

Guide pratique du loueur de meublé de tourisme

Mise à jour avril 2024

Dès lors que vous mettez en location saisonnière un bien, vous avez un certain nombre de démarches à effectuer. Vous trouverez dans ce dossier plusieurs fiches pratiques pour vous accompagner dans vos démarches.

Sommaire

—

A- Démarrer son activité

Fiche pratique n°A1 – La location meublée : définitions

Fiche pratique n°A2 – Déclarer son activité

Fiche pratique n°A3 – Assurances

Fiche pratique n°A4 – Sécurité

Fiche pratique n°A5 – Identifier son meublé sur les sites de commercialisation en ligne

B- Effectuer ses démarches fiscales

Fiche pratique n°B1 – La qualification fiscale du loueur en meublé

Fiche pratique n°B2 – Les impôts

Fiche pratique n°B3 – La cotisation foncière des entreprises

Fiche pratique n°B4 – Les cotisations sociales

Fiche pratique n°B5 – La TVA

Fiche pratique n°B6 – La taxe d'habitation

Fiche pratique n°B7 – La contribution à l'audiovisuel public

Fiche pratique n°B8 – La taxe de séjour

C- Accueillir la clientèle

Fiche pratique n°C1 – Le contrat de location

Fiche pratique n°C2 – Sous-louer son logement

Fiche pratique n°C3 – La fiche individuelle de police

Fiche pratique n°C4 – Wifi et Internet

Fiche pratique n°C5 – Annulation des séjours suite au Coronavirus

Fiche pratique n°C6 – Droits SACEM / SPRÉ

Fiche pratique n°C7 – La facturation

D- S'engager dans la qualité

Fiche pratique n°D1 – Faire classer son meublé

E- Démarche partenariale

Fiche pratique n°E1 – L'office de tourisme, votre partenaire privilégié

Fiche pratique n°E2 – L'association des loueurs de meublés de la station thermale

Annexes

Fiche pratique n°A1 LA LOCATION MEUBLÉE : DÉFINITIONS

1. Définition réglementaire

« I- 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 saisonnière ne peut excéder 3 mois consécutifs à la même personne.

« II- Est un local meublé :

1° Un meublé de tourisme défini au I du présent article ;

2° Une partie d'un tel meublé, que ce meublé soit ou non à l'usage exclusif du locataire. »

ZOOM sur La chambre chez l'habitant

Une chambre chez l'habitant est une partie d'un local d'habitation constituant la résidence principale du loueur. Elle ne correspond pas à la définition du meublé de tourisme du I. de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, dans la mesure où les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, (...).

Elle se distingue de la **chambre d'hôte**, qui est définie à l'article L. 324-3 du code du tourisme.

Cas d'une **location d'un hébergement meublé entier, à l'usage exclusif du locataire, au sein de la résidence principale du loueur** (une grange située sur le terrain de la résidence principale du loueur par exemple) : lorsque cet hébergement peut être considéré comme un meublé de tourisme (s'il correspond à la définition du meublé de tourisme), alors il est soumis à l'obligation de déclaration CERFA en mairie (*voir Fiche n°A2*).

Quelle capacité maximale est autorisée en matière de location meublée ?

Il n'y a pas de limite dans la capacité d'un meublé de tourisme. Toutefois, les bâtiments ou locaux à usage d'hébergement qui permettent d'accueillir plus de 15 personnes sont à considérer comme des établissements recevant du public (ERP) de 5^{ème} catégorie, soumis à la réglementation en vigueur concernant l'accessibilité et la prévention des risques d'incendie (cf. article PE2 de l'arrêté du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (ERP)).

Sécurité / salubrité

- Le logement doit respecter les normes minimales fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent.

- Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé. Selon l'article R129-13 du décret n°2011-36 du 10 janvier 2011 : "La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier [...], les résidences hôtelières à vocation sociale [...], les locations meublées [...]." (*voir Fiche n°A4*)

- Vérifiez auprès de votre assurance habitation que votre contrat couvre la location saisonnière (*Fiche n°A3*).

2. Définition fiscale

Le régime fiscal de la location meublée est réservé aux locaux comportant tous les éléments mobiliers indispensables à une occupation normale par le locataire.

Les locations meublées relèvent de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Je propose des services para-hôtelier, de quel régime fiscal je dépends ?

Vous relevez du régime de la para-hôtellerie si vous fournissez ou proposez, en sus de l'hébergement, au moins trois des prestations mentionnées au b du 4° de l'[article 261 D du code général des impôts \(CGI\)](#), à savoir le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison ou la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

En revanche lorsque ces services sont fournis ou proposés de manière accessoire et dans des conditions non similaires aux établissements d'hébergement à caractère hôtelier, l'activité relève du régime fiscal de la location meublée (nettoyage des locaux effectué uniquement à l'occasion du changement de locataire, réception limitée à la simple remise des clés ou fourniture de linge non régulière...).

Source : Bulletin Officiel des Finances Publiques - BOI-BIC-CHAMP-40-10

Fiche pratique n°A2 DÉCLARER SON ACTIVITÉ

Avant de débuter son activité, le propriétaire de meublé devra déposer une déclaration de début d'activité auprès du Guichet des Formalités des Entreprises, ainsi qu'en mairie, le cas échéant.

1. La déclaration auprès du Guichet des Formalités des Entreprises (GFE)

Cette déclaration d'existence est obligatoire. A effectuer dans les 15 jours.

Jusqu'au 31 décembre 2022, elle s'effectuait auprès du centre de Formalités des Entreprises (greffe du tribunal ou CCI selon la nature juridique de l'activité). Depuis le 1^{er} janvier 2023, elle se fait auprès du Guichet des Formalités des Entreprises.

En application de l'article 1er de la loi PACTE N°2019-486 du 22 mai 2019, les formalités de création, modification et cessation d'entreprises s'effectuent exclusivement en ligne. En conséquence, les formalités de création pour une activité de loueur en meublé, même non professionnelle, doivent désormais être déposées sur le portail unique dématérialisé GFE sur le site <https://formalites.entreprises.gouv.fr/>.

Après validation de la formalité par le déclarant, le portail la transmet automatiquement à l'INSEE pour création d'un **numéro SIREN/SIRET** et inscription dans le nouveau Registre National des Entreprises (RNE), puis en informe les services concernés de la Direction Général des Finances Publiques.

Le Service des Impôts des Entreprises prendra alors le dossier en charge dans ses applications de gestion en conformité avec les options fiscales choisies lors de la formalité de création.

A quoi sert le numéro SIRET ?

L'obligation d'obtenir un numéro SIRET s'applique à tous les loueurs, professionnels ou non.

Ce numéro sera à reporter sur votre déclaration complémentaire de revenus. En effet, les revenus tirés de la location, en tant que loueur professionnel ou non professionnel, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Au delà d'un certain montant, vous devrez également payer des cotisations sociales.

De plus, le numéro SIRET est obligatoire pour ouvrir le **compte fiscal** en ligne de votre micro-entreprise :

Depuis 2015, les avis de cotisation foncière des entreprises (CFE) sont disponibles uniquement sur le compte fiscal en ligne. *(Pour savoir si vous êtes assujettis à la CFE, voir fiche n°B3)*

Ce numéro permet à l'INSEE de catégoriser et comptabiliser votre activité dans les productions statistiques nationales, notamment dans celles relatives à l'activité économique.

Ce numéro est également obligatoire pour conventionner avec l'ANCV et pouvoir ainsi accepter les règlements par chèques vacances (pour les meublés classés).

Le Guichet des Formalités des Entreprises est également compétent pour enregistrer les modifications apportées en cours d'activité ou la cessation d'activité.

INFORMATIONS

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

> Portail e-procédure opéré par l'Inpi - Contact INPI : 01 56 65 89 98

2. La déclaration en mairie (du lieu où est situé le meublé)

L'exploitant d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou pas, doit faire une déclaration en mairie de la commune où se situe ledit meublé **avant** de proposer son logement à la location.

→ *déclaration en mairie des meublés de tourisme : Formulaire cerfa 14004*04 (voir annexe ou [site www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321](http://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321))*

A noter : Cette déclaration n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de la loi du 6 juillet 1989 (*voir fiche n°A1*).

La location de sa résidence principale en meublé est limitée à 120 jours de location par année civile.

Tout changement concernant les informations fournies initialement (coordonnées, nombre de pièces, de lits, périodes de location) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

En cas de non déclaration, le loueur est passible d'une contravention de troisième classe (jusqu'à 450 €).

Je mets en location un logement meublé entier situé sur ma propriété, suis-je soumis à la limitation des 120 jours par année civile ?

Lorsque vous louez un hébergement meublé entier, à l'usage exclusif du locataire, au sein de votre résidence principale, mais que celui-ci est indépendant (une grange aménagée située sur votre terrain, le rez-de-chaussée de votre habitation, avec entrée privée) et qu'il correspond à la définition du meublé de tourisme, alors il est soumis à l'obligation de déclaration CERFA en mairie et peut être loué plus de 120 jours par an.

3. La déclaration auprès de l'EPCI en charge de la taxe de séjour

En tant que loueur, vous devez collecter la taxe de séjour auprès des touristes que vous accueillez, déclarer l'ensemble des nuitées enregistrées et reverser la taxe de séjour au gestionnaire de la taxe de séjour de votre territoire. Vous devez également nous indiquer si vous louez exclusivement par le biais d'un opérateur numérique intermédiaire de paiement (*voir fiche n°B8*).

Clermont Auvergne Métropole

Depuis le 1er janvier 2017, Clermont Auvergne Métropole a mis en place une taxe de séjour en lieu et place des 21 communes qui la compose.

INFORMATIONS TAXE DE SÉJOUR :

Clermont Auvergne Métropole - Régie de la taxe de séjour
tél. : 04 43 76 22 33 - taxedesejour@clermontmetropole.eu

Une seule action → deux démarches !

Lors de votre enregistrement sur le site de télédéclaration de taxe de séjour auprès de Clermont Auvergne Métropole, votre cerfa pourra être généré et envoyé automatiquement à la mairie pour déclaration (voir point 2.)

Mond'Arverne Communauté

La taxe de séjour s'applique sur les 27 communes de Mond'Arverne Communauté.

Informations : <https://www.mond-arverne.fr/bouger-se-divertir/tourisme>

Fiche pratique n°A3 ASSURANCES

Si l'assurance d'un meublé de tourisme destiné à la location saisonnière n'est pas obligatoire, tant pour le locataire que pour le propriétaire, nous vous conseillons cependant de souscrire à certaines garanties. En effet, les règles de la responsabilité civile s'appliquent : le locataire devra indemniser le propriétaire s'il cause des dommages au mobilier et aux murs. Il est également responsable des préjudices causés aux voisins et autres personnes, suite à un sinistre qu'il aurait provoqué. Quant au propriétaire, il devra pour sa part indemniser toutes les personnes physiques et morales ayant subi des dommages par la faute de son bien immobilier. En pratique, vous pouvez prendre l'assurance en charge ou imposer que votre locataire soit assuré (ce qui peut s'avérer compliqué si ce dernier est un voyageur étranger). Ces précisions doivent être inscrites dans le contrat de location.

1. Le propriétaire

Vous pouvez exiger du locataire qu'il vous fournisse une attestation d'assurance « responsabilité civile spéciale villégiature » ou prendre vous-même en charge cette assurance, en partie ou en totalité.

A noter : le propriétaire doit vérifier si son contrat l'oblige à une occupation minimale (par les locataires ou par lui-même). En effet, certaines garanties (contre le vol notamment) peuvent être annulées si le meublé est inoccupé pendant plus de 90 jours consécutifs.

La responsabilité civile du loueur en meublé

En tant que loueur en meublé, vous êtes responsable de la sécurité de vos clients dans votre hébergement comme pour les prestations annexes, au même titre qu'un hôtelier. Par exemple les dommages corporels résultant d'une lourde chute dans l'escalier suite à un défaut d'éclairage ou la rampe elle-même défaillante, un incendie entraînant le décès du client... La liste n'est pas limitative, les responsabilités étant bien réelles.

Si l'assurance est contractée par le propriétaire, deux cas de figure sont possibles :

- Le propriétaire peut souscrire des garanties spéciales auprès de son assureur, appelées **garanties pour le compte de qui il appartiendra**. Le locataire sera alors couvert pour les dommages qu'il pourrait causer, à lui-même ou à un tiers. Le propriétaire n'aura donc pas besoin de vérifier que le locataire dispose d'une assurance personnelle.
- Le propriétaire peut également prendre des garanties plus restreintes que celles ci-dessus. Ces garanties, appelées **abandon de recours** (ou *renonciation à recours*), ne couvrent que les dommages causés par les locataires au meublé de tourisme, en excluant ceux causés aux personnes ou aux immeubles voisins. La responsabilité civile du locataire reste engagée à l'égard des tiers autres que le propriétaire. Le propriétaire peut donc imposer au locataire de justifier d'une assurance couvrant les risques qui ne sont pas couverts par l'*abandon de recours*.

