

# MEUBLÉS DE TOURISME ET CHAMBRES D'HÔTES

Les meublés de tourisme sont des hébergements individuels (type villas, appartements, studios meublés) à l'usage exclusif du locataire.

Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Les **meublés de tourisme** sont des hébergements individuels (type villas, appartements, studios meublés) à l'usage exclusif du locataire. Ils sont offerts à la location à une clientèle de passage, qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois. Il n'y a pas d'élection de domicile de cette clientèle. Les propriétaires qui souhaitent louer des meublés de tourisme doivent accomplir certaines démarches en mairie (sauf exception). Ils peuvent demander que leur meublé soit classé mais ce n'est pas une obligation. Pensez à vous renseigner sur le classement des meublés de tourisme.

Les **chambres d'hôtes** sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. Cela correspond à la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de 5 chambres pour une capacité maximale d'accueil de 15 personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. Chaque chambre d'hôtes donne accès (directement ou indirectement) à au moins une salle d'eau et à un WC. Elle est en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité. La location est assortie, au minimum, de la fourniture du linge de maison.

## Quelles formalités ?

### Résidence principale (Chambre d'hôte)

Votre domicile (ou résidence principale) est le logement que vous occupez au moins 8 mois par an. Vous pouvez en faire un meublé de tourisme, c'est-à-dire le mettre en location durant de courtes périodes (pendant vos vacances, le week-end, ...) pour une clientèle de passage et à son usage exclusif. Plusieurs démarches sont à effectuer et sont expliquées dans le tableau ci-dessous :

Type de clientèle

Si vous remplissez les 3 conditions suivantes, vous pouvez mettre en location votre résidence principale :

**Le logement loué est à l'usage exclusif du locataire (vous n'êtes pas présent durant la location)**

**Le locataire y réside pour une courte durée (location à la journée, à la semaine ou au mois)**

**Le locataire n'en fait pas son domicile (clientèle de passage)**

La loi ELAN (Evolution du logement, de l'aménagement et du numérique) promulguée le 23 novembre 2018 renforce l'encadrement de la location saisonnière de son

habitation principale. Ainsi, la location d'une résidence principale de façon répétée pour de courtes durées est **limitée à 120 jours par année civile, soit du 1er janvier au 31 décembre**. Lorsque cette limite est dépassée, le propriétaire doit obtenir une autorisation de changement d'usage pour que sa résidence principale puisse devenir un meublé de tourisme.

#### Durée de location

La durée d'un court séjour **ne peut pas excéder 90 jours** sans quoi il ne s'agit plus d'une location saisonnière meublée.

⇒ A noter : En louant une partie de votre résidence principale en proposant par exemple une chambre chez l'habitant, vous pouvez louer au-delà du cotas de 120 jours imposés par la loi ELAN. En effet, étant toujours présent dans votre logement lors de la mise en location d'une chambre de votre domicile, aucune journée ne sera décomptée.

Si vous êtes locataire de votre résidence principale et que vous souhaitez sous-louer ce logement, vous devrez également :

#### Si vous êtes locataire

**obtenir l'autorisation écrite de votre propriétaire, et ne pas appliquer à votre sous-locataire un loyer supérieur au vôtre.**

#### Si le logement fait partie d'une copropriété

Si le logement fait partie d'une copropriété, **vous devez vérifier que le règlement de copropriété ne comprend pas de clause d'habitation exclusivement bourgeoise**. La présence de cette clause **interdit toute activité professionnelle, notamment le meublé touristique**.

#### Démarches en mairie

La déclaration préalable à la mairie n'est **pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation mis en location constitue la résidence principale du loueur**, d'après [l'article 324-1-1 du Code du Tourisme](#).

