

# MEUBLÉS DE TOURISME

Versailles Grand Parc (hors Versailles)

—  
Guide pratique 2023

VersaillesGrandParc.fr



# SOMMAIRE

<b>MEUBLÉS DE TOURISME ET LOCATIONS SAISONNIÈRES</b>	<b>3</b>
Définition réglementaire	3
La location d'une chambre en présence de l'hôte	3
Louer sa résidence principale en partie ou en totalité pendant son absence	4
Accueillir dans un investissement locatif ou dans sa résidence secondaire	5
Classer son meublé de tourisme : un avantage compétitif	6
<b>CONNAÎTRE LES RÈGLES POUR MA COMMUNE</b>	<b>8</b>
Se déclarer : une démarche administrative simple obligatoire	8
La taxe de séjour : qui la paye, qui la récolte, comment la reverser ?	9
<b>FOIRE AUX QUESTIONS</b>	<b>12</b>
Par quel intermédiaire passer ?	12
Zoom sur les plateformes, les agences locatives et les conciergeries	12
À quel tarif louer son meublé de tourisme ?	12
Comment faire la promotion de son meublé de tourisme ?	13
Meublé de tourisme : quel régime fiscal ?	13
Est-il possible de louer un meublé de tourisme sous statut de personne morale (SA, SCI, etc) ?	13
Peut-on louer un logement social comme meublé de tourisme ?	14
Quel est le délai des procédures ? Quand puis-je commencer mon activité ?	14
Comment faire cohabiter cette activité avec le voisinage ?	14
Comment réagir en cas de plaintes du voisinage ?	14
Quelles sont les sanctions possibles si la réglementation n'est pas respectée ?	15
Comment arrêter l'activité de meublé de tourisme ?	15

# MEUBLÉS DE TOURISME ET LOCATIONS SAISONNIÈRES

## DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE

« Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile ».

(article D324-1 du Code du Tourisme)

La location de meublés touristiques consiste en une mise en location, de manière répétée, d'un local meublé destiné, pour de courtes durées, à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile, le plus souvent à la nuitée, à la semaine ou au mois. Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, par le **caractère exclusif de l'usage du locataire** : ils ne comportent ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. La location saisonnière ne peut excéder 3 mois consécutifs au bénéfice de la même personne.



La **chambre chez l'habitant** ou « **chambre privée** » en présence de l'hôte, en location courte durée (location dite de vacances ou saisonnière), n'est plus associée aux « meublés de tourisme ». Elle doit cependant répondre à certains critères :

- la chambre se situe dans la résidence principale du propriétaire (qui y réside au moins 8 mois par an)
- la pièce en elle-même doit disposer d'une surface minimum de 9 m<sup>2</sup>, les parties communes ne sont pas prises en compte dans le calcul
- l'espace doit posséder au moins une ouverture (fenêtre) et doit disposer d'un minimum d'éclairage. La pièce doit contenir un minimum de meubles : literie, placard, siège, bureau, etc.

Ce type de location ne requiert désormais ni numéro d'enregistrement, ni déclaration en mairie.

Les **chambres d'hôtes** ne sont pas non plus considérées comme des meublés de tourisme. Elles s'en distinguent par l'obligation :

- d'accueillir les clients
- de proposer des chambres meublées avec un accès sanitaires
- de fournir le petit-déjeuner.

Elles sont, de plus, limitées à 5 chambres et à 15 clients simultanément. À ce titre, elles ne sont pas soumises à la même réglementation.

En savoir plus sur les chambres d'hôtes





## LOUER SA RÉSIDENCE PRINCIPALE EN PARTIE OU EN TOTALITÉ PENDANT SON ABSENCE

La notion de **résidence principale** est entendue comme l'occupation d'**au moins huit mois par an** du logement par son propriétaire ou son locataire.

### Les conditions

Pour louer votre résidence principale comme meublé de tourisme pendant votre absence, les conditions suivantes doivent être remplies :

- le logement loué est à l'usage exclusif du locataire (l'hôte n'est pas présent durant la location)
- le locataire y réside pour une courte durée (location à la journée, à la semaine ou au mois)
- le locataire n'en fait pas son domicile (clientèle de passage).

