

Fiche technique

Meublé de tourisme et Gîtes

Fiche juridique, fiscale et sociale

Table des matières

A. Principes généraux : définition et classement.....	2
1. Définition législative	2
2. Modalités de la procédure de classement	2
B. Obligations juridiques, fiscales et sociales des prestataires	5
1. Qualification, statut juridique et déclaration d'activités	5
2. Obligations fiscales	8
a. Imposition des bénéficiaires	8
b. Application de la TVA.....	9
c. Facturation électronique	10
d. Impôts locaux : taxe d'habitation, cotisation foncière des entreprises et taxe foncière ...	11
e. Autres impôts applicables	12
3. Application de la législation sociale	12
C. Réglementations spécifiques applicables.....	13
1. Obligation d'information des consommateurs.....	13
2. Obligation de remplir une fiche individuelle de police	14
3. Autorisation préalable de la SACEM et le paiement des redevances d'auteur.....	15
4. Règles concernant les piscines : sécurité contre les noyades et règles sanitaires	15
5. Précisions complémentaires : règles de sécurité incendie et accessibilité des personnes handicapées	16
6. Locations saisonnières et diagnostic de performance énergétique (DPE).....	16
7. Accueil d'animaux domestiques	17
8. Locations de meublés de tourisme et procédure d'autorisation de changement d'usage ..	18
9. Procédure de médiation des litiges entre consommateurs et professionnels.....	18
10. Aménagement de la procédure d'autorisation pour changement d'usage.....	19
11. L'encadrement des locations de meublés de tourisme dans les copropriétés	20



A. Principes généraux : définition et classement

1. Définition législative

Selon le code du tourisme, 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 internet de Atout France : <https://www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme> ; <https://www.atout-france.fr/fr/classement/meuble-de-tourisme>

Le classement administratif a en principe une durée de validité de 5 ans.

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 50 % au lieu de 30 % 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.atout-france.fr/fr/classement/meuble-de-tourisme>

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 a homologué 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 sont entrées 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 13 février 2025 relatif aux panneaux des hébergements touristiques marchands](#)



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 civile 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 du Guichet unique des entreprises

Les déclarations de début d'activité, des principales modifications et de cessation d'activité doivent être réalisées auprès du Guichet unique dématérialisé des entreprises (remplaçant à compter de 2023 les centres de formalités des entreprises gérés par le greffe du tribunal de commerce).

Le Guichet unique est géré par l'INPI (Institut national de la propriété industrielle). Un Guide d'aide pas-à-pas est disponible sur le site de l'INPI précisant les modalités de déclaration pour les loueurs de meublés non professionnels :

<https://guichet-unique.inpi.fr/documentation>

Cette formalité doit être accomplie sur le site internet officiel suivant :

<https://formalites.entreprises.gouv.fr/>

c. Déclaration auprès d'un téléservice national : mise en place de l'API meublés

L'[article 1 de la loi du 19/11/2024](#) (dire Loi Le Meur) prévoit la mise en place d'un téléservice national auprès duquel l'ensemble des loueurs de meublés de tourisme devra être identifié, avec l'application de sanctions importantes en cas de non-déclaration. Cette formalité se substituera à la déclaration en mairie ainsi qu'à la procédure d'enregistrement pour les collectivités qui ont mis en place la procédure d'autorisation pour changement d'usage. Ce dispositif doit entrer en vigueur à une date fixée par décret, et au plus tard le 20 mai 2026.

À la réception de la déclaration complète, le téléservice délivrera sans délai un avis de réception électronique comprenant un numéro de déclaration.

Un décret à paraître doit déterminer les informations et les pièces justificatives qui sont exigées pour l'enregistrement de la déclaration préalable, notamment la production d'un avis d'imposition sur le revenu établi au nom du loueur incluant l'adresse du meublé de tourisme mis en location comme lieu d'imposition.



Chaque loueur devra mettre à jour la déclaration en cas de changement des informations et des pièces justificatives fournies et devra renouveler sa déclaration à l'expiration d'un délai fixé par décret.

