



## Mettre en location sa résidence secondaire (meublé de tourisme)

Vérfié le 27 décembre 2018 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Mettre en location de vacances sa résidence principale](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33175) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33175>)

Il est possible de faire de sa résidence secondaire un *meublé de tourisme*, c'est-à-dire de la mettre en location à la disposition d'une clientèle de passage pour son usage exclusif et sur de courtes périodes. Plusieurs démarches sont à effectuer. Il est possible de demander son classement, comme pour tout autre hébergement touristique.

### Pour quel logement ?

Le meublé de tourisme est un hébergement individuel de type villas, appartements, studios meublés proposé à la location :

- à l'usage exclusif du locataire (vous ne devez pas être présent),
- sans que le locataire y élise domicile (*clientèle de passage*),
- et à la condition que le locataire y réside pour une courte période (location à la journée, à la semaine ou au mois) et pour une durée maximum de 90 jours pour un même client.

Pour être qualifié de meublé, le logement doit notamment comporter :

- des meubles,
- une literie,
- une gazinière ou plaques chauffantes,
- un réfrigérateur,
- des ustensiles de cuisine.

### Vérifications préalables

Si vous êtes propriétaire d'un logement et que vous souhaitez le louer en meublé de tourisme, vous devez au préalable vérifier que le règlement de copropriété ne l'interdit pas. Cette restriction est généralement imposée dans les immeubles à usage *d'habitation exclusivement bourgeoise* (<https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R45570>) où toute activité professionnelle est interdite.

### Démarches auprès de la mairie

Selon la commune dans laquelle se trouve votre résidence secondaire, il est obligatoire :

- soit d'obtenir une *autorisation de changement d'usage* du logement, puis ensuite de faire la déclaration de votre logement en mairie. C'est le cas lorsque la mairie utilise un **numéro de déclaration**. Il s'agit notamment des villes de Paris, Annecy, Aix-en-Provence, Biarritz, Bordeaux, Cannes, Lyon, Nice, Strasbourg, Toulouse, Tours.
- soit de faire la déclaration de votre meublé en mairie, puis d'obtenir une *autorisation de changement d'usage (déclaration puis autorisation)*. C'est le cas notamment des autres villes de plus de 200 000 habitants, ou situées dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne. Toutefois, toute commune peut décider d'imposer cette procédure.
- soit de faire la déclaration de votre meublé (**déclaration seule**) en mairie, sans avoir à obtenir d'autorisation. C'est le cas dans toutes les autres communes.

Interrogez votre mairie pour savoir quelle procédure est en vigueur.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Mairie](https://annuaire.service-public.fr/) (<https://annuaire.service-public.fr/>)

Numéro de déclaration

### Demande d'autorisation de changement d'usage

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

Le non respect de cette obligation est sanctionné par une amende civile pouvant aller jusqu'à 50 000 €. La remise en l'état initial du logement et une astreinte de 1 000 € par jour et par m<sup>2</sup> peuvent être ordonnées.

➔ **À savoir** : l'obtention de cette autorisation peut être soumise au respect d'une règle dite *de compensation*. Cette règle vous impose d'acheter une surface équivalente d'un local commercial que vous devrez transformer en local d'habitation. renseignez-vous auprès de votre mairie.

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

#### Déclaration du meublé

Vous devez déclarer le logement à la mairie afin d'obtenir un numéro de déclaration.

Contactez votre mairie pour savoir comment procéder.

Où s'adresser ?

Précisez votre ville ou votre code postal Le choix d'une commune dans la liste de suggestion déclenchera automatiquement une mise à jour du contenu

- [Mairie \(https://lannuaire.service-public.fr/\)](https://lannuaire.service-public.fr/)

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

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

Vous devrez faire figurer ce numéro dans toutes les annonces d'offre de location de votre logement.

Déclaration puis autorisation

#### Déclaration du meublé

Vous devez déclarer le logement en mairie, en utilisant le formulaire cerfa n°14004\*03.

#### Déclarer en mairie un meublé de tourisme

Cerfa n° 14004\*04 - Ministère chargé de l'économie

Accéder au  
formulaire(pdf - 230.2 KB) ↗  
([https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa\\_14004.do](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_14004.do))

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

#### Demande d'autorisation de changement d'usage

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

Ne pas respecter cette obligation est puni d'une amende civile pouvant aller jusqu'à 50 000 €. En cas de condamnation, la remise en l'état initial du logement et une astreinte de 1 000 € par jour et par m<sup>2</sup> peuvent être ordonnées.

➔ **À savoir** : l'obtention de cette autorisation peut être soumise au respect d'une règle dite *de compensation*. Cette règle vous impose d'acheter une surface équivalente d'un local commercial que vous devrez transformer en local d'habitation. Renseignez-vous auprès de votre mairie.

Déclaration seule

Vous devez déclarer le logement en mairie, en utilisant le formulaire cerfa n°14004\*03.