#### Démarches auprès des impôts

**Inscription Sirène pour obtenir un numéro Siret**  
Que vous soyez propriétaire ou locataire de votre résidence principale, **vous devez demander votre inscription au répertoire Sirène de l'Insee**. Cette formalité est **gratuite**. Il faut vous adresser au greffe du **tribunal de commerce** du lieu du logement loué à l'aide du formulaire suivant :

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

Une fois cette démarche accomplie, un numéro SIRET vous sera attribué par l'Insee. Ce numéro sera à reporter sur votre [déclaration complémentaire de revenus](#). En effet, les revenus tirés de la location, en tant que loueur non professionnel, sont soumis au [barème progressif de l'impôt sur le revenu](#).

#### Résidence secondaire (meublés de tourisme)

Il est possible de faire de votre résidence secondaire un meublé de tourisme, c'est-à-dire que vous pouvez la mettre en location pour une clientèle de passage, à son usage exclusif et sur de courtes périodes. Plusieurs démarches sont à effectuer. Il est possible de demander son classement, comme le ferait un hôtelier.

Si vous remplissez les 3 conditions suivantes, vous pouvez mettre en location votre résidence secondaire :

**Il est à l'usage exclusif du locataire, c'est-à-dire que le propriétaire n'est pas présent**

**Le locataire n'y élit pas domicile, il s'agit d'une clientèle de passage**

**Le locataire y réside pour une courte période** (location à la journée, à la semaine ou au mois) et pour **une durée maximum cumulée de 90 jours**

## Pour quel logement ?

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

Meubles  
Literie  
Gazinière ou plaques chauffantes  
Réfrigérateur  
Ustensiles de cuisine

## Si le logement fait partie d'une copropriété

Si le logement fait partie d'une copropriété, il faut préalablement **vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas d'en faire un meublé de tourisme**. Cette interdiction concerne généralement les immeubles à usage d'habitation exclusivement bourgeoise où toute activité professionnelle est interdite.

Il est **obligatoire de déclarer votre meublé de tourisme en mairie**. La procédure pour le faire dépend de la commune dans laquelle se trouve votre résidence secondaire. **Dans les communes de plus de 200 000 habitants et les communes situées dans les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne**, vous devez :

1) **Déclarer votre meublé de tourisme en mairie** en utilisant remplissant le formulaire suivant : [Déclarer un hébergement de tourisme](#). Ne pas respecter cette obligation est puni d'une amende pouvant aller jusqu'à **450 €**. Cette déclaration est **adressée au Maire de la commune où est situé le meublé** par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception. Tout changement concernant les éléments d'information fournis (sur l'identité du déclarant, son meublé, les périodes de location) que comporte la déclaration fait l'objet d'une nouvelle déclaration en Mairie.

Adressez votre déclaration soit par mail à : [habitat@fontenay-sous-bois.fr](mailto:habitat@fontenay-sous-bois.fr) ou par courrier avec accusé de réception à :

## Démarches en mairie

Monsieur le Maire de Fontenay-sous-Bois  
Service Habitat  
4 esplanade Louis Bayeurte  
94125 FONTENAY-SOUS-BOIS CEDEX

2) **Obtenir une autorisation de la mairie pour pouvoir modifier l'usage de votre logement en meublé de tourisme**. Ne pas respecter cette obligation est puni d'une amende civile pouvant aller jusqu'à **50 000 €**. En cas de condamnation, la remise en l'état initial du

logement et une astreinte de **1 000 €** par jour et par m<sup>2</sup> peuvent être ordonnées. Pensez à vous renseigner sur cette démarche auprès de la :

**Direction de l'Urbanisme**

6 rue de l'Ancienne Mairie  
94120 Fontenay-sous-Bois  
01 49 74 76 10 ou 13

[urbanisme@fontenay-sous-bois.fr](mailto:urbanisme@fontenay-sous-bois.fr)

**Numéro SIRET**

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

[Déclaration de début d'activité - Personne physique exerçant une activité non salariée indépendante \(P0i\) / Cerfa n° 11921\\*06 - Ministère chargé de l'économie](#)

**Démarches auprès des impôts**

Une fois cette démarche accomplie, un numéro SIRET vous sera attribué par l'Insee. Ce numéro sera à reporter sur votre [déclaration complémentaire de revenus](#). En effet, les revenus tirés de la location, en tant que loueur non professionnel, sont soumis au [barème progressif de l'impôt sur le revenu](#).