Toute personne qui ne se conforme pas à la nouvelle obligation de déclaration est passible d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 10 000 €. De plus, toute personne qui effectue de fausses déclarations dans le cadre de la déclaration préalable prévue ci-dessus ou qui utilise un faux numéro de déclaration est passible d'une amende administrative prononcée par la commune, dont le montant ne peut excéder 20 000 €.

1/. Développement de l'API meublés

Selon les informations officielles diffusées par le ministère de l'économie et des finances, les services de l'Etat procèdent au déploiement et à la mise en place d'un service numérique dont l'appellation est **API Meublés**.

Ce développement est édité sous l'égide de la sous-direction du tourisme de la Direction générale des entreprises qui fait partie du ministère de l'économie et des finances.

Une API (application programming interface ou « interface de programmation d'application ») est une interface logicielle qui permet de « connecter » un logiciel ou un service à un autre logiciel ou service afin d'échanger des données et des fonctionnalités (<https://api.gouv.fr/guides/api-definition>).

L'API meublés agit comme un **guichet unique centralisateur** des échanges concernant les données d'activité des meublés de tourisme entre les intermédiaires de location de meublés (IDM) - tels qu'Airbnb, Abritel ou Booking - et les communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI).

La présentation de ce guichet de déclaration est consultable à partir du lien internet suivant : <https://apimeubles.finances.gouv.fr/>

2/. Mise en œuvre pratique pour les loueurs

Dans la version finale de l'API meublés, les loueurs devront s'enregistrer directement sur l'application via le dispositif Démarche Numérique par l'intermédiaire du site internet officiel suivant : <https://demarche.numerique.gouv.fr/>

La délivrance des numéros d'enregistrement sera effectuée automatiquement par la plateforme officielle. Les communes et les EPCI compétents pourront ensuite vérifier la validité du NER (numéro d'enregistrement) sur l'application.

d. Déclaration préalable en mairie

La procédure présentée ci-dessous sera à terme remplacée par la déclaration effectuée auprès du téléservice présentée dans le précédent développement.

La loi du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques prévoit 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](#)). A terme, cette déclaration sera remplacée par la déclaration auprès du téléservice national présentée ci-dessus.



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>

Il est à noter que certaines collectivités ont procédé à la mise en place d'une dématérialisation par internet de la gestion des formulaires administratifs cerfa des meublés de tourisme : V. la plateforme : <https://ardeche.declaloc.fr/>

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](#)).

e. Enregistrement et autorisation des locations de meublés de tourisme

La procédure présentée ci-dessous sera à terme remplacée par la déclaration effectuée auprès du téléservice présentée dans le développement ci-dessus.

Une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une procédure préalable d'enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme dans les collectivités 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](#)). A terme, cet enregistrement sera remplacé par la déclaration auprès du téléservice national présentée ci-dessus.

Le champ d'application de la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme est restreint aux seules communes qui font application de la procédure d'autorisation pour changement d'usage.

f. Statut juridique

Le plus souvent, ce type d'activité est exercé à titre individuel. En général, 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 :

Guichet unique des entreprises : <https://formalites.entreprises.gouv.fr/>

Références réglementaires : [art. R.123-1 et s. du code de commerce](#)

2. Obligations fiscales

a. Imposition des bénéfices

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 bénéfices 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 bénéfices distincts.

1/. Régime du micro-BIC

En premier lieu, il peut être fait application du régime fiscal des micro-entreprises (micro-BIC) dès lors que le montant des recettes annuelles est inférieur à un certain seuil. Selon ce régime fiscal, le résultat fiscal est déterminé de façon simplifiée par l'application d'un abattement forfaitaire sur les recettes.

Pour les recettes perçues à compter de 2025, les loueurs de meublés de tourisme classés peuvent faire application du régime du micro-BIC à la condition que le montant annuel des recettes n'excède pas désormais 83 600 €. Ce plafond remplace la limite de 188 700 €. A ce titre, les recettes issues de la location de meublés de tourisme classés font l'objet d'un abattement forfaitaire de 50 %. Cet abattement de 50 % se substitue à celui de 71 %.