#### Déclarer en mairie un meublé de tourisme

Cerfa n° 14004\*04 - Ministère chargé de l'économie

Accéder au  
formulaire(pdf - 230.2 KB) ↗  
([https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa\\_14004.do](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_14004.do))

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

## Démarches auprès des Impôts


Vous devez demander votre inscription au répertoire Sirène de Insee. Cette formalité est gratuite. Il faut vous adresser au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement loué à l'aide du formulaire suivant :


### Déclaration de début d'activité - Personne physique exerçant une activité non salariée indépendante (P0i)



Cerfa n° 11921\*05 - Ministère chargé de l'économie

Autre numéro : P0i


Concerne les activités qui auparavant relevaient du CFE centre des impôts (artistes-auteurs, taxis-loueurs, vendeurs à domicile indépendants, loueur en meublé non professionnel).

Accéder au  
formulaire(pdf - 1.1 MB)   
([https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa\\_11921.do](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_11921.do))

 Consulter la notice en ligne


- > [Notice pour la déclaration de début d'activité - Personne physique](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=50913&cerfaFormulaire=11921)  (<https://www.formulaires.service-public.fr/gf/getNotice.do?cerfaNotice=50913&cerfaFormulaire=11921>)
- > [Guide pratique fiscal pour la déclaration de création d'entreprise BIC/BNC](https://www.impots.gouv.fr/portail/node/9855)  (<https://www.impots.gouv.fr/portail/node/9855>)

Une fois cette démarche accomplie, un numéro SIRET vous sera attribué par Insee. Ce numéro sera à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R36751>). En effet, les revenus tirés de la location, en tant que loueur non professionnel, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33175>). Au delà d'un certain montant (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34102>), vous devrez également payer des cotisations sociales.

 **À noter** : si vous faites appel à une plate-forme internet pour la mise en location de votre logement, elle doit vous fournir, en janvier de chaque année, un document indiquant le montant brut des transactions opérées par son intermédiaire depuis 1 an. Cette obligation s'applique pour les transactions effectuées à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2016.


En fonction de votre situation (lieu et utilisation personnelle du bien loué), il est possible que vous ayez à payer la cotisation foncière des entreprises. Vous devez consulter le service des impôts des entreprises (SIE) du lieu où se situe le logement loué pour savoir si vous aurez ou non à régler cet impôt :


Où s'adresser ?

- [Service des impôts des entreprises \(SIE\)](https://www.impots.gouv.fr/portail/contacts)  (<https://www.impots.gouv.fr/portail/contacts>)

## Demande de classement (facultatif)


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

 **À savoir** : il permet aussi de bénéficier de certains avantages fiscaux (exonération de la taxe d'habitation et de la taxe foncière, abattement forfaitaire sur les revenus de location au titre du régime des microentreprises). Et il permet d'éviter l'application d'une taxe de séjour majorée.

Vous pouvez demander le classement de votre meublé de tourisme à l'organisme évaluateur accrédité ou agréé de votre choix (figurant sur les [listes du site internet d'Atout France](#)  (<https://www.classement.atout-france.fr/les-organismes-accredites>) ) à l'aide de ce formulaire :

### Demande de classement d'un meublé de tourisme

Cerfa n° 11819\*03 - Ministère chargé du tourisme

Accéder au  
formulaire(pdf - 126.9 KB)   
([https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa\\_11819.do](https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_11819.do))

L'organisme évaluateur effectue une visite de classement du logement. Dans le mois suivant cette visite, il vous remet un certificat de visite qui comprend :

- un rapport et une grille de contrôle

- un rapport et une grille de contrôle,
- et une proposition de décision de classement de votre meublé pour la catégorie mentionnée dans le rapport de contrôle.

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

La décision est valable 5 ans. Elle indique :

- votre nom (et éventuellement le nom de votre mandataire),
- l'adresse du meublé de tourisme, sa capacité exprimée en nombre de personnes pouvant être accueillies et la catégorie de son classement.

Vous avez l'obligation d'afficher la décision de classement de manière visible à l'intérieur du meublé.

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

Si le descriptif annoncé ou le classement affiché ne correspond aux caractéristiques de votre meublé, le locataire peut saisir la direction départementale de la protection des populations (DDPP ou DDCSPP) pour pratique commerciale trompeuse.

Où s'adresser ?

- [Direction départementale chargée de la protection des populations \(DDPP\)](https://agriculture-portail.6tzen.fr/loc_fr/default/requests/sliddpp)  ([https://agriculture-portail.6tzen.fr/loc\\_fr/default/requests/sliddpp](https://agriculture-portail.6tzen.fr/loc_fr/default/requests/sliddpp))

## Annnonce de location

Si vous faites appel à un intermédiaire (personne se chargeant de l'entremise ou de la négociation, ou mettant à votre disposition une plateforme numérique), celui-ci doit vous informer sur vos obligations (déclaration, voire demande de changement d'usage).