Il est possible de ne mettre à disposition des locataires qu'une partie de votre résidence, en fermant une ou plusieurs pièces. Il faut néanmoins s'assurer de laisser un accès libre aux sanitaires et à la cuisine.

### La durée

On considère que la durée de location d'une résidence principale ne peut excéder la durée d'occupation minimale de son occupant (huit mois par an).

La durée est donc limitée à **120 jours par année civile**, soit du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre, et à 90 jours consécutifs à la même personne.

Au-delà, le logement n'est plus considéré comme une résidence principale mais comme une résidence secondaire.

### La sous-location : est-ce possible ?

Un locataire peut sous-louer sa résidence principale à condition d'obtenir une autorisation écrite du propriétaire, et de ne pas appliquer au sous-locataire un loyer plus élevé que celui appliqué par le propriétaire.

## ACCUEILLIR DANS UN INVESTISSEMENT LOCATIF OU DANS SA RÉSIDENCE SECONDAIRE

Il est possible de louer votre résidence secondaire ou un logement acquis en investissement locatif pendant de courtes périodes à des visiteurs de passage. Pour cela, il est nécessaire de remplir certaines conditions, notamment en termes d'équipements.

### Les conditions

Pour être considéré comme un meublé de tourisme, le logement doit, a minima, comporter les équipements suivants :



Il doit également remplir les conditions suivantes :

- le logement loué est à l'usage exclusif du locataire (l'hôte n'est pas présent durant la location)
- le locataire y réside pour une courte durée (location à la journée, à la semaine ou au mois)
- le locataire n'en fait pas son domicile (clientèle de passage).

### La durée

La location d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif n'est pas limitée dans le temps, dès lors qu'en tant qu'hôte vous vous êtes assuré des conditions et de la procédure à suivre auprès de votre commune.

Elle est en revanche limitée, par location, à 90 jours consécutifs maximum. Au-delà de cette durée, on considère que ce n'est plus une location saisonnière.

### Le règlement de copropriété : une vérification indispensable

Si le logement fait partie d'une copropriété, il est impératif de vérifier que le règlement de copropriété ne s'oppose pas à cette activité et ne comprend notamment pas de « clause d'habitation bourgeoise exclusive ». La présence de cette clause interdit toute activité professionnelle, notamment le meublé touristique.



## CLASSER SON MEUBLÉ DE TOURISME : UN AVANTAGE COMPÉTITIF

Gage de qualité pour le visiteur, le classement présente également des avantages pour l'hôte et pour la commune. Facultatif, il nécessite une démarche volontaire de la part de l'hôte.

### Un moyen de se valoriser et de se distinguer

Le classement permet au loueur de se repérer sur le niveau de gamme et de qualité du logement qu'il va réserver. Il garantit une certaine fiabilité quant au niveau de confort et aux équipements mis à la disposition du visiteur.

Le classement permet également d'améliorer la qualité du parc d'hébergements touristiques de la commune et d'harmoniser les niveaux de prestations d'un hébergement à un autre.

### Des avantages fiscaux et commerciaux

En engageant une démarche de classement, vous pouvez bénéficier d'avantages commerciaux auprès de l'Office de Tourisme et des Congrès de Versailles Grand Parc comme : un accompagnement personnalisé, la promotion de votre meublé dans les brochures et sur le site Internet de l'Office, la commercialisation de votre location via la centrale de réservation ou sous la forme de packages etc.

Le classement peut également donner lieu à des avantages fiscaux comme un abattement forfaitaire sur les revenus plus importants, une affiliation gratuite à l'Agence Nationale pour les Chèques-Vacances (ANCV), afin de pouvoir accepter le paiement par chèques-vacances et une tarification plus basse de la taxe de séjour.



### Qui décerne le classement ?

C'est Atout France, organisme tiers reconnu par l'Etat, qui évalue le niveau de confort et de prestation des meublés. Cette marque de reconnaissance est un atout commercial fort qui permet à l'hôte de se démarquer de la concurrence, notamment par le logo officiel « Meublé de Tourisme ».

### Les étapes du classement

Le meublé de tourisme est évalué selon une grille de classement de 112 critères répartis en 3 grandes catégories (arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme) :

- équipements et aménagements
- services au client
- accessibilité et développement durable

[Voir tous les critères](#)



L'évaluation est effectuée lors d'une visite d'inspection et fonctionne selon un système à points. Certains critères sont obligatoires, d'autres optionnels (critères à la carte). Pour obtenir le classement, le meublé doit remplir au minimum 95% des points obligatoires et les points obligatoires manquants doivent être compensés par 3 fois plus de points optionnels.