## Mettre en location une ou plusieurs chambres d'hôtes

La déclaration de location d'une ou plusieurs chambres d'hôtes est adressée au Maire de la commune du lieu de l'habitation concernée par voie électronique, lettre recommandée ou dépôt en mairie et doit faire l'objet d'un accusé de réception. Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration fait l'objet d'une nouvelle déclaration en Mairie.

Adressez votre [déclaration](#) soit par mail à : [habitat@fontenay-sous-bois.fr](mailto:habitat@fontenay-sous-bois.fr) ou par courrier avec accusé de réception à :

Monsieur le Maire de Fontenay-sous-Bois  
Service Habitat  
4 esplanade Louis Bayeurte  
94125 FONTENAY-SOUS-BOIS CEDEX

## Différence entre plateforme et hébergeur

Depuis le 1er janvier 2019, la taxe de séjour au réel est obligatoirement collectée par les opérateurs numériques à condition qu'ils soient intermédiaires de paiement pour le compte de loueurs non professionnels. Les autres opérateurs numériques ne sont pas dans l'obligation de collecter la taxe de séjour, cela reste une possibilité.

## **Si l'opérateur numérique perçoit la taxe de séjour**

Il doit le faire obligatoirement au tarif légalement applicable à votre hébergement.

Pour les nuitées commercialisées par son intermédiaire, vous n'avez rien à faire, car s'il perçoit la taxe de séjour alors c'est également lui qui déclare et reverse les sommes auprès du service gestionnaire de la taxe de séjour dans votre territoire.

Si vous n'avez commercialisé directement aucune nuitée durant tout un mois, validez simplement votre registre à 0 ou effectuez une déclaration à 0.

Si en plus des nuitées commercialisées par un tel opérateur numérique, vous avez aussi des nuitées qui sont commercialisées par vous directement ou via un opérateur numérique qui ne perçoit pas la taxe de séjour alors vous devez percevoir, déclarer et reverser les sommes correspondantes à ces nuitées. Si vous ne le faites pas alors vous pourrez être sanctionné !

Nous vous alertons sur le fait que les opérateurs numériques vous interrogent afin de déterminer :

Si vous êtes un loueur professionnel ou pas au sens de l'article 15 du Code Général des Impôts

Dans quelle commune se situe le bien offert à la location

Quel tarif est applicable à votre hébergement

Si des erreurs dans la perception de taxe de séjour sont constatées du fait d'une erreur d'information de votre part alors l'opérateur numérique pourra engager votre responsabilité. Soyez donc vigilant lorsque vous indiquez :

La commune où se situe le bien,

La nature du bien (ne pas confondre un meublé de tourisme et une chambre d'hôtes)

Le classement du bien (en étoiles au sens d'Atout France", un arrêté de classement pourra vous être réclamé)

Le SIRET du bien qui est obligatoire

Le numéro d'enregistrement pour les meublés de tourisme situés dans les communes qui ont institué la procédure d'enregistrement en lieu en place du cerfa de meublé de tourisme

Le statut du loueur "professionnel" ou "particulier" au sens de l'article 155 du Code Général des Impôts

Pour rappel : Les opérateurs numériques peuvent être contrôlés. Les amendes et la taxation d'office peuvent leur être appliquées.

## Si l'opérateur numérique ne perçoit pas la taxe de séjour

Vous devez percevoir la taxe de séjour pour les nuitées commercialisées par lui de la même façon que pour celles que vous commercialisez en direct.