Par ailleurs, les loueurs de meublés de tourisme non classés peuvent faire application du régime du micro-BIC dans la mesure où le montant annuel des recettes n'excède pas 15 000 €. Ce nouveau plafond de 15 000 € se substitue à celui de 77 700 €, précédemment applicable. A ce titre, les loueurs de meublés de tourisme non classés qui font application du régime du micro-BIC font l'objet d'un abattement forfaitaire de 30 %. Ce nouvel abattement se substitue à celui de 50 % précédemment applicable.

A titre dérogatoire, selon les informations diffusées par le ministère des affaires sociales et par l'URSSAF, les recettes perçues en 2025 et déclarées en 2026 par les loueurs de meublés de tourisme non classés restent soumises à l'abattement de 50 % et le plafond annuel de recettes de 83 600 €. ([communiqué en date du 4/09/2025 publié au sein du BOSS](#))



2/. Régime du réel BIC

En second lieu, il peut être fait application d'un régime fiscal réel d'imposition des bénéfices 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.

3/. Distinction entre loueurs de meublés professionnels et loueurs de meublés non professionnels

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 meublés 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.

4/. Réforme du régime des plus-values des loueurs de meublés non professionnels

La loi de finances pour 2025 a procédé à une réforme du traitement fiscal des plus-values immobilières réalisées par les loueurs de meublés non professionnels. Désormais, le prix d'acquisition des biens immobiliers concernés doit être minoré du montant des amortissements admis en déduction du résultat imposable au titre de l'impôt sur le revenu.

Le nouveau dispositif a pour effet d'accroître la base fiscale de la plus-value immobilière et ainsi le montant des prélèvements fiscaux et sociaux applicables sur la plus-value imposable ([art. 150 VB du CGI](#)). Cette modification ne concerne que les loueurs de meublés qui font application d'un régime réel BIC et non les loueurs qui font application du régime du micro-BIC.

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.



Après un avis du Conseil d'Etat du 5/07/2023, la loi de finances pour 2024 a modifié le régime de TVA applicable aux locations meublées en maintenant l'obligation des prestations parahôtelières mentionnées ci-dessus et en exigeant que les locations offertes n'excèdent une durée de trente nuitées auprès d'un même client ([art. 261 D du CGI](#)).

Par une publication du BOFIP en date du 26/03/2025, l'administration fiscale a commenté le nouveau régime de TVA applicable aux locations de logements meublés modifié par l'article 84 de la loi de finances pour 2024 qui a aménagé à ce titre l'[article 261 D du CGI](#) ([BOI-TVA-CHAMP-10-10-50-20](#))

Les loueurs de meublés de tourisme qui réalisent des prestations parahôtelières sont redevables de la TVA au-delà du seuil annuel de recettes du régime de franchise en base de TVA. Ce seuil avait été abaissé de 85 000 € à 25 000 €.

Toutefois, en raison des fortes contestations suscitées par cette réforme, le Gouvernement Lecornu a décidé de revenir sur sa volonté initiale et de maintenir les seuils anciens de recettes. Les seuils ainsi maintenus s'élèvent soit à 85 000 € pour les activités d'achat-revente, de restauration et de prestations d'hébergement. Les autres activités, essentiellement de prestations de services, font l'objet du plafond de 37 500 €.

c. Facturation électronique

Les loueurs de meublés de tourisme relèvent en principe du régime d'exonération de la TVA en l'absence de prestations parahôtelières ([art. 261 D du CGI](#)).