La garantie **recours des locataires contre le propriétaire** permet au propriétaire d'assurer sa responsabilité civile si un manque d'entretien du bâtiment est à l'origine d'un dommage causé à un locataire.

A noter : Si votre activité de location est professionnelle (Voir Fiches n°A1, n°A2 et n°B1), vous êtes tenu de souscrire une assurance responsabilité civile professionnelle dédiée au meublé touristique qui vous protège pour les dommages subis par vos clients. Assurez également votre local et vos biens professionnels.

2. Le locataire

Cas n°1 : le propriétaire a opté pour les garanties pour le compte de qui il appartiendra : le locataire est alors couvert pour les dommages qu'il pourrait causer, à lui-même ou à un tiers. Ainsi, le propriétaire n'a donc pas besoin de vérifier que le locataire dispose d'une assurance personnelle.

Cas n°2 : le propriétaire n'a pas opté pour les garanties pour le compte de qui il appartiendra : le contrat de location du meublé peut imposer au locataire de disposer d'une assurance pour la durée de son séjour. Bien souvent, le locataire dispose dans son contrat multirisque habitation d'une clause appelée **garantie villégiature**. Celle-ci est généralement suffisante pour garantir la location du meublé de tourisme pendant ses vacances. Attention cependant car cette clause peut parfois se limiter à une certaine distance kilométrique du foyer. Si ce contrat ne dispose pas d'une telle garantie, le locataire peut :

- Soit conclure un contrat d'assurance spécifique auprès de l'assureur de son choix, pour la période de location du meublé
- Soit souscrire un avenant à son contrat d'assurance habitation, avec cette *garantie villégiature*

3. Je loue mon logement sur des plateformes type airbnb, leurs assurances sont-elles suffisantes ?

Les plateformes de location entre particuliers incluent des assurances, pour les propriétaires et pour les voyageurs, mais en cas de sinistre, il n'est pas facile de les activer :

- **L'assurance hôte** couvre les propriétaires et locataires en cas de poursuites engagées par un tiers suite à des préjudices corporels ou des dommages matériels. Cette garantie s'active uniquement dans le cadre d'un séjour conclu sur la plateforme.
- **La garantie hôte** couvre les propriétaires et locataires en cas de dommages causés au logement ou à leurs biens personnels pendant la durée du séjour du voyageur. Ces dommages sont couverts à hauteur maximale de 800 000 € par exemple sur airbnb.

Cependant, ces garanties ne couvrent pas tout. Elles ne proposent pas de protection en cas de vol, considéré comme un acte volontaire. Elles excluent les espèces et les titres, les animaux domestiques, la responsabilité individuelle et les parties communes. Enfin les conditions d'indemnisation sont très limitées. L'assurance de la plateforme n'intervient qu'en **dernier recours**, si le litige n'a pu être réglé directement avec le locataire.

Tout logement mis en location doit être bien assuré au préalable. Bien que les assurances proposées se montrent rassurantes, ces garanties restent partielles et leurs activations sont soumises à des conditions qui en limitent l'utilisation. Vous devez donc compléter ces garanties. Les assureurs proposent des clauses spécifiques qui offrent une couverture plus étendue que celle proposée quand le souscripteur ne fait qu'un usage «classique» de son logement, en tant que résident.

Bon à savoir :

Airbnb ne couvre que les logements dits « admissibles », c'est-à-dire que vous devez avoir l'accord de votre propriétaire si vous souhaitez le sous-louer, et si vous êtes dans une copropriété, vous assurer que le règlement intérieur autorise bien l'activité de location touristique.

Fiche pratique n°A4 SÉCURITÉ

Bien que les meublés de tourisme relèvent rarement des établissements recevant du public – ERP – (uniquement meublés pouvant accueillir plus de 15 personnes), vous devez tout de même satisfaire à diverses obligations en matière de sécurité.

1. L'eau potable

Dans la mesure du possible, le raccordement au réseau public est à privilégier. Toutefois, si l'eau distribuée dans le meublé provient d'un captage, d'une source ou d'un forage, des contrôles sanitaires devront être mis en place.

2. L'électricité

Il est recommandé de faire vérifier l'installation électrique de la structure par le Comité National pour la Sécurité des Usagers de l'Électricité (CONSUEL), association reconnue d'utilité publique chargée en France du visa obligatoire d'attestations de conformité des installations électriques.

3. Le gaz

Si le gaz est utilisé dans le meublé, quelques précautions d'usage sont à retenir :

- s'il y a une chaudière, prévoir un contrat d'entretien.
- S'il y a une gazinière, vérifier la date de validité du flexible de raccordement

Et dans tous les cas, ventiler le logement de manière efficace (VMC, ventilation haute/basse...)

4. La sécurité incendie

Les meublés qui ne relèvent pas de la catégories des ERP (capacité inférieure à 16 personnes), ne sont pas soumis aux réglementations incendies.

En revanche, l'installation et le contrôle de **détecteurs de fumées** est obligatoire.

Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé. Selon l'article R129-13 du décret n°2011-36 du 10 janvier 2011 : "La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe au propriétaire pour les logements à caractère saisonnier [...], les résidences hôtelières à vocation sociale [...], les locations meublées [...]."

5. Le ramonage

La présence d'une cheminée ou d'un poêle à bois (conduit de fumée) doit faire l'objet d'un entretien régulier (2 fois par an pour les conduits de fumée) et d'un certificat de ramonage.

6. L'accessibilité

Les meublés qui ne relèvent pas de la catégories des ERP (capacité inférieure à 16 personnes), n'ont pas d'obligations et ne sont pas soumis aux règles d'aménagement concernant l'accessibilité.

Toutefois, les nouvelles constructions dont le permis de construire a été déposé à compter du 1^{er} janvier 2007, doivent respecter les règles d'aménagement pour l'accessibilité.

7. Les lits superposés

Si des lits superposés sont mis à disposition de vos hôtes, ces derniers doivent respecter les normes françaises NF EN 747-1 et NF EN 747-2 (août 2015) définissant les spécifications de sécurité dimensionnelles et mécaniques (résistance et durabilité). D'autres normes s'appliquent aux lits simples à couchage surélevé de 600 mm à 800 mm du sol et aux lits-mezzanines.

Règle générale :

Le lit doit comporter des barrières de sécurité, une échelle fixe, porter les mentions « conforme aux exigences de sécurité » et « le couchage ne convient pas aux enfants de moins de 6 ans ».

8. Les gardes corps et rampes

Un garde-corps est un ouvrage (ou une partie d'ouvrage) destiné à prévenir la chute de personnes qui séjournent ou qui circulent sur un élément plus élevé que son environnement immédiat. Il est placé en bordure d'une zone présentant un risque de chute de hauteur et vise à empêcher :

- le basculement par-dessus
- le passage au-dessous ou au travers.

Si dans la structure se trouvent des gardes-corps ou des rampes, ceux-ci doivent respecter la norme DTU NFP.01-012 (juillet 1988) fixant les règles de sécurité relatives aux dimensions des garde-corps et rampes d'escalier.

Règle générale :

- Les garde-corps des terrasses, balcons, galeries, loggias doivent avoir une hauteur d'au moins 1m (0,80m si le garde-corps fait plus de 50 cm d'épaisseur).

- Les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, loggias... et dont les parties basses sont à moins de 0,90 m du plancher doivent, si elles sont au-dessus du rez-de-chaussées, être pourvues d'une barre d'appui ou d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à 1 mètre du plancher.

9. Les aires collectives de jeux

Si vous mettez à disposition un espace de jeux destiné à être utilisé de manière collective, vous devez respecter les obligations prévues par les décrets n°96-1136 et n°94-69, notamment :

- affichage des tranches d'âges et des risques liés à l'utilisation (responsabilité des parents)
- marquage de conformité sur les équipements, stabilité et bon entretien
- aménagement d'une zone de sécurité avec des sols amortissant, absence de végétaux à risques...
- séparation des voies routières, des parcs de stationnements et des cours ou plan d'eaux
- mise à disposition de l'administration d'un dossier comprenant ces éléments et le plan d'implantation.

10. Les piscines

Si vous êtes propriétaire d'une piscine privée à usage individuel ou collectif (piscines familiales ou réservées à des résidents, piscines d'hôtels, de campings, de gîtes ruraux...), qu'elle soit enterrée ou semi-enterrée (*Les piscines posées sur le sol, gonflables ou démontables ne sont pas concernées.*), **vous devez installer au moins un de ces 4 équipements**, conformes aux normes édictées par l'Association française de normalisation (Afnor) :

- Barrière de protection (NF P90-306)
- Système d'alarme sonore (*alarme d'immersion* informant de la chute d'un enfant dans l'eau ou *alarme périmétrique* informant de l'approche d'un enfant du bassin) (NF P90-307)
- Couverture de sécurité (bâche) (NF P90-308)
- Abri de type véranda recouvrant intégralement le bassin (NF P90-309)

Dans le cas d'une piscine collective, les installations et la qualité de l'eau de baignade devront faire l'objet d'un contrôle par un organisme extérieur.

Les règles applicables à l'installation et à la sécurité des piscines s'appliquent aux **bains à remous**. En effet, un jacuzzi, en tant que bassin destiné à usage de baignade, est assimilable à une piscine.

En cas de non-respect de l'obligation d'équiper votre piscine d'un dispositif de sécurité, vous vous exposez à une amende pouvant aller jusqu'à 45 000 €.

Textes de référence :

- Code de la construction et de l'habitation : articles L128-1 à L128-3 (Obligation installation d'un dispositif de sécurité)
- Code de la construction et de l'habitation : articles R128-1 à R128-4 (Modes d'installation du dispositif de sécurité)
- Code de la construction et de l'habitation : article L152-12

Fiche pratique n°A5

IDENTIFIER SON MEUBLÉ SUR LES SITES DE COMMERCIALISATION EN LIGNE

Lorsque vous louez votre hébergement par le biais d'un site de commercialisation en ligne (Airbnb, Booking, Abritel, Gîtes de France, Clévacances, etc.), vous devez veiller à mentionner un certain nombre de détails liés au logement que vous mettez en location.

1. Le type de logement

Lorsque vous créez votre annonce, vous devez indiquer le type de logement que vous proposez à la location.

Conformément à la définition du Code du tourisme, « les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés ».

La « résidence de tourisme » est, selon ce même Code, « un établissement commercial d'hébergement classé (...) qui propose des services et des équipements communs ». Elle se différencie d'un meublé de tourisme au sens où elle regroupe un ensemble d'appartements qui sont gérés par un exploitant unique, qui mutualise les locaux à usage collectif.

Ainsi, un appartement au sein du résidence immobilière, ne doit pas être identifié comme « résidence de tourisme » mais bien comme meublé de tourisme - appartement, villa... - (qui se trouve au sein d'une résidence/d'un bâtiment).

2. L'adresse du logement

L'adresse exacte du logement doit être renseignée. Si le meublé est situé dans un immeuble, vous devez indiquer le plus de détails possibles : nom de la résidence, numéro du bâtiment, étage, numéro de l'appartement...

3. Le numéro d'identification, ou numéro fiscal du local

Le C du I de l'[article 134 de la loi n° 2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022](#) a transposé en droit interne la [directive \(UE\) 2021/514 du Conseil du 22 mars 2021 modifiant la directive 2011/16/UE relative à la coopération administrative dans le domaine fiscal](#), dite « DAC 7 », qui met à la charge des opérateurs de plateforme de nouvelles obligations déclaratives et d'information.

Ainsi, pour pouvoir mettre en location votre bien, les plateformes de commercialisation en ligne doivent désormais vous demander le numéro d'enregistrement foncier du logement, et ce, quel que soit votre statut. Vous trouverez ce numéro sous l'appellation « numéro fiscal du local » dans votre espace "gérer mes biens immobiliers" sur le site Internet des impôts.

Fiche pratique n°B1

QUALIFICATION FISCALE DU LOUEUR EN MEUBLÉ

1. La distinction entre loueur en meublés professionnel et loueur en meublé non professionnel

Source : Bulletin Officiel des Finances Publiques - [BOI-BIC-CHAMP-40-10](#)

Sur le plan fiscal, une distinction est faite entre deux catégories de loueurs :

1. le loueur en meublé non professionnel (LMNP)

2. le loueur en meublé professionnel (LMP)

Les loueurs professionnels doivent remplir les deux conditions cumulatives suivantes :

- Les recettes annuelles (année civile) retirées de l'activité de loueur par l'ensemble du foyer fiscal excèdent 23 000 €

- Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les autres catégories

Le caractère professionnel ou non professionnel est apprécié au niveau du foyer fiscal et appliqué à l'ensemble des locations meublées du foyer fiscal.