Pour déterminer dans quel cas vous êtes, répondez à ces questions :

### Votre opérateur est-il intermédiaire de paiement ?

Non ?

Dans ce cas, il n'est pas dans l'obligation de collecter la taxe de séjour et s'il ne le fait pas alors c'est à vous de percevoir, déclarer et reverser la taxe de séjour au titre des nuitées commercialisées par son intermédiaire.

Oui ? Dans ce cas, il faut déterminer votre statut de loueur professionnel ou non professionnel

Vous êtes loueur professionnel au sens de [l'article 155 du code général des impôts \(CGI\)](#) ?

Dans ce cas, il n'est pas dans l'obligation de collecter la taxe de séjour et s'il ne le fait pas alors c'est à vous de collecter, déclarer et reverser la taxe de séjour au titre des nuitées commercialisées par son intermédiaire.

Vous n'êtes pas loueur professionnel au sens de [l'article 155 du code général des impôts \(CGI\)](#) ?

Dans ce cas, il est dans l'obligation de collecter, déclarer et reverser la taxe de séjour. Si des erreurs se produisent, prenez contact avec le service gestionnaire de la taxe de séjour. Vous ne devez jamais rembourser vos hôtes qui doivent en cas d'erreur contacter le service clientèle de l'opérateur numérique puis le service gestionnaire de la taxe de séjour dans votre territoire.

Attention ! Dans certains cas, il arrive que les opérateurs numériques ne prennent pas en considération les informations de la commune en matière de taxe de séjour ou le fassent avec du retard (quelques mois). Dès lors, consultez votre espace client sur le site de l'opérateur numérique et demandez la facture aux personnes qui vont occuper votre hébergement pour vérifier si la perception a été faite ou pas. Si aucune taxe de séjour n'a été perçue alors vous devez vous en charger comme si le séjour avait été vendu directement par vos soins.

## Tarifs et déclaration de taxe de séjours

### Tarifs

Palaces	4 €
Hôtels de tourisme 5 étoiles, résidences de tourisme 5 étoiles, meublés de tourisme 5 étoiles	3,00 €
Hôtels de tourisme 4 étoiles, résidences de tourisme 4 étoiles, meublés de tourisme 4 étoiles	2,50 €
Hôtels de tourisme 3 étoiles, résidences de tourisme 3 étoiles, meublés de tourisme 3 étoiles	1,60 €
Hôtels de tourisme 2 étoiles, résidences de tourisme 2 étoiles, meublés de tourisme 2 étoiles, villages de vacances 4 et 5 étoiles	0,90 €
Hôtels de tourisme 1 étoile, résidences de tourisme 1 étoile, meublés de tourisme 1 étoile, villages de vacances 1,2 et 3 étoiles, chambres d'hôtes, auberges collectives	1,00 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 3,4 et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacements dans des aires de camping-cars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24 heures	0,80 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 1 et 2 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance	0,20 €
Hébergements en attente de classement ou sans classement, à l'exception des autres catégories d'hébergements mentionnées ci-dessus (tarif proportionnel au coût de la nuitée)	5,00 % + taxes additionnelles

\*Ces tarifs ne comprennent pas la part départementale et la part régionale.

## Modalités d'application de la taxe de séjour

### Les personnes redevables

La taxe de séjour est due par les personnes qui ne sont pas domiciliées dans la commune et n'y paient pas de taxe d'habitation, notamment les personnes résidentes dans :

- o Les hôtels
- o Les résidences de tourisme
- o Les meublés de tourisme
- o Ou autres formes d'hébergement à titre onéreux

### Les personnes exonérées

- o Les personnes mineures
- o Les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés dans la commune ;
- o Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire
- o Les personnes qui occupent des locaux dont le loyer est inférieur à un montant que le conseil municipal détermine.