A ce titre, l'administration fiscale a conçu une fiche qui précise en ces termes :

« Les bailleurs exonérés de TVA n'ont pas d'obligation d'émission en matière de facturation électronique (article 261 D du Code général des Impôts). Par exemple, la location de biens immobiliers à usage d'habitation ne nécessite pas l'émission d'une facture électronique ou de e-reporting. Par contre en réception, bien qu'exonérés, ils restent assujettis à la TVA et devront recevoir des factures électroniques, sous réserve de disposer également d'un numéro SIREN »

Voir [Fiche Facturation électronique et loueurs de meublés](#)

Synthèse : Loueurs de meublés et Facturation électronique

		Emission facture électronique aux clients (e-invoicing)	Transmission Administration fiscale opérations Clients B2C (e-reporting)	Réception facture électronique (fournisseurs)
Loueurs exonérés de TVA		Non	Non	Oui
Loueurs soumis à TVA	BtoB (clients pro)	Oui	Non (transmis avec e-invoicing)	Oui
	BtoC (clients conso)	Non	Oui	Oui



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

1/. Cotisation foncière des entreprises

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 ([art. 1459 du CGI](#)). Dans ce dernier cas, ils sont redevables de la taxe d'habitation s'il s'agit de leur résidence secondaire.

2/. Taxe foncière

Dans les zones France ruralités revitalisation, les communes peuvent, par une délibération de portée générale exonérer les meublés de tourisme classés du paiement de la taxe foncière ([art. 1383 E bis du CGI](#)).

Si la commune a voté une délibération d'exonération, la demande de cette mesure 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>

3/. Taxe d'habitation sur les résidences secondaires (THRS)

La jurisprudence du Conseil d'Etat estime que les loueurs de meublés de tourisme sont en principe redevables de la taxe d'habitation considérant que les logements sont assimilés à une résidence secondaire si le loueur n'a pas confié la gestion exclusive des locations à un mandataire, dès lors qu'il ne s'agit pas de la résidence principale ([CE. 23/12/2024, n° 492174](#)). Cet impôt est dû même si le loueur est redevable de la cotisation foncière des entreprises (CFE).

Par exception, 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>). L'article 112 de la loi de finances pour 2026 a étendu cette faculté à l'ensemble des communes et établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre, quelle que soit leur localisation ([art. 1414 bis du CGI](#)).

En dernier lieu, l'[article 55 de la loi de finances pour 2026](#) a exclu les gîtes ruraux du champ d'application de la taxe d'habitation sur les résidences secondaires ([art. 1407, II-5° du CGI](#)).

A ce titre, la loi de finances pour 2026 a créé l'[article L 324-6 du code du tourisme](#) afin de formuler une définition légale aux gîtes ruraux. Les gîtes ruraux sont définis comme des meublés de tourisme au sens des articles L 324-1-1 et D 324-1-1 du même code, qui respectent des signes de qualité officiels reconnus par l'État et définis par décret, faisant l'objet de contrôles réguliers par les organismes gestionnaires.

Les gîtes ruraux doivent en outre répondre aux caractéristiques cumulatives suivantes :

- être une maison indépendante ou un appartement situé dans un bâtiment comprenant quatre habitations au plus ;
- ne pas être situé sur le territoire d'une métropole au sens de l'article L 5217-1 du Code général des collectivités territoriales.

La présente mesure s'applique de plein droit à compter des impositions dues au titre de 2027.



e. 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

La contribution à l'audiovisuel public a été supprimée par la [loi n° 2022-1157 du 16 août 2022 de finances rectificative pour 2022](#).

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 18,6 % (2026) 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 dont 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 géré par l'URSSAF. 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. Nominalement, les taux de prélèvements sociaux sont ainsi multipliés quasiment par trois pour passer de 18,6 % à 45 %.

Le taux de cotisations sociales sur le montant des loyers est de 6 % (pour les locations classées) et de 21,2 % (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 en tant que micro-entrepreneur

Pour les loueurs qui choisissent 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. Le dispositif du régime général de l'URSSAF est applicable à la condition que le montant annuel des loyers n'excède pas 83 600 €.

(V. site internet de l'URSSAF :

<https://www.urssaf.fr/accueil/services/economie-collaborative.html>).