Remarque : Les critères retenus par le droit fiscal pour caractériser l'exercice à titre professionnel d'une activité de location en meublé diffèrent de ceux retenus par le droit social.

2. Les conséquences fiscales de la distinction entre les LMP et LMNP

Sur les déficits

(voir fiche n°B2).

Sur les plus-values immobilières

Régime des plus-values privées ou régime des plus-values professionnelles.

Les plus-values réalisées lors de la cession de locaux d'habitation meublés ou destinés à être loués meublés et faisant l'objet d'une location directe ou indirecte par les personnes ne remplissant pas les conditions pour être qualifiées de loueurs professionnels sont soumises aux règles prévues à l'article 150 U du CGI et à l'article 150 VH du CGI pour les plus-values privées.

Les loueurs en meublé professionnels sont soumis au régime des plus-values professionnelles sur la cession de l'immeuble (imposable sur la prise de valeur et sur l'amortissement du bien) si celui-ci est inscrit à l'actif de leur exploitation. Ces plus-values sont susceptibles de bénéficier du régime d'exonération (si activité depuis au moins 5 ans). Pour bénéficier de cette exonération, les loueurs en meublé professionnels doivent réaliser des recettes inférieures à 90 000 € HT, pour une exonération totale, et à 126 000 € HT pour une exonération partielle. Il est précisé que la location de meublés de tourisme peut relever du régime de la para-hôtellerie en raison des prestations annexes offertes et conséquemment des seuils de 250 000 € HT et 350 000 € HT pour l'application de l'article 151 septies du CGI.

Fiche pratique n°B2 IMPÔTS SUR LE REVENU

La location en meublé constitue une activité commerciale. Les revenus résultant de la location, à titre occasionnelle ou non, de locaux meublés dont vous êtes propriétaire, ainsi que ceux provenant de la sous-location de locaux meublés dont vous êtes locataire, sont **soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)**.

a) La location d'une partie de votre habitation principale

Ne sont pas imposables les recettes tirées de la location meublée perçues par les personnes qui louent ou sous-louent une partie de leur habitation principale :

- **lorsqu'elles n'excèdent pas 760 € TTC par an et qu'il s'agit de location à des personnes n'y élisant pas domicile ;**
- ou lorsque les pièces louées constituent **pour le locataire** (ou le sous-locataire) en meublé sa résidence principale (ou sa résidence temporaire s'il est salarié saisonnier) **ET** que le prix de location est fixé dans des limites raisonnables.

L'appréciation du caractère raisonnable du prix de location s'effectue au moyen de 2 plafonds selon les régions qui sont publiés par l'administration et réévalués chaque année. En deçà de ces plafonds, le loyer est réputé raisonnable. Ces montants s'apprécient par an et par mètre carré (hors charges).

Les locaux mis à la disposition du public peuvent être indifféremment offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois.

Les recettes à prendre en considération doivent s'entendre du total des sommes reçues par le loueur en contrepartie de la location proprement dite et des prestations particulières qui pourraient être éventuellement fournies (petit déjeuner, téléphone...). Elles s'entendent toutes taxes comprises (TTC).

En cas de dépassement du plafond de 760 € TTC, vous êtes imposable sur la totalité des recettes retirées de la location.

b) Les régimes d'imposition

La loi n° 2022-1322 du 29 décembre 2023 de finances pour 2024 a modifié les dispositions applicables à la déclaration des revenus tirés de la location meublée. Cependant, afin de limiter les conséquences d'une application rétroactive de cette mesure, à des opérations déjà réalisées, il sera admis que les contribuables puisse « continuer à appliquer aux revenus de 2023 les dispositions du code général des impôts dans leur version antérieure à la loi de finances pour 2024 » (Bulletin Officiel des Impôts).

A noter : Une proposition de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif, et adoptée en première lecture à l'Assemblée nationale le 29 janvier 2024, prévoit de maintenir le plafond de 15 000 € avec un abattement de 30% pour les locations non classées et de mettre un plafond de 30 000 € avec un abattement de 30% pour les locations classées en 2024 et pour les années à venir, avec pour ces dernières, un abattement supplémentaires de 41 % pour les meublés situés dans une commune « très peu dense » selon la grille de densité de l'INSEE.

RÉGIME D'IMPOSITION ANTÉRIEURE A LA LOI DE FINANCES POUR 2024

1. Recettes annuelles de l'année précédente ou de l'avant-dernière année, inférieures à 72 600 € HT (ou à 176 200 € HT pour les meublés classés)

Deux régimes fiscaux possibles :

le régime forfaitaire dit « micro BIC »

Le plus simple et le plus adapté à la location occasionnelle (exclu pour les activités locatives gérées par des sociétés :

- pas d'obligation de tenue d'une comptabilité, mais obligation de tenir un livre mentionnant l'origine et le montant des recettes ;
- déclaration complémentaire des revenus n°2042 C PRO (cases 5 NG à 5 PG) à déposer au Service Impôts des Particuliers (SIP) avec la déclaration de revenu n°2042 annuelle ;
- le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 % (ou de 71 % pour les meublés classés). Les charges ne peuvent pas être déduites.

Si vos recettes sont inférieures à 305 €, vous ne payerez pas d'impôt.

Si vous êtes un loueur en meublé non professionnel (LMNP), déclarez les recettes perçues sur la déclaration des revenus complémentaire avec le formulaire n°2042 C-PRO (dans le cadre "Revenus" des locations meublées non professionnelles).

Si vous êtes un professionnel, déclarez vos revenus dans le cadre « Revenus industriels et commerciaux professionnels » ligne « régime micro-BIC > Revenus imposables ».

Attention : si vous détenez un logement ou un local en indivision, vous ne pouvez pas bénéficier du régime micro. Vous devez déclarer votre revenu en régime réel.

le régime dit « de bénéfice réel » (voir 2.)

Le régime réel s'applique lorsque vos revenus dépassent les limites d'application du régime micro BIC ou lorsque vous souhaitez déduire le montant précis de vos charges ou amortir votre bien.

Vous pouvez indiquer votre choix pour l'imposition à un régime réel d'imposition (régime simplifié d'imposition ou régime réel normal) lors de votre déclaration d'existence auprès du Guichet des formalités des Entreprises. A noter : L'article 7 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 aménage les dispositions du 4 de l'article 50-0 du CGI afin d'étendre ce délai d'option jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus (déclaration n° 2042) souscrite au titre de l'année de la première période d'activité.

L'option est valable un an et se renouvelle automatiquement.

Si vous souhaitez revenir à un régime micro, vous devez dénoncer cette option jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration de résultat n° 2031 de l'année précédant celle au titre de laquelle la renonciation s'applique, par lettre auprès de votre SIE.

Vous devez remplir le formulaire n°2031-SD et reporter les montants sur votre déclaration de revenus formulaire n°2042 C-PRO.

2. Recettes annuelles de l'année précédente ou de l'avant-dernière année, supérieures à 72 600 € HT (ou à 176 200 € HT pour les meublés classés)

a/ Vous êtes automatiquement soumis au régime « réel simplifié », si vos recettes annuelles sont comprises entre 72 600 € HT et 247 000 € HT (ou entre 176 200 € HT et 818 000 € HT pour les meublés classés).

Il s'agit du régime le plus adapté aux activités professionnelles.

- Obligation de tenue d'une comptabilité avec enregistrement des dettes et créances ;

- Déclaration spéciale de résultat : recettes portées sur une déclaration professionnelle n°2031 et ses annexes (bilan, compte de résultat, etc.) - à déposer au Service Impôts Entreprises + report du résultat sur la déclaration complémentaire des revenus n°2042 C PRO (à déposer au SIP) ;
- Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus ;
- Si votre chiffre d'affaires dépasse 91 900 €, la TVA doit être facturée.

Toutefois, si c'est la 1^{re} ou la 2^e année que vos recettes annuelles dépassent ce plafond, vous pouvez bénéficier du régime micro-BIC une année supplémentaire. Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 % (ou de 71 % pour les meublés classés). Les charges ne peuvent alors pas être déduites.

b/ Régime « réel normal » de plein droit si vos recettes annuelles sont supérieures à 247 000 € HT (ou supérieures à 818 000 € HT pour les meublés classés).

A noter : Le loueur en meublé professionnel ou non professionnel imposé d'après un régime réel peut, sous certaines conditions, déduire des loyers de ses locations meublées certaines charges qu'il a effectivement supportées dans l'intérêt de son activité, ainsi que l'amortissement du prix d'achat des biens à la condition que ceux-ci soient inscrits à l'actif de son bilan. (*Info sur www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition*).

RÉGIME D'IMPOSITION SELON LA LOI DE FINANCES POUR 2024 (LOI N°2022-1322 du 29 décembre 2023)

1. Recettes annuelles de l'année précédente ou de l'avant-dernière année, inférieures à 15 000 € HT

Deux régimes fiscaux possibles :

a/ Le régime forfaitaire dit « micro BIC »

Le plus simple et le plus adapté à la location occasionnelle (exclu pour les activités locatives gérées par des sociétés, exclu pour les activités locatives soumises à la TVA) :

- pas d'obligation de tenue d'une comptabilité, mais obligation de tenir un livre mentionnant l'origine et le montant des recettes ;
- déclaration complémentaire des revenus n°2042 C PRO (cases 5 NG à 5 PG) à déposer au Service Impôts des Particuliers (SIP) avec la déclaration de revenu n°2042 annuelle ;
- le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de **30 %** (ou de **51 % pour les meublés classés hors zone tendue**). Les charges ne peuvent pas être déduites.

Si vos recettes sont inférieures à 305 €, vous ne payerez pas d'impôt.

Si vous êtes un loueur en meublé non professionnel (LMNP), déclarez les recettes perçues sur la déclaration des revenus complémentaire avec le formulaire n°2042 C-PRO (dans le cadre "Revenus" des locations meublées non professionnelles).

Si vous êtes un professionnel, déclarez vos revenus dans le cadre « Revenus industriels et commerciaux professionnels » ligne « régime micro-BIC > Revenus imposables ».

Attention : Les sociétés, dont les SCI, sont exclues du régime des micro Bénéfices Industriels et Commerciaux et soumises de plein droit à l'Impôt sur les Sociétés pour les locations meublées. Ainsi, si vous détenez un logement ou un local en indivision, vous ne pouvez pas bénéficier du régime micro et devrez déclarer votre revenu en régime réel.

b/ Le régime dit « de bénéfice réel » (voir 2.)

Le régime réel s'applique lorsque vos revenus dépassent les limites d'application du régime micro BIC ou lorsque vous souhaitez déduire le montant précis de vos charges ou amortir votre bien.

Vous pouvez indiquer votre choix pour l'imposition à un régime réel d'imposition (régime simplifié d'imposition ou régime réel normal) lors de votre déclaration d'existence auprès du Guichet des formalités des Entreprises. A noter : L'article 7 de la loi n°2021-1900 du 30 décembre 2021 de finances pour 2022 aménage les dispositions du 4 de l'article 50-0 du CGI afin d'étendre ce délai d'option jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration d'ensemble des revenus (déclaration n° 2042) souscrite au titre de l'année de la première période d'activité.

L'option est valable un an et se renouvelle automatiquement.

Si vous souhaitez revenir à un régime micro, vous devez dénoncer cette option jusqu'à la date limite de dépôt de la déclaration de résultat n° 2031 de l'année précédant celle au titre de laquelle la renonciation s'applique, par lettre auprès de votre SIE.

Vous devez remplir le formulaire n°2031-SD et reporter les montants sur votre déclaration de revenus formulaire n°2042 C-PRO.

2. Recettes annuelles de l'année précédente ou de l'avant-dernière année, supérieures à 15 000 € HT

a/ Vous êtes automatiquement soumis au régime « réel simplifié », si vos recettes annuelles sont comprises entre 15 000 € HT et 247 000 € HT (ou 818 000 € (article L162-4 du code des impôts sur les biens et services) En attente des précisions de l'Administration).

Il s'agit du régime le plus adapté aux activités professionnelles.

- Obligation de tenue d'une comptabilité avec enregistrement des dettes et créances ;
- Déclaration spéciale de résultat : recettes portées sur une déclaration professionnelle n°2031 et ses annexes (bilan, compte de résultat, etc.) - à déposer au Service Impôts Entreprises + report du résultat sur la déclaration complémentaire des revenus n°2042 C PRO (à déposer au SIP) ;
- Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus ;
- Si vos recettes dépassent 91 900 € (article 293 B du code général des impôts) et que vous réalisez plusieurs prestations para-hôtelières, vous devez facturer la TVA que vous pourrez également déduire sur vos achats et frais.