La visite de contrôle est réalisée par un organisme accrédité par le COFRAC ou agréé pour l'inspection des meublés de tourisme. Cette visite coûte entre 150 € et 250 € selon l'organisme.

Le classement, allant de 1 à 5 étoiles, est décerné pour 5 ans.



# CONNAÎTRE LES RÈGLES POUR MA COMMUNE

## SE DÉCLARER : UNE DÉMARCHE ADMINISTRATIVE SIMPLE ET OBLIGATOIRE

Le propriétaire d'un meublé de tourisme :

- a l'obligation de le déclarer à l'administration s'il s'agit d'une résidence secondaire ou d'un investissement locatif ;
- est invité à le déclarer en mairie si le logement concerné constitue sa résidence principale (occupée plus de huit mois par an par l'hébergeur).

La déclaration s'opère via le formulaire [cerfa n°14004\\*02](#) qui doit être complété et adressé à la mairie où se situe le logement. Il n'y a aucun document à fournir à l'appui de la déclaration ; le déclarant attestant sur l'honneur de l'exactitude des informations enregistrées. Les services municipaux lui remettront alors le récépissé qui figure en deuxième page du formulaire vierge.

En l'absence de déclaration obligatoire, le propriétaire du meublé risque une amende dont le montant peut aller jusqu'à 450 euros.

## LA TAXE DE SÉJOUR : QUI LA PAYE, QUI LA RÉCOLTE, COMMENT LA REVERSER ?

### Qu'est-ce que la taxe de séjour ?

Créée par une loi de 1910, la taxe de séjour est une taxe instituée à l'initiative des communes réalisant des dépenses favorisant l'accueil des touristes.

### Qui paie la taxe de séjour ?

L'ensemble des personnes séjournant à titre onéreux dans les communes qui ont voté l'instauration de la taxe de séjour sur leur territoire et qui ne sont pas domiciliées sur la commune dans laquelle elles séjournent. Toutes les communes de Versailles Grand Parc sont concernées.

### Qui collecte la taxe ?

- Les hébergeurs, s'ils procèdent à des réservations en direct au moyen d'un site internet, par téléphone, bouche à oreille, etc. Ils doivent ensuite la reverser à la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc qui a mis en place une plateforme spécifique de déclaration et de reversement.

*ou*

- Les plateformes de réservation en ligne type Airbnb, Booking, Abritel, etc. dans le cas d'une réservation de l'hébergement par l'intermédiaire de leur plateforme.

### Quand doit-elle être acquittée ?

Elle doit être acquittée, par l'hébergé à l'hébergeur ou à la plateforme de réservation, avant la fin du séjour, y compris quand le règlement du séjour se fait en différé.

**i**

### S'ils ne passent pas par des plateformes, les hébergeurs sont tenus :

- d'afficher lisiblement le tarif de la taxe de séjour
- de faire figurer le tarif de la taxe de séjour sur la facture remise au client distinctement de leurs propres prestations
- de tenir à jour un état précisant le nombre de personnes logées, de nuitées, le montant de la taxe perçue, les motifs d'exonération (le cas échéant).