C. Réglementations spécifiques applicables

1. Obligation d'information des consommateurs

a. 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.

b. Information obligatoire de la mention « annonce professionnelle » ou « annonce de particulier »

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 19 octobre 2017 relatif aux méthodes d'analyse utilisées dans le cadre du contrôle sanitaire des eaux](#)

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 (DPE)

La loi du 19/11/2024 instaure l'obligation d'établir un diagnostic de performance énergétique pour l'ensemble des biens loués en tant que meublés de tourisme (sauf les résidences principales).

Selon le nouveau texte législatif, les loueurs de meublés de tourisme doivent respecter les niveaux de performance énergétique d'un logement décent définis à l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, sauf lorsque le local loué en meublé de tourisme constitue la résidence principale du loueur.



A ce titre, il faut distinguer selon que les loueurs de meublés ne sont pas soumis à la procédure d'autorisation pour changement d'usage (a) ou sont visés par cette procédure d'autorisation (b).

a. Locations non soumises à autorisation pour changement d'usage

A terme, l'ensemble des loueurs de meublés de tourisme devra faire établir un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Conformément au III de l'article 3 de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024, les dispositions ci-dessus entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2034. À partir de 2034, tous les meublés de tourisme actuels et futurs devront être classés entre A et D ([art. L. 324-2-2 du code du tourisme créé par l'art. 3 de la loi](#))

A ce titre, le propriétaire qui loue ou maintient en location un meublé de tourisme qui ne respecte pas les niveaux de performance d'un logement décent prévus ci-dessus est puni d'une amende administrative dont le montant ne peut excéder 5 000 € par local concerné. L'amende est recouvrée, dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux, au bénéfice de la commune. Le propriétaire est mis à même de présenter ses observations écrites, dans un délai d'un mois, sur le projet de sanction.

De plus, le maire peut demander à tout moment au propriétaire d'un meublé de tourisme de lui transmettre dans un délai de deux mois le diagnostic de performance énergétique en cours de validité prévu à l'[article L. 126-26 du code de la construction et de l'habitation](#).

À l'expiration de ce délai, l'absence de transmission de ce diagnostic de performance énergétique est passible d'une astreinte administrative de 100 € par jour, recouvrée au profit de la commune dans les conditions prévues par les dispositions relatives aux produits communaux.

b. Locations soumises à autorisation pour changement d'usage

Pour l'obtention de l'autorisation préalable pour changement d'usage prévue à l'article L. 631-7 ou à l'article L. 631-7-1 A du code de la construction et de l'habitation en vue d'une mise en location de meublés de tourisme, les propriétaires des locaux concernés doivent présenter un diagnostic de performance énergétique mentionné à l'[article L. 126-26 du même code de la construction et de l'habitation](#), dont le niveau, au sens de l'article L. 173-1-1, doit être compris entre les classes A et E ou, à compter du 1^{er} janvier 2034, entre les classes A et D.

Pour obtenir l'autorisation pour changement d'usage, le DPE doit être compris entre les classes A et E. Le classement en F et G fait obstacle au changement d'usage.

Plus précisément, tous les logements proposés nouvellement à la location en meublé de tourisme en zone tendue et soumis à autorisation de changement d'usage devront attester d'un **DPE classé au moins F en 2025 et E en 2028**.

La mesure ci-dessus entre en vigueur à compter du 21/11/2024.

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'allégement 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 familiers.

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 familiers 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](#)).

9. Procédure de médiation des litiges entre consommateurs et professionnels

Chaque professionnel doit garantir au consommateur le recours effectif à un dispositif de médiation de la consommation. A ce titre, tout consommateur a le droit de recourir gratuitement



à un médiateur de la consommation en vue de la résolution amiable du litige qui l'oppose à un professionnel, dans le cadre d'un contrat de vente ou d'un contrat de prestations de services.