Toutefois, si c'est la 1^{re} ou la 2^e année que vos recettes annuelles dépassent ce plafond, vous pouvez bénéficier du régime micro-BIC une année supplémentaire. Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 30 % (ou de 51 % pour les meublés classés). Les charges ne peuvent alors pas être déduites.

b/ Régime « réel normal » de plein droit si vos recettes annuelles sont supérieures à 247 000 € HT (ou 818 000 € - En attente des précisions de l'Administration).

A noter : Le loueur en meublé professionnel ou non professionnel imposé d'après un régime réel peut, sous certaines conditions, déduire des loyers de ses locations meublées certaines charges qu'il a effectivement supportées dans l'intérêt de son activité, ainsi que l'amortissement du prix d'achat des biens à la condition que ceux-ci soient inscrits à l'actif de son bilan. (Info sur www.impots.gouv.fr/particulier/les-regimes-dimposition).

Dois-je déclarer un chiffre d'affaire incluant les commissions que les plateformes me prennent ?

Quel que soit le régime fiscal (micro ou réel), le chiffre d'affaires à déclarer correspond au total des sommes encaissées au titre de la location meublée, c'est à dire les loyers charges comprises donc généralement les sommes payées par les clients. **Les commissions conservées par les plateformes ou les intermédiaires ne doivent pas être déduites du chiffre d'affaires déclaré.**

En revanche, en régime réel normal ou simplifié, ces commissions sont également comptabilisées en charge et donc déductibles du résultat imposable.

Au régime réel, quels frais sont déductibles ? puis-je déduire les frais de conciergerie ?

Pour les loueurs soumis à un régime d'imposition au réel (donc non soumis au régime micro), sont admises en déduction **pour la détermination du résultat fiscal au titre des frais et charges**, les dépenses qui, d'une manière générale, satisfont aux conditions suivantes :

- être exposées dans l'intérêt direct de l'exploitation ou se rattacher à la gestion normale de l'entreprise ;
- correspondre à une charge effective et être appuyées de justifications suffisantes ;
- être comprises dans les charges de l'exercice au cours duquel elles ont été engagées.

Dès lors que les frais de conciergerie répondent à ces critères, ils peuvent être déduits en charge.

Réduction d'impôt pour frais de tenue de comptabilité :

Afin d'inciter les contribuables à opter pour un régime réel d'imposition et à adhérer à un centre de gestion agréé, à une association agréée ou à un organisme mixte de gestion agréé, l'[article 199 quater B du code général des impôts \(CGI\)](#) prévoit une réduction de la cotisation d'impôt sur le revenu, correspondant aux dépenses exposées pour la tenue de la comptabilité et, éventuellement, pour l'adhésion à un organisme agréé. **La réduction de la cotisation d'impôt sur le revenu est égale aux deux tiers des dépenses** exposées pour la tenue de la comptabilité et, éventuellement pour l'adhésion à un centre de gestion agréé, à une association agréée ou à un organisme mixte de gestion agréé. Cette réduction d'impôt s'applique aux exercices ouverts à compter du 1^{er} janvier 2016, dans la limite de 915 € par an et du montant de l'impôt sur le revenu dû.

Plus de détails : <https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/3910-PGP.html/identifiant%3DBOI-IR-RICI-10-20180601>

Adhésion à un organisme de gestion agréé :

L'adhésion à un organisme de gestion agréé **n'est pas obligatoire mais ouvre droit à certains avantages fiscaux**. Jusqu'à présent, les contribuables non adhérents à un organisme de gestion agréé voyaient la base de leurs revenus retenus pour le calcul de leur impôt sur le revenu majorée de 25 % (coefficient de majoration de 1,25). En revanche, les adhérents à un organisme de gestion agréé bénéficient d'une dispense de cette majoration.

Cette majoration est supprimée à compter de l'imposition des revenus de 2023.

Pour plus de détails : <https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/does-je-obligatoirement-minscrire-un-centre-de-gestion-agree-cga>

c) Les conséquences de la distinction entre loueur en meublé professionnel et loueur en meublé non professionnel

1. Sur les déficits

Pour les loueurs en meublés non professionnels :

Les déficits du foyer fiscal provenant de l'activité de location meublée exercée à titre non professionnel ne peuvent s'imputer sur le revenu global. Les déficits déclarés pour un loueur en meublé non professionnel sont imputables uniquement sur les bénéfices d'une activité de location meublée non professionnelle. Ils sont reportables pendant 10 ans.

Pour les loueurs en meublés professionnels :

Les déficits retirés d'une location meublée professionnelle sont imputables sur le revenu global sans limitation de montant. Si le revenu global est insuffisant, le déficit global ainsi généré peut être reporté pendant 6 ans.

2. Sur les plus-values immobilières

(voir fiche n°B1).

Le prélèvement à la source depuis le 1^{er} janvier 2019

L'impôt sur le revenu est désormais retenu à la source lorsqu'il y a un collecteur. En l'absence de collecteur, vous verserez des acomptes contemporains.

Revenus des indépendants, propriétaires d'un bien donné en location...

→ Pour les revenus des indépendants (BIC, BNC, BA) et les revenus fonciers, l'impôt sur les revenus de l'année en cours fera l'objet d'**acomptes** mensuels (ou trimestriels sur option) calculés et prélevés sur votre compte bancaire par l'administration fiscale. Les acomptes mensuels seront désormais étalés sur **12 mois**.

Le montant de ce prélèvement mensuel peut changer en cours d'année : étant calculé sur la base de la dernière déclaration de revenus, il fait l'objet d'une mise à jour chaque année pour l'échéance mensuelle de septembre à partir des derniers revenus connus de l'administration fiscale. Ainsi, **l'acompte sera modifié pour l'échéance du 15 septembre 2024 en fonction des revenus de 2023**.

Les prélèvements pourront être adaptés en fonction des revenus de l'année en cours. Par exemple, un indépendant qui cesse son activité pourra immédiatement arrêter de payer ses acomptes. De même, en cas de forte variation des revenus, ces acomptes pourront être actualisés à l'initiative du contribuable en cours d'année. Le décalage d'un an est supprimé. Ainsi, en cas de cessation d'activité, les exploitants verront leur impôt s'ajuster plus tôt que dans le dispositif actuel. Il en sera de même pour le propriétaire bailleur en cas d'arrêt de la location ou d'impayé.

Pour les logeurs relevant des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), les acomptes contemporains afférents aux revenus perçus au cours de l'année N, sont calculés à partir de l'impôt sur l'année N-2 (pour les acomptes de janvier à août) puis sur l'année N-1 à la suite du dépôt de la déclaration annuelle des revenus à partir de septembre.

Les revenus que vous avez perçus en 2023 seront à déclarer en avril 2024.

En cas d'évolution de votre situation, il est conseillé de moduler le montant du prélèvement à la source en actualisant votre profil dans "gérer mon prélèvement à la source".

Fiche pratique n°B3

LA COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES

Suis-je assujéti à la Contribution Économique Territoriale (qui remplace la taxe professionnelle) et en particulier à la composante « Cotisation Foncière des Entreprises » ?

Une activité de location meublée ne relève pas de la simple gestion de son patrimoine privé. La location meublée est une activité professionnelle au sens de la CFE, même si vous êtes reconnu loueur en meublé non professionnel (LMNP) au sens des revenus BIC (bénéfices industriels et commerciaux).

La CFE doit être payée par les sociétés et les particuliers qui exercent de manière habituelle une activité professionnelle non salariée, quels que soient : leur statut juridique (entrepreneur individuel, société, association...), la nature de leur activité (commerciale, agricole...), leur régime d'imposition, leur nationalité. *La location de locaux meublés constitue par nature une activité commerciale professionnelle.*

Que vous soyez une entreprise ou un particulier, vous pouvez donc être redevable de la CFE. Cependant, vous pouvez bénéficier des exonérations suivantes :

- Exonérations de plein droit :
 - Depuis 2019, les redevables de la CFE réalisant un montant de chiffre d'affaires ou de recettes annuels inférieur ou égal à 5 000 €
 - La location occasionnelle, qui n'est pas destinée à se répéter, d'une partie de votre habitation personnelle (principale ou secondaire). Ne peuvent bénéficier de l'exonération les personnes qui donnent en location des pièces formant des logements indépendants de leur habitation principale.
 - La location ou la sous-location d'une partie de votre habitation à un locataire ou un sous-locataire qui en fait sa résidence principale, à condition que le prix de la location soit fixé dans les limites du raisonnable
- Exonération sauf délibération des collectivités locales (qui perçoivent la CFE) où sont situés les meublés
 - location de tout ou partie de votre habitation personnelle (résidence principale ou secondaire) en meublé de tourisme classé ;
 - location ou sous-location de tout ou partie de votre habitation personnelle (résidence principale ou secondaire) si vous n'êtes ni dans les cas d'exonérations générales, ni en meublé de tourisme classé
- Les activités créées au cours de l'année (n'existant pas au 1^{er} janvier de l'année de création)

La CFE est calculée sur la valeur locative des biens immobiliers soumis à la taxe foncière que l'entreprise a utilisés pour son activité professionnelle au cours de l'année N-2. *Par exemple, pour la cotisation due en 2023, ce sont les biens utilisés en 2021 qui sont pris en compte.* La valeur locative des locaux professionnels est déterminée selon une grille tarifaire dans laquelle sont classés les locaux à usage professionnel ou commercial, en fonction de leurs caractéristiques physiques ou leur utilisation. La valeur locative des locaux d'habitation est, elle, établie en fonction d'un niveau de loyer annuel théorique que le local d'habitation pourrait produire s'il était loué. Lorsque la valeur locative est faible, une cotisation minimum est établie.

Actuellement, la CFE ne s'applique pas sur le territoire départemental si vous louez votre résidence principale, votre résidence secondaire ou toute habitation qui constitue votre résidence personnelle, c'est-à-dire dont vous conservez la jouissance en dehors des périodes de location. (voir fiche n°B6)

Fiche pratique n°B4 LES COTISATION SOCIALES

Selon le revenu tiré de votre activité, vous pouvez être soumis à des prélèvements sociaux.

1. Revenus en deçà de 23 000 €

Si les revenus nets de votre activité de loueur en meublé non professionnel sont inférieurs à 23 000 €, ils relèvent de la gestion du patrimoine privé. Vous êtes soumis au totaux global :

- à la contribution sociale généralisée (CSG),
- à la contribution au remboursement de la dette sociale (CCRDS),
- à la contribution additionnelle au prélèvement social,
- au prélèvement de solidarité

et êtes redevable des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine au taux de 15,5 % sur vos bénéfices. Ces prélèvements sont effectués automatiquement en même temps que l'impôt sur le revenu et sont établis au vu de la déclaration d'ensemble des revenus n°2042.

2. Revenus au-delà de 23 000 €

Au-delà de 23 000 € de recettes par an, depuis janvier 2017, les loueurs en meublé de tourisme (classés ou non) doivent s'acquitter des cotisations sociales avec **obligation d'affiliation à la sécurité sociale des Indépendants** (ex-RSI).

a. Si vos recettes annuelles sont comprises entre 23 000 € et 77 700 €

Vous pouvez opter pour un des 3 régimes ci-dessous :

- le régime général (excepté pour les SCI). Vous déclarez et payez vos cotisations en utilisant l'espace « vos services en ligne » du site de l'URSSAF.
- le régime de l'auto-entrepreneur : vous vous affiliez puis vous déclarez vos recettes et vous calculez et payez vos cotisations sur le site du Guichet des Formalités des Entreprises <https://formalites.entreprises.gouv.fr/> (portail e-procédure opéré par l'inpi) ;
- le statut de travailleur indépendant : vous relevez de la Sécurité sociale pour les indépendants. Vous vous affiliez et déclarez vos bénéfices sur le site du Guichet des Formalités des Entreprises <https://formalites.entreprises.gouv.fr/> (portail e-procédure opéré par l'inpi)

b. Si vos recettes annuelles sont égales ou supérieures à 77 700 € pour un meublé non classé et à 188 700 € pour un meublé classé

Vous pouvez opter pour un des 2 régimes ci-dessous :

- le régime général à condition que vos recettes ne dépassent pas 77 700 €. Vous déclarer et payer vos cotisations en utilisant l'espace « vos services en ligne » du site de l'URSSAF.
- le statut de travailleur indépendant. Vous relevez de la Sécurité sociale pour les indépendants. Vous vous affiliez et déclarez vos bénéfices sur le site du Guichet des Formalités des Entreprises <https://formalites.entreprises.gouv.fr/> (portail e-procédure opéré par l'inpi)

Dans tous les cas et dès lors que vos recettes dépassent la somme annuelle de 23 000 €, si vous êtes inscrit au registre du commerce et des sociétés comme loueur en meublés professionnel.