## Quels sont les tarifs de la taxe de séjour ?

CATÉGORIES D'HÉBERGEMENT	TAXE TOTALE APPLICABLE AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2023	
	[par personne et par nuitée]	
Palaces		4,95 € (dont 0,65 € de taxe régionale <sup>1</sup> )
Hôtels de tourisme Résidence de tourisme Meublés de tourisme	5 ★	3,57 € (dont 0,47 € de taxe régionale <sup>1</sup> )
	4 ★	2,76 € (dont 0,36 € de taxe régionale <sup>1</sup> )
	3 ★	1,73 € (dont 0,23 € de taxe régionale <sup>1</sup> )
	2 ★	1,04 € (dont 0,14 € de taxe régionale <sup>1</sup> )
	1 ★	0,92 € (dont 0,12 € de taxe régionale <sup>1</sup> )
Village de vacances	4 ★ 5 ★	1,04 € (dont 0,14 € de taxe régionale <sup>1</sup> )
	1 ★ 2 ★ 3 ★	0,92 € (dont 0,12 € de taxe régionale <sup>1</sup> )
Chambres d'hôtes, Auberges collectives		0,92 € (dont 0,12 € de taxe régionale <sup>1</sup> )
Terrains de camping et terrains de caravanage et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes	3 ★ 4 ★ 5 ★	0,69 € (dont 0,09 € de taxe régionale <sup>1</sup> )
	1 ★ 2 ★	0,23 € (dont 0,03 € de taxe régionale <sup>1</sup> )
Emplacements dans des aires de camping-cars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24h		0,69 € (dont 0,09 € de taxe régionale <sup>1</sup> )
Ports de plaisance		0,23 € (dont 0,03 € de taxe régionale <sup>1</sup> )
Tout hébergement en attente de classement ou sans classement à l'exception des hébergements de plein air		5 % du montant du séjour + 15 % de taxe régionale <sup>1</sup>

<sup>1</sup>La taxe régionale de 15% est destinée à la Société du Grand Paris, qui finance le réseau de transports franciliens. Cette récente taxe vise à faire participer visiteurs et touristes aux nouvelles lignes de transports. Elle est reversée par Versailles Grand Parc à la Région Ile-de-France.



## Quand l'hébergeur doit-il reverser à sa commune les sommes collectées ?

Trimestriellement et dans un délai de 15 jours suivant la fin de la période.

Calendrier du reversement :

- 1<sup>er</sup> trimestre → date limite : 15 avril
- 2<sup>ème</sup> trimestre → date limite : 15 juillet
- 3<sup>ème</sup> trimestre → date limite : 15 octobre
- 4<sup>ème</sup> trimestre → date limite : 15 janvier de l'année suivante

## Déclarer les montants perçus au titre de la taxe de séjour :

La déclaration de la taxe de séjour et le paiement se fait en ligne sur :

[Taxedesejour.VersaillesGrandParc.fr](https://taxedesejour.VersaillesGrandParc.fr)



## Qui contacter en cas de question liée à la taxe de séjour ?

Le service taxe de séjour de la Communauté d'agglomération de Versailles Grand Parc est joignable par mail à l'adresse [taxedesejour@agglovp.fr](mailto:taxedesejour@agglovp.fr).



## FOIRE AUX QUESTIONS

### PAR QUEL INTERMÉDIAIRE PASSER ?

#### Zoom sur les plateformes, les agences locatives et les conciergeries

Il est autorisé de passer par des intermédiaires pour louer son meublé de tourisme. À l'heure du numérique, ce sont les plateformes de mise en relation comme Airbnb, Booking, Abritel, Homeway, etc. qui ont le plus de succès.

Il est également possible de déléguer la gestion du meublé de tourisme (réservation, ménage, remise en état...) à une agence locative spécialisée ou une conciergerie professionnelle.

Toutefois, ces intermédiaires sont tenus de respecter la réglementation et les obligations de déclaration de la commune où se situe le bien mis en location. Ils risquent une amende pouvant aller jusqu'à 50 000 € par meublé de tourisme dissimulé.

### À QUEL TARIF LOUER SON MEUBLÉ DE TOURISME ?

Il n'existe pas de seuil ou de limite dans le montant des loyers de locations saisonnières.

Le tarif est à fixer selon l'emplacement, la saison, la surface du logement et la capacité d'accueil, la qualité des services et équipement proposés...

Bien évidemment, un meublé de tourisme classé peut justifier une tarification plus élevée.

### COMMENT FAIRE LA PROMOTION DE SON MEUBLÉ DE TOURISME ?

Il existe plusieurs moyens pour faire la promotion de son meublé de tourisme et gagner en visibilité :

- **Le classement** : c'est l'assurance pour le client d'un niveau de qualité et d'une certification reconnue. [En savoir plus sur le classement](#)
- **Les labels** : intégrer un réseau de label connu (Gites de France, Clévacances, ...) garanti une certaine qualité et permet d'augmenter significativement la visibilité de votre meublé.
- **L'Office de Tourisme et des Congrès** : assure la promotion de ses partenaires en leur donnant de la visibilité sur ses supports de communication et joue un rôle d'apporteur d'affaires en travaillant en réseaux avec ses adhérents.