Afin d'assurer la mise en place d'un médiateur habilité à être saisi par ses clients, chaque professionnel doit opter pour l'une des solutions suivantes :

- être rattaché à un médiateur public sectoriel, si celui-ci existe dans le secteur professionnel (communications électroniques, eau, énergie, assurance, tourisme) ;
- recourir au médiateur de la fédération dont le professionnel est adhérent ;
- signer une convention avec une association ou une société de médiateurs : par exemple, le Centre de médiation et d'arbitrage de la Chambre de commerce et d'industrie de Paris (CMAP) ou le CNPM médiation consommation ;
- mettre en place un médiateur interne à l'entreprise : le médiateur doit être désigné par un organe collégial composé d'au moins 2 représentants d'associations de consommateurs agréés et d'au moins 2 représentants du professionnel.

Concrètement, chaque professionnel doit communiquer au consommateur les coordonnées du médiateur de la consommation (nom, adresse et site internet) dont il relève. Ces informations font partie des mentions obligatoires devant figurer sur le site internet d'un professionnel. Dans un cas comme dans l'autre, le médiateur de la consommation désigné par le professionnel doit figurer parmi une liste de médiateurs agréés par la Commission d'évaluation et de contrôle de la médiation de la consommation (CECMC).

Le non-respect de ces obligations est passible d'une amende de 3 000 € pour un indépendant, personne physique et de 15 000 € pour une personne morale.

Ressources officielles :

- [art. L. 611-1 et s. du code de la consommation](#)
- [art. R. 612-1 et s. du code de la consommation](#)
- <https://www.economie.gouv.fr/mediation-conso>

10. Aménagement de la procédure d'autorisation pour changement d'usage

Certaines communes (ou établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), essentiellement situés dans les zones urbaines, peuvent mettre en place une procédure d'autorisation de changement d'usage lorsque des biens immobiliers à usage d'habitation sont loués en tant que meublé de tourisme en application des dispositions du code de l'habitation et de la construction ([art. L. 631-7 et s. du CCH](#)).

A ce titre, le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en tant que meublé de tourisme constitue un changement d'usage selon la présente législation. La délivrance d'une autorisation de changement d'usage peut être temporaire ou permanente.

L'autorisation pour changement d'usage peut éventuellement être subordonnée à une compensation sous la forme de la transformation concomitante en habitation de locaux ayant un autre usage. Cette dernière mesure est laissée à l'appréciation de chaque collectivité compétente. Dans ce cas, ce dispositif rend particulièrement difficile l'affectation de locaux d'habitation à la location de meublés de tourisme.

Il convient de préciser que lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur (occupée au moins 8 mois par an), l'autorisation de changement d'usage 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 location en tant que meublés de tourisme ne doit pas excéder 120 jours par an, durée qui désormais peut être réduite à 90 jours. Cette absence d'autorisation pour changement d'usage ne dispense de l'enregistrement auprès de la commune ou à terme auprès du téléservice national lorsque cette dernière procédure sera mise en place.

1/. Communes en zones tendues

En premier lieu, la loi nouvelle élargit le champ d'application des communes pouvant instituer la procédure d'autorisation pour changement d'usage en visant désormais l'ensemble des communes dans lesquelles la taxe annuelle sur les logements vacants est instituée, dont la liste est fixée par le décret n° 2023-822 du 25 août 2023 (et non plus les seules 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).

Ces communes faisant partie du périmètre d'application de la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV), également qualifiées de zones tendues, sont depuis 2023 au nombre de 3 697 communes. Elles peuvent instaurer le contrôle du changement d'usage des locaux à usage d'habitation sur simple délibération.

2/. Communes hors zones tendues

Dans les communes autres que celles mentionnées ci-dessus, les dispositions d'autorisation pour changement d'usage peuvent être rendues applicables 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.

Autrement dit, pour les communes hors zones tendues, le contrôle du changement d'usage peut désormais être mis en place sans nécessiter une autorisation du préfet du département. Une délibération de la collectivité compétente peut instaurer la procédure pour changement d'usage. Il faut toutefois que cette délibération soit motivée par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logements entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant.

Il reste à définir la notion de déséquilibre entre l'offre et la demande de logements. Il est à noter le zonage ABC mis en place par les pouvoirs publics qui procède à un classement des communes du territoire national en zones géographiques en fonction du déséquilibre entre l'offre et de la demande de logements.