Résumé – pour les revenus 2024

| | Location de logement de courte durée | | |
|--|--|---|--|
| Seuil rendant l'affiliation obligatoire | 23 000 € annuels | | |
| Régimes | Régime général | Auto-entrepreneur | Travailleur indépendant |
| Maximum | 77 700 € | 77 700 € (188 700 € pour les meublés classés) | Pas de limite |
| Pour s'informer | urssaf.fr | autoentrepreneur.urssaf.fr | urssaf.fr |
| Pour s'affilier | ats.declaration.urssaf.fr/ Application-ECOLAB -Inscription/ | Guichet unique - https://formalites.entreprises.gouv.fr/ Portail e-procedures opéré par l'Inpi | |
| Déclaration | Déclarations trimestrielles | Déclarations mensuelles ou trimestrielles (option) | Déclaration annuelle |
| Paiements | Paiements en ligne après déclaration | Paiements en ligne après déclaration | Prélèvements mensuels ou trimestriels |
| Base déclarée | Sur le montant des recettes 13 % des recettes si le meublé est classé 40 % s'il est non classé | Sur le montant des recettes x 6 % si le meublé est classé x 21,20 % s'il est non classé sans déduction des charges | Sur le montant des revenus (recettes - charges déductibles) |

Fiche pratique n°B5

La TVA

Les locations de locaux à usage d'habitation constituent des prestations de services entrant dans le champ d'application de la TVA ; elles sont donc *en principe imposables* de plein droit à la TVA. **Cependant, les locations de logements meublés à usage de location saisonnière sont exonérées de la TVA. Les factures délivrées par le loueur aux locataires doivent porter la mention « TVA non applicable, art. 261 D, 4° du CGI ».**

Toutefois, **sont exclues de l'exonération et donc soumises à la TVA**, les prestations de mise à disposition d'un local meublé effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, **comportant en sus de l'hébergement, aux moins 3 des 4 prestations de service para-hôtelier suivantes :**

- la fourniture du petit-déjeuner à l'ensemble des locataires (en chambre ou appartement, ou dans un local spécialement aménagé à cet effet) ;
- le nettoyage régulier des locaux. Cette condition est considérée comme non satisfaite si l'exploitant se contente d'un nettoyage au début et en fin de séjour ;
- la fourniture du linge de maison à l'ensemble des locataires ;
- la réception, même non personnalisée, de la clientèle

Dès lors que 3 au moins de ces prestations sont fournies, la location est soumise de plein droit à la TVA au taux réduit de 10 %. L'imposition englobe les services fournis concernés, et les autres services (téléphone, accès Internet, location de garage), imposable dans les conditions de droit commun sous réserve de l'application de la franchise en base fixée à 91 900 €¹ (*votre chiffre d'affaires de l'année civile précédente (N-1) ne doit pas dépasser 91 900 € pour bénéficier de ce régime de TVA qui exonère les entreprises de la déclaration et du paiement de la TVA sur les prestations ou ventes qu'elles réalisent.*)

La Franchise en base :

- Dispense de déclaration et de paiement de la TVA, si recettes N-1 < 91 900 € HT (ou < 101 000 € HT, si recettes N-2 < 91 900 €)
- Mention obligatoire sur chaque facture : « TVA non applicable - article 293 B du CGI »
- Pas de déduction ni de récupération de la TVA facturée par les fournisseurs
- Possibilité de renoncer à la franchise en base en optant pour le paiement de la TVA

J'ai recours à une conciergerie, comment s'applique la TVA ?

La doctrine administrative précise en matière de TVA que **l'exploitant est celui qui assume personnellement tous les risques de l'entreprise et qui est responsable vis-à-vis des clients**, ce qui implique qu'il agisse en son nom propre à leur égard. Le recours à un intermédiaire agissant au nom et pour le compte de l'exploitant à l'égard des clients (mandataire) ne fait pas perdre au mandant sa qualité d'exploitant.

En revanche, si le « mandataire » ou le simple prestataire de services chargé de la gestion de l'établissement assume en fait les risques de l'exploitation ou agit en son nom propre à l'égard de la clientèle, il est considéré comme l'exploitant réel de l'établissement.

1 Source : [BAREME - TVA - Seuils de chiffres d'affaires relatifs au régime de la franchise en base et au régime simplifié d'imposition](#) et [article 293 B du Code général des impôts](#) – Seuil 2023-2025

L'exploitant qui fait appel à un tiers pour l'exécution de tout ou partie de ces prestations (traiteur, entreprise de nettoyage) est redevable de la TVA dès lors qu'il est seul responsable vis-à-vis des clients de la prestation hôtelière fournie et qu'il en perçoit directement la totalité du prix au moyen d'une note établie sous son nom commercial.

Dans le cas contraire, c'est-à-dire lorsque des professionnels distincts assurent, chacun sous leur responsabilité, la fourniture de logements meublés ou garnis à usage d'habitation, d'une part, et tout ou partie des prestations annexes d'autre part, la fourniture de logement meublé est exonérée de la TVA.

Fiche pratique n°B6 LA TAXE D'HABITATION

Le paiement ou non de la taxe d'habitation dépend de l'utilisation que vous faites de votre meublé.

1. Si vous vous réservez la jouissance du logement meublé à titre de résidence principale ou secondaire en dehors des périodes de location (pour vous-même ou pour un tiers sans contrepartie financière)

→ Vous êtes redevable de la taxe d'habitation :

- même si le logement était occupé par un locataire au 1er janvier ;
- dès lors qu'au 1er janvier le propriétaire entend se réserver la jouissance du logement meublé une partie de l'année.

→ Vous pouvez également être redevable de la CFE (si délibération de la collectivité)

2. Si vous louez votre logement meublé en location saisonnière à l'année et que vous ne vous en réservez jamais la jouissance, la taxe d'habitation ne sera due :

- ni par le propriétaire ;
- ni par le locataire en place au 1er janvier.

En effet, si les locataires s'enchaînent, il serait injuste que celui du 1er janvier paie la taxe pour les autres. De la même manière, si vous n'habitez jamais dans votre bien qui est loué **ou en recherche d'hôtes**, vous n'avez pas non plus à payer la taxe d'habitation.

Vous devez néanmoins prouver à l'administration fiscale la non jouissance de votre bien. Pour cela, vous devez fournir tout document attestant de l'absence d'utilisation du logement à titre personnel.

→ En contrepartie vous devez vous acquitter de la **contribution économique territoriale (CFE)** (voir fiche n°B3).

Notons qu'elle n'est pas due la première année : si vous déclarez une location meublée en avril 2023, la première CFE sera à payer en décembre 2024. Il est fréquent que les contribuables paient le montant minimum forfaitaire, puisque le montant de la CFE dépend du chiffre d'affaire qui reste modeste sur de la location meublée. La création d'un espace professionnel sur "impôt.gouv.fr" sera nécessaire et obligatoire pour la payer par virement.

Existe-t-il une attestation sur l'honneur type pour la demande d'exonération de la THRS ?

Non, car il s'agit d'une organisation locale. Cependant, il convient d'indiquer dans cette déclaration :

- les noms, prénoms, numéro fiscal du déclarant
- l'adresse (résidence principale) du déclarant
- l'adresse du bien concerné et son numéro invariant
- le numéro SIREN de l'activité de location meublée
- les modalités de mise en location du bien

Fiche pratique n°B7

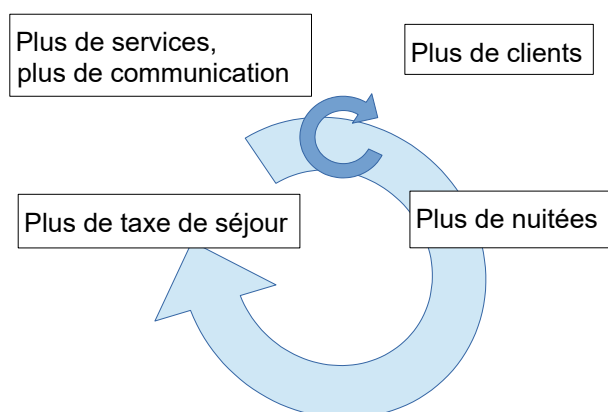
LA CONTRIBUTION A L'AUDIOVISUEL PUBLIC

Dans le cadre des mesures en faveur du pouvoir d'achat des ménages, la **contribution à l'audiovisuel public est supprimée depuis 2022**. Cette suppression concerne les particuliers, mais aussi les professionnels.

Fiche pratique n°B8 LA TAXE DE SÉJOUR

1. Définition

Selon l'article L2333-29 du CGCT, la taxe de séjour est établie sur les personnes qui **ne sont pas domiciliées dans la commune** de séjour. La taxe de séjour est payée selon un taux fixé par délibération du Conseil métropolitain. Cette taxe est "fléchée" et uniquement destinée à des actions de promotion et de développement touristique.



2. Modalités

Le taux applicable est déterminé en fonction de la nature et du classement de votre hébergement. Pour les hébergements classés, il s'agit d'un taux fixe compris entre 0,20 € (camping) et 4 € (palace) / nuit / adulte, et d'un taux variable pour les hébergements non classés (5 % du montant HT de la nuit / personne, dans la limite de 4€ / nuit / adulte).

Le taux applicable, est le taux en vigueur au moment du séjour du touriste, et non au moment de l'achat du séjour.

Le montant de la taxe de séjour doit figurer dans la facture donnée aux clients et être affiché dans votre hébergement.

En tant que loueur, vous devez déclarer l'ensemble des nuitées enregistrées dans un document appelé "registre du logeur" (article R 2333-51 du CGCT) et reverser en votre nom la taxe collectée (L2333-34). Le reversement est **trimestriel**, et vous avez 30 jours après la fin de la période pour valider vos déclarations et reverser la taxe de séjour.

Tout défaut de reversement de la taxe de séjour peut donner lieu à une taxation d'office avec application d'un intérêt égal à 0,20 % par mois de retard. Tout absence, retard, mauvaise production de l'état prévu à l'article R2333-51 peut donner lieu à des sanctions pénales pouvant s'élever jusqu'à 12 500 €.

A noter : Pour faciliter vos démarches, Clermont Auvergne Métropole a mis en place **un site de télédéclaration**. Ce site vous permet de tenir votre registre du logeur, de reverser en ligne, d'éditer des reçus pour vos touristes, de conserver vos documents (déclaration, classement, registres...), etc.

<https://taxedesejour.clermontmetropole.eu/>

Comment déclarer en ligne ?

Notre site de télédéclaration vous permet de déclarer en ligne les séjours que vous vendez en direct, les périodes durant lesquelles vous commercialisez votre hébergement sur une plateforme intermédiaire de paiement, vos périodes de fermeture...

Je loue en direct
Je perçois le loyer directement

Vous devez :

- Percevoir la taxe de séjour
- Déclarer les séjours
- Reverser la taxe de séjour

J'utilise le bouton [Saisie Manuelle du Registre](#).

Saisie manuelle du registre

Je passe par un intermédiaire de paiement
Il touche le loyer et me le reverse

La plateforme collecte la Taxe de Séjour pour vous. Vous effectuez une déclaration simplifiée des séjours.

⚠ Pour les loueurs professionnels, vérifiez avec votre intermédiaire de paiement s'il prend en charge la taxe de séjour pour vos locations

J'utilise le bouton [Location via tiers collecteur](#).

Location via tiers collecteur

Je n'ai pas loué
Pas de location sur au moins un mois

J'informe ma collectivité de ma période sans location si celle-ci dure au moins un mois.

📌 Si je ne compte pas louer pendant une longue période, je peux déclarer [une période de fermeture](#).

J'utilise le bouton [Je n'ai pas loué](#).

Je n'ai pas loué

Cas des locations effectuées via des intermédiaires de paiement

Les professionnels qui, par voie électronique, assurent un service de réservation ou de location ou de mise en relation en vue de la location d'hébergements et qui sont intermédiaires de paiement **pour le compte de loueurs non professionnels** ont l'obligation de collecter et reverser la taxe de séjour. Ils doivent effectuer cette déclaration avant le 31 décembre de l'année. (*article L. 2333-34 du CGCT*). **Nous vous demandons cependant une déclaration simplifiée afin de nous informer que vous louez par l'intermédiaire d'un tiers collecteur.**

3. Communication

L'Office de Tourisme Intercommunautaire, en tant que service public qui diffuse à titre gratuit la liste des hébergements disponibles dans sa zone géographique d'intervention, est tenu de mentionner tous les hébergements, qu'ils soient classés ou non classés en vertu du principe d'égalité des usagers (sauf demande express du loueur → mention sur le cerfa de déclaration en mairie).