Avant la publication ou la mise en ligne de l'annonce de location, vous devez fournir à cet intermédiaire une attestation sur l'honneur indiquant :

- que vous avez bien rempli ces obligations préalables (déclaration, voire autorisation de changement d'usage),
- que le logement n'est pas votre résidence principale,
- et le numéro de déclaration du logement (si la mairie en attribue).

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

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

Où s'adresser ?

- [Direction départementale de la protection des populations \(DDPP ou DDCSPP\)](http://www.economie.gouv.fr/dqccrf/coordonnees-des-DDPP-et-DDCSPP)  (<http://www.economie.gouv.fr/dqccrf/coordonnees-des-DDPP-et-DDCSPP>)

## Autres règles à respecter

Vous devez respecter les autres règles s'appliquant aux meublés de tourisme :


- [Contrat de location](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2045) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2045>)
- [Assurance](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2721) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2721>)
- [Fiche de police](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33458) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33458>)
- [Impôts sur le revenu](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744>)
- [Cotisations sociales](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34102) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34102>)

Dans certaines communes, vous devrez collecter la **taxe de séjour** auprès du vacancier et la reverser à la commune. À partir du 1<sup>er</sup> janvier 2019, si vous faites appel à une plateforme internet comme intermédiaire de paiement, la collecte de la **taxe de séjour au réel** (<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F743>) lui revient.

Pour connaître le montant de la taxe séjour pratiqué par votre commune :

### Tarifs de la taxe de séjour par commune

Ministère chargé des finances

Accéder au  
service en ligne 

([http://taxesejour.impots.gouv.fr/DTS\\_WEB/FR/?A15](http://taxesejour.impots.gouv.fr/DTS_WEB/FR/?A15))

## Textes de référence

- [Code du tourisme : articles L324-1 à L324-2-1](http://legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006158462&cidTexte=LEGITEXT000006074073)  (<http://legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006158462&cidTexte=LEGITEXT000006074073>)

#### Classement et déclaration en mairie des meublés de tourisme

- Code du tourisme : articles D324-1 à R324-1-2 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006813407&idSectionTA=LEGISCTA000006175551&cidTexte=LEGITEXT000006074073) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idArticle=LEGIARTI000006813407&idSectionTA=LEGISCTA000006175551&cidTexte=LEGITEXT000006074073)  
*Définition et déclaration en mairie des meublés de tourisme*
- Code du tourisme : articles D324-2 à D324-6-1 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006175549&cidTexte=LEGITEXT000006074073) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006175549&cidTexte=LEGITEXT000006074073)  
*Procédure de classement des meublés de tourisme*
- Code du tourisme : articles R324-7 à R324-8 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006175550&cidTexte=LEGITEXT000006074073) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006175550&cidTexte=LEGITEXT000006074073)  
*Sanctions en cas de défaut ou insuffisance grave d'entretien du meublé et de ses installations*
- Code de la construction et de l'habitation : articles L631-7 à L631-9 [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000019286917&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000019286917&cidTexte=LEGITEXT000006074096)  
*Autorisation de changement d'usage d'un bien immobilier*
- Code de la construction et de l'habitation : article L651-2 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006825946) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000006074096&idArticle=LEGIARTI000006825946)  
*Sanction civile en cas de changement d'usage non autorisé*
- Code de la construction et de l'habitation : article L651-3 [✉](https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006825952&cidTexte=LEGITEXT000006074096) (https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?idArticle=LEGIARTI000006825952&cidTexte=LEGITEXT000006074096)  
*Sanction pénale en cas de dissimulation de local soumis à autorisation de changement d'usage*
- Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000022719996) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=LEGITEXT000022719996)
- Arrêté du 6 décembre 2010 relatif aux organismes de contrôle des meublés de tourisme [✉](http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000023217504) (http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000023217504)

#### Services en ligne et formulaires

- Déclarer en mairie un meublé de tourisme (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321>)  
Formulaire
- Déclaration de début d'activité - Personne physique exerçant une activité non salariée indépendante (P0i) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R13748>)  
Formulaire
- Déclaration 2020 complémentaire des revenus 2019 des professions non salariées (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R36751>)  
Formulaire
- Demande de classement d'un meublé de tourisme (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R32445>)  
Formulaire
- Tarifs de la taxe de séjour par commune (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46583>)  
Téléservice

#### Pour en savoir plus

- Réglementation des meublés de tourisme [✉](https://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme) (<https://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme>)  
*Ministère chargé de l'économie*
- Organismes de contrôle accrédités par le Cofrac pour le classement des hébergements touristiques [✉](https://www.classement.atout-france.fr/les-organismes-accredites) (<https://www.classement.atout-france.fr/les-organismes-accredites>)  
*Atout France - Agence de développement touristique de la France*