Ressources officielles : [art. L. 631-7 et s. du code de la construction et de l'habitation](#)

11. L'encadrement des locations de meublés de tourisme dans les copropriétés

La loi du 19/11/2024 permet aux copropriétés de limiter, voire d'interdire, la location de logements en tant que meublés de tourisme.

Avant la loi du 19/11/2024, le propriétaire d'un logement dans une copropriété, ou éventuellement son locataire, s'il y est autorisé, n'avait aucune obligation d'information des autres copropriétaires



sur l'usage qu'il fait de son bien dans la mesure où celui-ci est conforme au règlement de copropriété.

La loi nouvelle formule une série d'obligations lorsque les meublés de tourisme se situent au sein d'une copropriété :

- en premier lieu, les nouveaux règlements de copropriété établis à compter de l'entrée en vigueur de la loi doivent mentionner de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de location de meublés de tourisme ([art. 8-1-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#)).

- en deuxième lieu, les règlements de copropriété en vigueur pourront faire l'objet d'une modification concernant l'interdiction de location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale, en meublés de tourisme selon la règle de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, et non plus selon la règle de l'unanimité. Dans ce cas, la modification ne peut être décidée que dans les copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale. ([art. 26 \(d\) de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#))

- en troisième lieu, lorsqu'un lot de copropriété fait l'objet de la déclaration en tant que meublé de tourisme auprès du téléservice national, le copropriétaire ou, par son intermédiaire, le locataire qui y a été autorisé doit en informer le syndic. Un point d'information par le syndic relatif à l'activité de location de meublés touristiques au sein de la copropriété est inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. ([art. 9-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965](#))

- en quatrième lieu, lorsque les biens sont situés au sein d'une copropriété, l'autorisation de changement d'usage ne peut être demandée que si le changement d'usage est conforme aux stipulations contractuelles prévues dans le règlement de copropriété. Le demandeur doit en attester par la production d'une déclaration sur l'honneur ([art. L. 631-7-1 A du CCH](#)).

Contact :

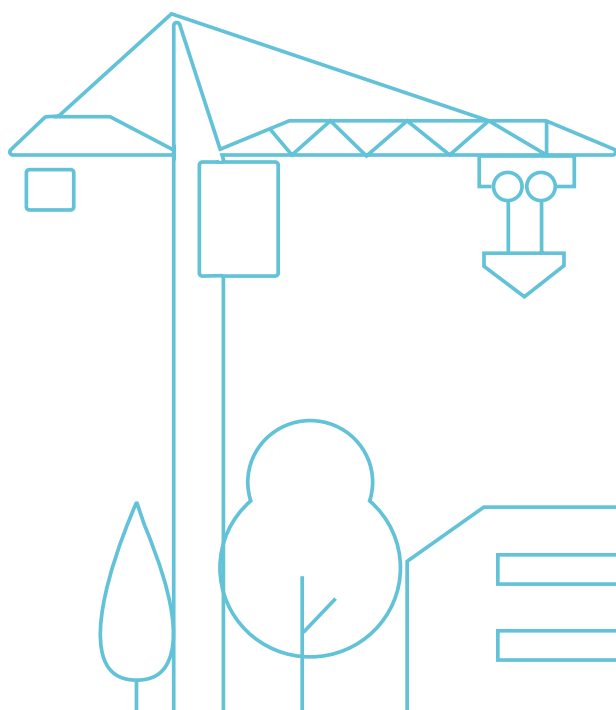
Claire POITEVIN

Cheffe de projet

Hébergements touristiques et Randonnée

c.poitevin@lad44.fr

02 40 99 00 52 / 06 70 72 79 18



Loire-Atlantique développement contribue à la mise en œuvre de la politique touristique du Département de Loire-Atlantique.



Loire-Atlantique développement

2 bd de l'Estuaire – CS 96201

44262 Nantes Cedex 02

Tél. : 02 40 20 20 44

www.loireatlantique-développement.fr