Un renforcement de la promotion de votre établissement est possible par le biais de partenariats avec l'office de tourisme.

INFORMATIONS PROMOTION

Office de Tourisme Clermont Auvergne Tourisme
Place de la Victoire 63000 Clermont-Ferrand – Tél. : 04 73 98 65 00
partenaires@clermontauvergneturisme.com

INFORMATIONS TAXE DE SÉJOUR

(voir annexe)

Clermont Auvergne Métropole

Régie de la taxe de séjour

04 43 76 22 33

taxedesejour@clermontmetropole.eu

<https://taxedesejour.clermontmetropole.eu>

Mond'Arverne Communauté

<https://www.mond-arverne.fr/bouger-se-divertir/tourisme>

Fiche pratique n°C1 CONTRATS ET DURÉE DE LOCATION

Quel que soit le type de contrat de location appliqué, le bail répond à une réglementation précise. En France, les lois qui régulent l'activité locative sont la loi du 6 juillet 1989 et la loi Alur révisée par la loi Elan (23 novembre 2018). La location meublée est également régie par le Code civil, ainsi que par la loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005. Par la suite, plusieurs décrets d'application et certains textes de loi sont venus modifier certaines obligations relatives au contrat de location.

1. Les contrats immobiliers

Le logement devient l'habitation principale du locataire (même si son foyer fiscal est ailleurs comme c'est le cas pour les étudiants).

Note : La résidence principale est définie comme « le logement occupé **au moins huit mois par an**, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ».

- location nue : contrat de 3 ans minimum, sauf cas particulier (pouvant être réduit à un an).

Préavis de 3 mois

- location meublée : contrat de 1 an minimum. Préavis de 1 mois.

La loi Alur, fixe la liste des équipements obligatoires à fournir pour une location meublée.

- location étudiante : bail de 9 mois

2. Les contrats saisonniers de courte durée

La définition de la location saisonnière date de 1970 avec la loi Hoguet, qui précise qu'il s'agit de "la location d'un immeuble conclue pour une **durée maximale et non renouvelable de quatre-vingt-dix jours consécutifs**." Il s'agit donc de toute forme de location (ou sous-location autorisée) allant de 1 à 90 jours, qu'il s'agisse de location de vacances ou de toute autre forme de location à court terme.

Nombreux sont les bailleurs et locataires qui omettent de rédiger un contrat de bail de location saisonnière à l'occasion d'une location de vacances. Celles-ci s'effectuent de plus en plus par l'intermédiaire de plateformes de réservation en ligne qui gèrent le paiement, offrent une assurance et donnent ainsi le sentiment que l'utilisation d'un modèle de contrat de bail saisonnier est inutile. La loi (**Article L324-2 du Code du Tourisme**) prévoit cependant que : « *toute offre ou contrat de location saisonnière doit revêtir la forme écrite et contenir l'indication du prix demandé ainsi qu'un état descriptif des lieux* ».

Le contrat de location peut être signé :

- de particulier à particulier,
- ou de particulier à professionnel (par exemple, par l'intermédiaire d'une agence immobilière).

Le contrat doit être signé en 2 exemplaires. Un exemplaire doit être conservé par le loueur et un autre par le locataire.

Il n'existe pas de loi équivalente à la loi de 89 pour le bail de résidence principale indiquant précisément les mentions devant figurer au contrat de bail saisonnier (droit commun des contrats, code du tourisme, décret du 14 février 1967). Néanmoins, un certain nombre de mentions ont été rendues obligatoires, ne serait-ce que par le droit des contrats :

1. Informations concernant les contractants

Le contrat doit préciser :

- l'adresse du logement,
- le nom du propriétaire (celui du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire), et le nom du locataire,
- la date de prise d'effet et la durée de la location.

Le contrat peut mentionner le nombre maximum d'occupants autorisé.

2. Informations concernant le logement

Le contrat doit préciser :

- la catégorie de classement (si le meublé est classé),
- la superficie habitable et le nombre de pièces
- la description et l'inventaire du mobilier intérieur,
- les équipements et services à disposition (par exemples : garage, parking, jeux d'enfants). En cas de présence d'une piscine privative, le loueur doit démontrer qu'il respecte les exigences de sécurité permettant de lutter contre les noyades accidentelles.

Le loueur a le droit d'interdire la présence de tout animal dans le logement.

En cas de non conformité du logement avec la description faite, le locataire peut :

- s'il ne peut pas rester dans le logement, demander au loueur le remboursement du prix de la location en lui adressant un courrier (de préférence par lettre recommandée avec AR),
- et/ou porter plainte auprès de la direction départementale en charge de la protection des populations (DDPP ou DDCSPP) du lieu de la location.

3. Informations concernant le paiement de la location

Le contrat doit préciser :

- le prix de la location et les conditions de paiement (dont l'acompte ou les arrhes et le dépôt de garantie éventuel et les conditions de sa restitution). Lorsque le contrat est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, le montant des sommes exigées en gage avant la location (arrhes, acomptes et dépôt de garantie cumulés) ne peut excéder 25 % du prix de la location,
- le montant prévisionnel de la taxe de séjour (susceptible d'évoluer entre le moment de réservation et le moment du séjour. Les changements de montant sont votés au plus tard le 1^{er} octobre de l'année N-1 pour une application au 1^{er} janvier de l'année N).

Lorsque le contrat est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel, le contrat doit en plus préciser les conditions de sa rémunération (montant, versement, partage du coût entre le loueur et le locataire).

Le contrat ne peut pas obliger le locataire à prendre une assurance.

4. L'état descriptif des lieux doit être annexé au contrat de bail saisonnier

Contrairement au bail de résidence principale, le contrat de location saisonnière se signe généralement sans visite préalable. Pour le locataire qui part en vacances, le risque de déconvenue est grand (voisinage bruyant, proximité d'une route, vétusté, voire logement insalubre). Le descriptif détaillé des lieux limite le risque de déconvenue. La description du logement dans un modèle de contrat de location saisonnière doit donc paradoxalement être plus détaillée qu'en résidence principale.

Annulation de la réservation

La réservation peut être annulée par le locataire ou par le loueur pour diverses raisons (par exemple : imprévus familiaux, accident).

Si le contrat prévoit les conséquences d'une telle annulation, il faut les appliquer.

Si le contrat ne précise rien, les conséquences sont les suivantes :

- Annulation du fait du locataire : Le locataire qui annule la réservation, sauf en cas de force majeure doit : soit abandonner les arrhes qu'il a versées, soit, s'il a réglé un acompte au loueur, payer la totalité de la location (sauf si le bien a pu être reloué).
- Annulation du fait du loueur : Le loueur qui annule la réservation, sauf en cas de force majeure, doit : soit restituer le double des arrhes au locataire, soit rembourser l'acompte versé par le locataire et l'indemniser de son éventuel préjudice moral.

Textes de références :

- Code du tourisme : articles L324-1 à L324-2-1 (conclusion du contrat)

- Décret n°67-128 du 14 février 1967 réprimant les renseignements inexacts en cas d'offre ou de contrat de location saisonnière en meublé

ZOOM : Le bail mobilité :

Introduit par la loi ELAN est un nouveau type de bail de location meublée de courte durée. Soumis à des règles plus souples que la location meublée classique, il vise à faciliter la mobilité des locataires, et notamment ceux amenés à déménager pour des raisons professionnelles.

Le "bail mobilité" est un contrat de location signé entre le propriétaire d'un logement meublé et un locataire "temporaire" **justifiant**, à sa date d'effet, être **en formation professionnelle, en mission temporaire, en études supérieures, en contrat d'apprentissage ou en stage**.

Quelques règles applicables au bail mobilité : il est conclu pour une durée de 1 mois minimum, et ne pourra excéder 10 mois. À la fin du bail, le propriétaire et le locataire ne peuvent pas signer un nouveau bail mobilité pour le même logement. Le bail mobilité est interdit pour les logements sociaux. Le dépôt de garantie est interdit. Un diagnostic technique doit être fourni en annexe du bail (DPE, plomb, gaz, électricité...).

Pour plus d'informations : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>

3. Le contrôle du nombre de nuitées

La loi ELAN renforce le contrôle des locations touristiques de courte durée telles que celles proposées sur les plateformes Internet de location. Dès lors que la commune (ou l'EPCI) en fera la demande, les loueurs auront l'obligation de lui fournir le **décompte du nombre de nuitées** pour l'année en cours. Les sanctions en cas de manquement des loueurs à leurs obligations sont renforcées et peuvent atteindre jusqu'à 10 000 € par logement.

Rappel : La résidence principale est définie comme « le logement occupé **au moins huit mois par an**, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ». Vous ne pouvez donc pas louer l'intégralité de votre résidence principale plus de 120 nuits par an.

Tableau comparatif location meublée :

| Caractéristiques | Bail meublé ordinaire (loi du 06.07.1989) | Bail mobilité (loi du 23.11.2018) | Location meublée saisonnaire |
|--|--|---|--|
| Durée du bail | 1 an + tacite reconduction / 9 mois sans tacite reconduction (étudiant) | De 1 mois à 10 mois maximum sans tacite reconduction ni renouvellement | Durée déterminée contractuellement (location de courte durée) |
| Locataires éligibles | Toute personne en capacité de contracter (constitue la résidence principale du locataire) | Étudiant, apprenti, stagiaire, service civique et personne en mutation professionnelle ou en mission temporaire (constitue sa résidence principale ou secondaire) | Toute personne en capacité de contracter (personne de passage et ne constitue pas sa résidence principale) |
| Dépôt de garantie | 2 mois | Aucun | Libre |
| Résiliation du contrat par le locataire | Possible avec un préavis de 1 mois | Possible avec un préavis de 1 mois | Impossible sauf motif légitime (faute du bailleur) ou clause du bail |
| Résiliation du contrat par le bailleur | Possible avec un préavis de 3 mois pour reprendre ou vendre à l'échéance du bail ou pour motif légitime (faute du locataire) | Possible avec un motif légitime (faute du locataire) | Possible avec un motif légitime (faute du locataire) |
| Charges locatives | Réel ou provisions ou forfait | Forfait | Forfait |
| Déclaration ou autorisation administrative | Non | Non | Oui (dans les communes qui le mettent en place) |
| Encadrement de l'évolution des loyers | Oui en zones tendues | Oui en zones tendues | Non |
| Encadrement expérimental du niveau des loyers | Oui dans les zones définis par décret | Oui dans les zones définis par décret | Non |
| Droit aux aides au logement (sous conditions) | Oui | Oui (si résidence principale) | Non |

Source : <https://www.anil.org/>

Voir aussi sur le site <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2315>

Fiche pratique n°C2 SOUS-LOUER SON LOGEMENT

La **sous-location** est une pratique par laquelle un locataire donne en location tout ou partie de son logement à une autre personne. Il reste locataire du bailleur tout en devenant le bailleur de son sous-locataire.

La loi du 6 juillet 1989 (article 8), la loi Alur 2014 et la loi Macron de 2015 encadrent les modalités de location et sous-location. Pour les locations nues, la sous-location est interdite par la loi, sauf accord préalable écrit du bailleur. Cette autorisation ainsi qu'une copie du bail initial doivent être transmises au sous-locataire. Ces règles s'appliquent également aux locations meublées, mais uniquement pour les contrats conclus à partir du 27 mars 2014. Pour les baux antérieurs, la sous-location d'un meublé est possible, sauf opposition du bailleur (mentionnée dans le bail ou par courrier ultérieur envoyé au locataire).

« Le locataire ne peut ni céder le contrat de location, ni sous-louer le logement sauf avec l'**accord écrit du bailleur, y compris sur le prix du loyer**. Le prix du loyer au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal ».

Article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014.

Le locataire d'un logement peut le sous-louer sous certaines conditions qui varient selon la nature du contrat de location.

Pour les baux signés après le 27 mars 2014, le locataire qui veut sous-louer son logement meublé doit obtenir l'accord écrit du propriétaire sur :

- la possibilité de sous-louer (*exemple de demande de sous-location en annexe*)
- et le montant du loyer de sous-location.

Le prix au mètre carré de surface habitable des locaux sous-loués ne peut excéder celui payé par le locataire principal. Ainsi, si vous louez votre logement une semaine, vous ne pouvez donc pas faire payer à vos « hôtes » plus de 7/30ème de votre loyer mensuel.

Attention : sous-louer son logement sans autorisation peut entraîner la résiliation du bail du locataire initial et de son sous-locataire.