### MEUBLÉ DE TOURISME : QUEL RÉGIME FISCAL ?

Les loyers et charges perçus dans le cadre d'une location saisonnière doivent être déclarés à l'administration fiscale. Ils sont imposés en tant que location meublée, c'est-à-dire dans la catégorie des « bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) ».

Il existe deux régimes d'imposition dont les seuils diffèrent selon la nature de la location : le régime forfaitaire (micro BIC) et le régime réel.

- **Le régime micro BIC** est le régime de plein droit en matière de location meublée, il s'applique dès que ces conditions suivantes sont remplies :
  - le chiffre d'affaires ne dépasse pas 72 600 € pour les locations saisonnières classiques
  - le chiffre d'affaires ne dépasse pas 176 200 € pour les locations meublées de tourisme classées.
- **Le régime réel** : s'applique quand les seuils du régime micro BIC sont dépassés. Vous pouvez alors déduire de votre revenu imposable les charges que vous aurez réellement supportées.

Le montant de l'impôt dépend ensuite bien sûr de vos autres revenus et de la tranche d'imposition dans laquelle vous vous situez.

Pour plus d'informations : [www.impots.gouv.fr/particulier/les-locations-meublees](http://www.impots.gouv.fr/particulier/les-locations-meublees)

### EST-IL POSSIBLE DE LOUER UN MEUBLÉ DE TOURISME SOUS STATUT DE PERSONNE MORALE (SA, SCI, ETC.) ?

Il n'existe pas de restriction en matière de statut du loueur.



## PEUT-ON LOUER UN LOGEMENT SOCIAL COMME MEUBLÉ DE TOURISME ?

Non, la location d'un logement social comme meublé de tourisme est interdite en toutes circonstances. Elle constitue un manquement aux obligations du locataire, susceptible de justifier la résiliation du bail.

## QUEL EST LE DÉLAI DES PROCÉDURES ? QUAND PUIS-JE COMMENCER MON ACTIVITÉ ?

Pour commencer à mettre un meublé de tourisme sur le marché, il faut attendre le renvoi du récépissé qui se situe au dos du cerfa de déclaration. Celui-ci est complété et tamponné par la commune et vaut preuve d'acceptation de la demande.

## COMMENT FAIRE COHABITER CETTE ACTIVITÉ AVEC LE VOISINAGE ? COMMENT RÉAGIR EN CAS DE PLAINTES DU VOISINAGE ?

L'hébergeur a une responsabilité en matière de nuisances sonores et troubles de voisinage.

Avant toute chose, il doit respecter les règles en vigueur en matière de location de courte durée :

- Il a l'obligation de vérifier que cette activité est permise par sa copropriété.
- Il doit avoir déclaré en mairie son logement comme meublé de tourisme.
- Il doit avoir informé les visiteurs des restrictions et interdictions en termes de nuisances.

Si des nuisances sont trop persistantes, il est possible que des voisins contactent le syndic de copropriété afin d'informer le propriétaire du logement des nuisances fréquentes engendrées par son activité. Dès lors qu'il est dûment informé de la situation, celui-ci doit prendre les mesures nécessaires pour faire cesser les nuisances sonores de ses locataires. Sans action de sa part, le syndic peut recourir au **droit commun du trouble de voisinage** et faire constater les nuisances par un huissier, recueillir des attestations de tiers (voisins, amis...), et déposer des mains courantes.

Certaines plateformes permettent même de signaler un problème de voisinage via un formulaire, disponible sur leurs sites Internet.



## QUELLES SONT LES SANCTIONS POSSIBLES SI LA RÉGLEMENTATION N'EST PAS RESPECTÉE ?

Il est obligatoire de se déclarer. En l'absence de déclaration en mairie, la sanction encourue est une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

## COMMENT ARRÊTER L'ACTIVITÉ DE MEUBLÉ DE TOURISME ?

Il est possible d'arrêter son activité de meublé de tourisme à n'importe quel moment et de revenir à un usage de logement (résidence principale, location longue durée, bail mobilité ...).

Il suffit de contacter les services municipaux pour signaler l'arrêt de l'activité.



Versailles**GrandParc**  
communauté d'agglomération

6 avenue de Paris - CS10922  
78009 Versailles Cedex