## Classement touristique

Le classement par étoiles des hébergements touristiques concerne les hôtels, les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les résidences de tourisme, les villages de vacances et les meublés de tourisme. Le classement par étoiles est volontaire et le contrôle des hébergements est effectué par des organismes de contrôle accrédités, sur la base des critères de classement homologués par arrêté.

Pour conserver le bénéfice des étoiles, l'hébergement est désormais évalué tous les 5 ans. Pour gérer leur demande de classement, les exploitants d'hébergements collectifs s'inscrivent désormais en ligne et suivent leur démarche de classement à partir de leur espace établissement, de l'envoi du pré-diagnostic au cabinet de contrôle accrédité à la publication de leur établissement classé sur ce même site.

Suite à la covid-19, deux décrets sont parus afin de proroger la durée de validité des classements. Ainsi les classements qui devaient cesser de produire leurs effets entre le 12 mars 2020 et le 31 décembre 2021 sont prorogés jusqu'au 31 décembre 2021.

Le classement par étoiles est le moyen pour un hôtel de tourisme, un meublé de tourisme, une résidence de tourisme ou un village de vacances d'appliquer un tarif fixe de taxe de séjour et de ne pas appliquer la taxe proportionnelle au pourcentage.

En savoir plus : [France - Site officiel du classement des hébergements touristiques](#)

*[Déclarer la taxe de séjour](#)*

## Publicité

### Publicité

Vous avez l'obligation d'afficher les tarifs de la taxe de séjour au réel et pour remplir cette obligation le service gestionnaire de la taxe de séjour vous propose dans votre espace réservé une affiche à apposer dans votre hébergement.

N'oubliez pas que la mention de la taxe de séjour au réel est obligatoire sur la facture remise au client. Elle doit être distincte du prix de la chambre (taxe non incluse dans le prix de la chambre).

Voir les précisions du site [service-public.fr](http://service-public.fr)

## Obligation et sanction



## **Obligation**

Faire une déclaration à la mairie faisant état de la location (formulaire cerfa n° 13566\*02 pour les chambres d'hôtes et cerfa n° 14004\*01 pour les gîtes et meublés).

Collecter la taxe de séjour.

Reverser le produit de la taxe de séjour collecté au Trésor Public à la réception du titre de paiement.

Tenir à jour le registre du loueur et l'envoyer à la ville.

Tenir un état récapitulatif des sommes collectées et l'envoyer à la ville

Afficher les tarifs de la taxe de séjour dans son hébergement.

Faire apparaître le montant de la taxe de séjour sur la facture des clients après la TVA, distinctement de leurs propres prestations, le régime de la taxe de séjour au réel n'étant pas assujettie à la TVA. Vous rajouterez donc une ligne au dessous de votre coût de location TTC indiquant « Taxe de séjour » et son montant.

Grâce à ce principe, les touristes peuvent facilement distinguer le prix de la location et le montant de la taxe.

## **Sanctions (Article R 2333-58 du CGCT)**

En matière de taxe de séjour, seules peuvent intervenir des peines d'amende, à l'exclusion de toute peine d'emprisonnement.

Seuls les officiers de police judiciaire, dont les maires, sont habilités à constater par procès-verbal les infractions.

Le logeur s'expose à une contravention de seconde classe d'un montant de 150 € en cas de :

Non perception de la taxe de séjour au réel (ex : le logeur ne demande pas la taxe à ses locataires).

Tenue inexacte ou incomplète de l'état récapitulatif (ex : le logeur ne déclare pas tout le monde).

Absence de déclaration dans les délais prévus.

Le logeur s'expose à une contravention de troisième classe d'un montant de 450 € en cas de :

Absence de déclaration du produit de la taxe perçue ou déclaration inexacte ou incomplète (ex : le logeur déclare moins que ce qu'il a, en réalité, perçu).

### **HÔTEL DE VILLE DE FONTENAY-SOUS-BOIS**

Esplanade Louis Bayeurte  
94120 Fontenay-sous-Bois

**01 49 74 74 74**