Pour les baux signés avant le 27 mars 2014, la sous-location est possible sans l'accord du bailleur, sauf clause interdisant la sous-location (une autorisation écrite du bailleur sera alors nécessaire pour sous-louer son logement). Le prix du loyer et la durée de sous-location sont libres (dans la limite de durée du bail principal).

Dans tous les cas, si votre logement est situé dans une copropriété, assurez-vous que le **règlement de copropriété** n'interdit pas le meublé touristique, ce qui peut être le cas dans certains immeubles dans lesquels toute activité commerciale est interdite.

Fiche pratique n°C3 LA FICHE INDIVIDUELLE DE POLICE

En application de l'article R. 611-42 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, et aux fins de prévention des troubles à l'ordre public, d'enquêtes judiciaires et de recherche dans l'intérêt des personnes, les hôteliers, les exploitants de villages et maisons familiales de vacances, de résidences et villages résidentiels de tourisme, les loueurs de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes, les exploitants de terrains de camping, caravanage et autres terrains aménagés sont tenus de faire remplir et signer par l'étranger (qu'ils fassent partie de l'Union européenne ou non), dès son arrivée, une fiche individuelle de police, dont le modèle est fixé par arrêté conjoint du ministre de l'intérieur, du ministre chargé de l'immigration et du ministre chargé du tourisme (*voir annexe*).

Les enfants de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.

Les fiches de polices peuvent être dématérialisées et pré-remplies avec les données du fichier client de l'établissement avant signature. Elles sont conservées 6 mois puis détruites de façon définitive.

Destinataire des fiches

Les fiches sont envoyées sur leur demande aux services de police et aux unités de gendarmerie par tout moyen sécurisé. Trois raisons sont prévues par le Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile : prévention des troubles à l'ordre public, enquêtes judiciaires, recherches dans l'intérêt des personnes.

Déclaration n'est pas contrôlée

L'hébergeur sollicite une déclaration d'identité de son client. Il ne peut en aucun cas procéder à un contrôle ou une vérification d'identité. Le refus par le client étranger de signer la fiche de police est considéré comme un motif légitime de refus de vente (réponse ministérielle à la question n°267, JO Assemblée Nationale du 28 juin 1993).

Fiche pratique n°C4 WIFI ET INTERNET

90 % des voyageurs restent connectés en vacances et près de 75 % des touristes se connectent en Wifi dans leur hébergement de vacances. Cette nécessité d'un accès Internet est encore plus forte lorsqu'il s'agit d'une clientèle en voyage d'affaire. Proposer un **accès internet** à ses locataires peut donc être un moyen d'augmenter ses réservations. En revanche, il est important de prendre certaines précautions avant de se lancer.

1. Réglementation

Souvent méconnue des propriétaires, la réglementation peut parfois réserver quelques surprises.

En tant que souscripteur du contrat d'abonnement à un fournisseur d'accès à Internet :

- **vous êtes responsable des actes effectués par l'intermédiaire de votre accès à internet.** La loi Hadopi (Plus d'infos sur www.hadopi.fr) définit que "en tant que titulaire de votre accès à Internet, vous avez une obligation de surveillance de votre accès". Ainsi, vous devez veiller à ce que "votre accès ne fasse pas l'objet d'une utilisation à des fins de reproduction, de représentation, de mise à disposition ou de communication au public d'œuvres protégées", car aux yeux de la loi, si un de vos locataires utilisent votre connexion pour des actions illégales, vous en êtes responsable.

De plus, lorsque vous mettez internet à disposition de vos locataires :

- **vous devenez un "Fournisseur d'accès à internet"** et devez répondre à une certaine réglementation pour rester dans la légalité. En France la loi oblige les « fournisseurs d'accès internet » à maintenir une liste des sites visités par les utilisateurs du réseau (procéder à l'authentification des utilisateurs du réseau, enregistrer les données techniques de connexion), afin de pouvoir la fournir aux autorités compétentes en cas de demande (obligation de conserver ces données pendant une période d'un an). Sans quoi si une fraude est effectuée via ce même réseau (depuis votre adresse IP publique), le propriétaire du réseau pourrait être incriminé.

A noter : *Les données techniques peuvent être demandées par les autorités dans le cadre d'enquêtes pour des délits ou des crimes. Le non-respect de ces obligations est punissable : "le fait de détruire, soustraire un objet de nature à faciliter la découverte d'un crime ou d'un délit, la recherche des preuves ou la condamnation des coupables est puni de de trois ans d'emprisonnement et de 45 000 euros d'amende".*

2. Comment proposer Internet à mes hôtes ?

Le partage de la connexion privée des propriétaires est donc à proscrire.

L'idéal est d'installer dans votre location un **Hotspot Wifi**. Sous forme d'une box classique, ce système permet de sécuriser la connexion internet et de se libérer de toute contrainte de responsabilité. Quelques entreprises proposent leur propre système de Hotspots Wifi. Cet équipement garantira également une sécurisation supérieure de l'accès à internet en bloquant les logiciels de téléchargement et en filtrant les contenus choquants (pédophilie, terrorisme...).

Si vous souhaitez installer une **box internet classique**, le mieux est de se tourner vers les opérateurs traditionnels (Orange, SFR, Bouygues...). Pour respecter la réglementation, demandez alors à l'opérateur que vous aurez choisi d'installer un programme permettant de **filtrer** et **sécuriser** toutes les connexions et d'archiver les données. Vous pouvez aussi insérer dans votre contrat de location une clause ou une charte d'utilisation d'internet (*voir annexe*).

Bon à savoir : nous vous recommandons de cacher l'accès physique au routeur configuré comme point d'accès, en le plaçant dans un endroit fermé et sécurisé. En effet, un invité peut prendre le contrôle du point d'accès WiFi ou routeur de l'hôte, avec un simple trombone utilisé pour en forcer la réinitialisation. L'attaquant peut alors modifier les paramètres du routeur, en prendre le contrôle à distance et obtenir un accès complet au dispositif, sans restriction.

Fiche pratique n°C5

ANNULATION DES SÉJOURS SUITE AU CORONAVIRUS

⚠ Cette ordonnance n'est plus valable pour les séjours annulés depuis le 15 septembre 2020

Fiche pratique n°C6 DROITS SACEM ET SPRE

Dès lors qu'un lecteur de musique ou qu'un téléviseur équipe l'hébergement que vous proposez à la location, vous êtes redevable de la SACEM et de la Spré.

1- La SACEM

L'article L. 122-4 du Code de la Propriété Intellectuelle dispose que la diffusion d'une œuvre nécessite l'autorisation préalable et écrite de l'auteur. Toute diffusion d'une œuvre appartenant au répertoire de la Sacem doit donc être déclarée préalablement et faire l'objet de la signature d'un contrat général de représentation suivant les dispositions de l'article L. 132-18 du Code de la Propriété Intellectuelle. (Voir annexe ou site https://clients.sacem.fr/docs/autorisations/RGAT_Hotel_Chambres_Hotes.pdf)

Tarif général : Tarif applicable à l'exploitant qui n'a pas procédé à la déclaration préalable des diffusions musicales données par lui, notamment par l'envoi d'une demande d'autorisation complétée ou une déclaration, et n'a pas conclu, dans les quinze jours calendaires suivant la date de sa présentation, le Contrat général de représentation l'autorisant à procéder à ces diffusions musicales.

Tarif réduit : Tarif applicable à l'exploitant qui a procédé à la déclaration préalable des diffusions musicales données par lui, notamment par l'envoi d'une demande d'autorisation complétée ou une déclaration en ligne sur le site www.sacem.fr, et a conclu, dans les quinze jours calendaires suivant la date de sa présentation, le Contrat général de représentation l'autorisant à procéder à ces diffusions musicales. Il se traduit par une réduction de 20% sur le Tarif Général.

Établissements : meublés de tourisme et chambres d'hôtes (dans la limite de 5 chambres mises à disposition selon la réglementation)

Le montant des droits d'auteur relève d'un forfait annuel quel que soit le classement de l'exploitation. Il s'entend par lieu de diffusion.

Ce forfait annuel est compris entre 101 et 127 € HT environ.

Disposition particulière pour les exploitations rurales d'envergure économique limitée
→ pour les établissements situés sur Orcines et Saint-Genès-Champanelle et qui génèrent pour le propriétaire un revenu annexe inférieur à 72 600€ HT
→ pour les établissements situés sur Mond'Arverne Communauté, exceptés ceux sur Corent, les Martres-de-Veyre, Mirefleurs, Orcet, La Roche-Noire et Veyre-Monton, et qui génèrent pour le propriétaire un revenu annexe inférieur à 72 600€ HT

Le forfait annuel est compris entre 81 et 102 € HT environ.

Ces forfaits peuvent être ajustés selon la durée des diffusions musicales. Le tarif minimum retenu est équivalent à 60% du tarif annuel pour une durée d'ouverture jusqu'à cinq mois.

Pour les établissements équipés d'un service payant de vidéo à la demande dans les chambres.

Ces diffusions (pay-per-view, vidéo à la demande, majoration du prix des prestations de l'exploitant) viennent en complément de diffusions audiovisuelles gratuites. Le montant des droits d'auteur est constitué : d'une part, du forfait correspondant aux diffusions gratuites données dans l'ensemble des chambres équipées (ci-dessus), et d'autre part, d'un calcul proportionnel des droits

2- La Spré

Au titre de la Rémunération Équitable, la Spré, Société pour la Perception de la Rémunération Equitable, reverse aux artistes-interprètes et aux producteurs les sommes réglées par les établissements diffusant des œuvres musicales via un support enregistré. La Spré a mandaté la Sacem pour collecter la Rémunération Équitable auprès des lieux sonorisés et des organisateurs d'évènements occasionnels.

Tarif 2024 : 65% du droit d'auteur.

Minimum annuel de facturation : 56,73 € HT (minimum, fixé par type d'activité, exclut l'application de tout abattement ou réduction).

Informations : www.spre.fr

Fiche pratique n°C7 LA FACTURATION

Les obligations de facturation découlent de différents textes juridiques et fiscaux. Conformément à l'arrêté du 15 juillet 2010, les prestations de services dont le prix est supérieur ou égal à 25 € (TVA comprise) doivent faire l'objet d'une note, ou d'une facture si le client agit dans le cadre d'une activité professionnelle ou si vous êtes vous même loueur professionnel. Pour les prestations de service dont le prix est inférieur à 25 € (TVA comprise), la délivrance d'une note/facture est facultative, mais celle-ci doit être remise au client s'il la demande. Cependant, il est fortement recommandé d'émettre systématiquement des notes ou factures pour chaque client de la location saisonnière, en plus du contrat établi. Cette formalité permet de démontrer votre professionnalisme, de mieux gérer votre location et d'assurer la traçabilité de l'ensemble des opérations effectuées dans le cadre de votre location saisonnière.

Notes et factures doivent être établies en double exemplaire, l'original est remis au client, le double est conservé pendant une durée de 2 ans et classé par ordre de date de rédaction.

En cas de doute entre note et facture, le bulletin officiel des finances publiques recommande d'établir une facture. N'oubliez pas de signer votre note ou votre facture.

Les éléments à mentionner sur une note

Elle doit être remise lorsque la prestation de location a été rendue et avant paiement.

Des éléments d'identification

Note n°.....

- La date d'émission de la note
- Le nom et l'adresse du prestataire
- Le nom du client, sauf opposition de celui-ci

Des éléments sur la/les prestations

- l'objet de la note, à savoir la location saisonnière
- La date (*Dates de début et de fin du séjour*) et le lieu de l'exécution de la prestation (*adresse de la location*)
- le nombre de personnes (*enfants, adultes, animaux* → *montant global ou détaillé*)
- les autres prestations et produit fourni et vendu (par ex : le ménage, les serviettes de toilette, les draps, etc) (décompte détaillé facultatif lorsque la prestation de service a donné lieu, préalablement à son exécution, à l'établissement d'un devis descriptif et détaillé, accepté par le client et conforme
- la taxe de séjour

Des éléments financiers

- La date du paiement
- La somme totale à payer hors taxes et toutes taxes comprises (stipulez le mode de paiement (espèces, chèque, PayPal, carte bancaire, ...))

Les éléments à mentionner sur une facture

La facture est un document plus complet qui doit être délivré au plus tard à la fin de l'exécution de la prestation de service.

Des éléments d'identification

Facture n°.....

