergétique prévu par l'article L. 134-1 est joint à des fins d'information au contrat de location lors de sa conclusion, sauf s'il s'agit d'un contrat de bail rural ou lorsque ce sont des contrats de location saisonnière.* »

Cette nouvelle disposition a mis fin à l'obligation de fournir un extrait du diagnostic de performance énergétique pour les locations saisonnières, tels les meublés de tourisme.

Référence réglementaire : [art. L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation](#)

7. Accueil d'animaux domestiques

Par un arrêt de la Cour de cassation en date du 3 février 2011, les contrats de location saisonnière ne pouvaient plus comprendre de clauses interdisant l'accueil d'animaux domestiques (Cass. 3/02/2011, n° 08-14402). Cette solution résultait de l'application de l'ancienne rédaction de l'article 10 de la loi n° 70-598 du 9 juillet 1970 selon lequel était réputée non écrite toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal dans un local d'habitation dans la mesure où elle concerne un animal familial, sauf s'il s'agit de chiens d'attaque.

Pour mettre fin à cette jurisprudence, l'article 96 de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives a modifié la loi du 9 juillet 1970 en précisant que les contrats de location saisonnière de meublés de tourisme ne sont plus visés par cette interdiction de refuser l'accueil d'animaux familiaux.

En d'autres termes, les loueurs de locations saisonnières peuvent à nouveau valablement inclure une clause stipulant l'interdiction pour les locataires de détenir des animaux familiaux lors de la location.

Référence réglementaire : [art. 10 de la loi n° 70-598 du 9 juillet 1970](#)

8. Locations de meublés de tourisme et procédure d'autorisation de changement d'usage

En raison des tensions qui peuvent apparaître sur le marché de la location des immeubles d'habitation au sein de certaines villes, la législation permet aux collectivités concernées de mettre en œuvre une procédure d'autorisation de changement d'usage qui s'applique aux logements loués en meublés de courte durée ([art. L. 631-7 et s. du code de la construction et de l'habitation](#)).

Plus précisément, 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 qui peut être soumis à autorisation.

Par exception, lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, l'autorisation de changement n'est pas nécessaire pour le louer pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Dans ce cas, la durée des locations cumulées ne doit pas excéder 120 jours par an. Il est à noter que dans cette dernière situation, les collectivités peuvent mettre en place une procédure obligatoire d'enregistrement afin de pouvoir vérifier le respect de la limitation à 120 jours de location par an.

La procédure d'autorisation pour changement d'usage concerne notamment les communes de plus de 200 000 habitants. Ces dispositions peuvent également être rendues applicables par décision de l'autorité administrative 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.

Il appartient à chaque loueur dont les biens loués en tant que meublés de tourisme sont situés dans les territoires précités de se rapprocher des services municipaux pour vérifier l'application éventuelle de la présente législation.

Il est à noter que toute personne qui enfreint les dispositions de cette législation peut être condamnée à une amende civile dont le montant peut atteindre 50 000 € par local irrégulièrement transformé ([art. L. 651-2 du code de la construction et de l'habitation](#)).

MAJ Janvier 2022.

Auteur : Francis Varennes, juriste-fiscaliste et formateur auprès d'organisations professionnelles.

Il enseigne le droit et la fiscalité auprès de différents établissements d'enseignement supérieur.

<http://www.editions-ipsofacto.fr/Guides-numeriques.htm>

CONSTRUIRE
ENSEMBLE
LE CADRE DE VIE
DE DEMAIN



Claire POITEVIN

Chargée de développement touristique
Hébergements touristiques (Gîte & Chambre
d'hôtes) & Loisirs nautiques

c.poitevin@loireatlantique-developpement.fr

LD 02 40 99 00 52 / 06 70 72 79 18



Loire-Atlantique développement – SPL
2 boulevard de l'Estuaire – CS 96201
44262 Nantes cedex 2
www.loireatlantique-developpement.fr