- La date d'émission de la facture
- l'identification du prestataire : nom, dénomination sociale/forme juridique, adresse, montant de capital social pour les sociétés, numéro RCS suivi du nom de la ville où se trouve le greffe d'immatriculation, numéro SIRET, numéro individuel d'identification à la TVA
- Le nom du client, sauf opposition de celui-ci

Des éléments sur la/les prestations

- l'objet de la facture, à savoir la location saisonnière
- La date (*Dates de début et de fin du séjour*) et le lieu de l'exécution de la prestation (*adresse de la location*)
- Le décompte détaillé, en quantité et prix, de chaque prestation et produit fourni ou vendu
- La taxe de séjour

Des éléments financiers

- La date du paiement
- La somme totale à payer hors taxes et toutes taxes comprises (stipulez le mode de paiement (espèces, chèque, PayPal, carte bancaire, ...)).
- acomptes et arrhes
- l'échéancier de paiement (si vous en avez déterminé un)
- Le ou les taux de TVA applicable et le montant de TVA due
- Les éventuelles réductions de prix

Le loueur peut donner mandat pour qu'une facture soit émise en son nom et pour son compte (par exemple lorsque vous louez via Airbnb), mais il conserve l'entière responsabilité de ses obligations en matière de facturation et de TVA.

Fiche pratique n°D1 FAIRE CLASSER SON MEUBLÉ

1. Les normes de classement

La loi du 22/07/2009 a réformé les dispositifs de classement des meublés de tourisme. Elle a été complétée par les dispositions de la loi du 22/03/2012 qui confie, depuis le 1/06/12, les décisions de classement des meublés de tourisme aux organismes chargés des visites de classement (et non plus aux préfets).

Reconnu et adapté aux standards internationaux, le classement en étoiles a pour objectif de contribuer à l'amélioration de la qualité des équipements et des services. Il apporte une garantie officielle de qualité de service et de confort aux clientèles françaises et internationales dont les exigences sont de plus en plus élevées.

Le classement en « meublés de tourisme » est volontaire. Il comporte 5 catégories allant **de 1 à 5 étoiles**, et est **valable 5 ans**, période à l'issue de laquelle le loueur doit effectuer une demande de renouvellement s'il souhaite que son hébergement continue de bénéficier d'un classement. Ce référentiel est évolutif et la validité à 5 ans du classement permet aux meublés de tourisme de s'adapter progressivement aux nouvelles évolutions de la demande et du marché.

L'arrêté du 24 novembre 2021 est venu modifier les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme. Le référentiel passe ainsi de 112 à 133 critères. Il est plus exigeant et accorde une plus grande importance à l'offre de **prestations de services et de loisirs**, de **connectivité, d'information et de promotion numérique** et aux mesures en faveur du **développement durable**. De plus, il est accordé une attention toute particulière à la qualité intrinsèque du logement en matière de **propreté et de l'état d'entretien**. Les critères sont répartis en trois grands chapitres :

Chapitre 1 : Équipements et aménagement :

→ Surfaces (pré-requis de 12m² hors sanitaire); Aménagement général du logement (équipement électrique, pour le confort du client, mobilier, télévision et équipement hi-fi, téléphonie...); Aménagement des chambres (literie, équipement et mobilier) ; Équipement et aménagement des sanitaires et salles d'eau ; De la cuisine ou du coin cuisine (appareils, vaisselle, matériel) ; Environnement et aménagements extérieurs ; **État et propreté installations et des équipements** (**Attention** : Depuis le 1^{er} février 2021, les critères 95 à 99 ne sont plus compensables par 3 fois plus de points Optionnels. S'ils ne sont pas validés, le classement ne pourra pas être prononcé).

Chapitre 2 : Services aux clients : → Qualité et fiabilité de l'information client ; Services proposés

Chapitre 3 : Accessibilité et développement durable :

→ Accessibilité (information et sensibilisation, services) ; Développement durable (mesures de réduction des consommations...)

Chaque critère comprend un certain nombre de points à caractère obligatoire et optionnel. Pour être classé, le meublé doit obtenir un nombre de points « obligatoires » et un nombre de points « à la carte », selon la catégorie demandée. La combinaison des points « obligatoires » et « à la carte », est conçue pour prendre en compte l'identité de chaque meublé et son positionnement commercial.

Une résidence principale peut être classée en tant que meublé de tourisme. Elle doit cependant satisfaire aux prérequis et aux critères de classement des meublés de tourisme.

2. Pourquoi se faire classer ?

Si le classement n'est pas obligatoire, il est tout de même recommandé car il présente de nombreux avantages :

- le classement permet de bénéficier d'un regard extérieur quant à la qualité du logement. C'est le premier pas vers une démarche de qualité ;
- le référentiel est national et adapté aux standards internationaux. C'est donc un gage de qualité fiable pour les clients ;
- le classement permet de bénéficier d'une fiscalité plus intéressante (abattement de 51 % si le meublé est classé, 30 % s'il n'est pas classé même s'il est labellisé) ;
- il facilite la distribution des meublés auprès des différents partenaires commerciaux ou promotionnels ;
- les meublés classés peuvent bénéficier de services supplémentaires proposés par l'office de tourisme ;
- il permet d'accéder à des subventions publiques ;
- il permet une affiliation à l'ANCV (Association Nationale des Chèques Vacances) : Un mode de paiement sûr (pas d'impayé) et valorisant (11 millions de clients potentiels, 1,67 milliards d'€ émis pour le secteur du tourisme et des loisirs), une diffusion sur le site Internet et le guide des Cheques-vacances.
- il permet l'application d'une taxe de séjour à taux fixe

3. Procédure de classement

La procédure de classement est la suivante :

1. Le propriétaire établit son diagnostic de classement selon les critères établis
Référentiel en annexe ou sur le site www.classement.atout-france.fr/

2. Le propriétaire contacte un organisme de contrôle agréés ou accrédité pour le classement, en lui faisant parvenir un bon de commande/formulaire de demande de visite. La visite est payante et les tarifs sont fixés par chaque organisme.

Les organismes étant autorisés à contrôler les meublés de tourisme sont réglementés : ils peuvent être soit accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC), ou bien être visés au 2° de l'article L. 324-1 du code du tourisme :

Pour l'ensemble du territoire de Clermont Auvergne Métropole, trois organismes sont agréés pour le classement des meublés :

- **Thermauvergne**
Service meublés - 8 Avenue Anatole France 63130 Royat / 04 73 34 72 80
- **Gîtes de France**
30 Avenue Albert et Élisabeth 63000 Clermont-Ferrand / 04 73 92 05 02
- **Clévacances**
31 rue Pélissier 63100 Clermont-Ferrand / 09 83 50 36 56

Les organismes accrédités :

2345 ETOILES DE FRANCE - etoiles.de.france@sfr.fr

1001 CHAMBRES - contact@1001-chambres.fr

2B & G QUALITE - contact@2bgqualite.fr

BE CONTROL - contact@be-control.fr

CABINET LETELLIER - rt22classement@gmail.com

CENTRE TECHNIQUE D'INSPECTIONS REGLEMENTAIRES - b.vesval@cetire.fr
CONFORM EXPERTISE/ CONTROL NORD - classement@conformexpertise.com
HEADLIGHT AUDIT - contact@headlight-audit.com V
HESILMA - topcert@hesilma.fr
I.C.H (INSPECTION CLASSEMENT HÔTELS) - i.c.h@inspectionclassementhotel.com
IN AURIS - contact@inauris.fr
METRIQUE INSPECTION - alain.laudrel@metrique.fr
CABINET VALERIE POTREL - contact@cabinetpotrel.fr
SPHINX CERTIFICATION - thierry@sphinx-certification.fr

3. L'organisme réalise la visite d'inspection.

4. Dans le mois qui suit l'inspection, un certificat de visite (rapport, grille de contrôle et proposition de décision de classement) vous est adressé.

5. Le propriétaire dispose alors d'un délais de 15 jours à compter de la date de réception de ce certificat pour refuser la proposition de classement. A l'expiration de ce délais et en l'absence de refus, le classement est acquis.

Fiche pratique n°E1

L'OFFICE DE TOURISME, VOTRE PARTENAIRE PRIVILÉGIÉ

Le 17 juin 2016 le Conseil communautaire de Clermont Communauté (pas encore Métropole à cette date) a délibéré pour créer un office de tourisme communautaire sous la forme d'une Société Publique Locale (SPL), afin de mettre en œuvre la compétence « tourisme » prise par la Communauté d'agglomération lors de cette même séance. Ainsi, les six anciens offices de tourisme et syndicats d'initiatives du territoire ont fusionné pour donner naissance au 1^{er} janvier 2017 à l'office de tourisme métropolitain « Clermont Auvergne Tourisme ». La gouvernance de la SPL Clermont Auvergne Tourisme est assurée par une Assemblée Générale des actionnaires et un Conseil d'Administration au sein desquels siègent des élus de chacune des collectivités actionnaires : Clermont Auvergne Métropole, les villes de Clermont-Ferrand, Royat et Chamalières et le Département du Puy-de-Dôme. Un comité technique des socio-professionnels du secteur est également intégré dans les statuts de l'office de tourisme. La SPL est régie par les dispositions des articles L.1531-1, L.1521-1 et suivants du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) et par le livre II du Code du Commerce (en tant que Société Anonyme).

Par délibération du 22 juin 2023, Mond'Arverne Communauté est rentré dans l'actionnariat de la SPL Clermont Auvergne Tourisme. Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2024, Clermont Auvergne Tourisme est devenu un office de tourisme intercommunautaire et, assure l'accueil et l'information des touristes à l'échelle de la nouvelle destination et le déploiement d'un plan d'actions marketing pour promouvoir l'ensemble de la destination.

1. Les missions de l'office de Tourisme intercommunautaire

Les missions assurées par l'office de tourisme métropolitain dépendent des contrats de délégation de service public qui le lie à Clermont Auvergne Métropole et à Mond'Arverne Communauté. Ainsi, l'objet de la SPL Clermont Auvergne Tourisme, tel qu'inscrit dans ses statuts, est le suivant : « *La mise en œuvre de la stratégie de valorisation et de développement touristique de ses actionnaires (...) et la promotion touristique de la destination Clermont Auvergne Tourisme* ». Ses principales missions sont :

- l'information et l'accueil du public,
- la promotion touristique
- la coordination et le soutien à toutes les actions des divers partenaires du développement touristique local
- la gestion et le développement d'un bureau des congrès
- la commercialisation de prestations et de services touristiques.

2. Les partenariats

L'office de tourisme métropolitain est le partenaire privilégié et incontournable des propriétaires de meublés de tourisme. Au-delà de la promotion et de l'information touristique dispensé pour tous par Clermont Auvergne Tourisme, être partenaire vous permet d'accéder à des services supplémentaires, de bénéficier d'actions de promotion étendues ou encore, de participer à des journées d'échanges.

CONTACT

Clermont Auvergne Tourisme

partenaires@clermontauvergneturisme.com

Tél. : 04 73 98 65 06 (Clermont-Ferrand) - 04 73 79 66 22 (Aydat)

Fiche pratique n°E2

ASSOCIATION DES LOUEURS DE MEUBLÉS DE LA STATION THERMALE

1. Le syndicat

Fondé en 1935, l'association des loueurs de meublés est un acteur incontournable de la station thermale de Royat-Chamalières. Depuis toujours, il accompagne et soutien les loueurs de meublés dans leur activité et participe au développement de la station.

Au plus près de ses adhérents, l'association transmet régulièrement les informations indispensables aux loueurs : nouvelles réformes, mesures économiques, projets d'aménagement... L'association est également membre du comité technique de l'office de tourisme, Clermont Auvergne Tourisme (dont un bureau d'accueil est présent dans la station), et adhère à la Chambre des Propriétaires du Puy-de-Dôme.

Résolument tournée vers la dynamisation de l'ensemble du territoire, l'association entend étendre ses actions et s'ouvrir aux possibilités nouvelles apportées par le développement du tourisme, notamment urbain et de pleine nature.

2. Devenir adhérent

Que vous ayez un seul logement en location, ou plusieurs, vous pouvez devenir adhérent à l'association des loueurs de meublés de Royat-Chamalières.

Pour cela, votre établissement doit être **classé meublé de tourisme** de 1 à 5 étoiles, critère de qualité cher à l'association. Bien que la majorité des adhérents soient situés sur la station et tournée vers l'activité thermale, l'association admet les loueurs de meublés situés sur les communes alentours.

Moyennant une cotisation annuelle, vous pourrez participer à diverses réunions d'information, aux actions de communication et recevoir des informations sur la vie de la station, les actions touristiques locales et l'activité de loueurs en meublé. L'association est une porte d'entrée des demandes locatives qu'elle transmet aux adhérents. Vous bénéficierez également d'une visibilité supplémentaire grâce au site Internet de l'association.

CONTACTS

Association des loueurs de meublés de Royat-Chamalières

18bis boulevard Barrieu 63130 Royat

www.royatchamaliereslocation.com

Les demandes d'adhésions sont à adresser au secrétariat :

Madame Sylvie PELLETIER

philippe.pelletier23@wanadoo.fr

Tél. : 06 86 77 28 47