

# Propriétaire Responsable en France

([English version here](#))

Accueillir des vacanciers dans une location de vacances comporte un certain nombre de responsabilités. Pour s'assurer que le séjour se déroule dans d'excellentes conditions et que l'accueil réponde aux obligations requises, voici nos recommandations et conseils:

Le contenu ci-après ayant une portée purement informative, il ne doit en aucun cas être substitué aux normes en vigueur.

## Informations Coronavirus (COVID-19)

L'épidémie du COVID-19 a impacté considérablement l'économie globale, votre activité de location saisonnière et notre secteur. Nous avons suivi de près la situation en gardant à l'esprit votre sécurité et celle des vacanciers et nous nous sommes engagés à vous accompagner et vous tenir informé. Nous vous recommandons de vous informer auprès de votre mairie sur les exceptions applicables afin de vous conformer avec les lois et réglementations en vigueur. Nous tenons à partager avec vous des conseils afin de vous aider à préserver votre activité pendant cette période difficile que nous traversons ensemble.

En fonction des restrictions locales les vacanciers peuvent être contraints d'annuler ou de reporter leurs séjours. Cependant, pour les vacanciers qui se déplacent – si la loi leur permet - assurez- vous de suivre les bonnes pratiques telles que :

Respecter les [consignes du gouvernement](#) et les normes de propreté.

Privilégier une politique d'annulation flexible et paramétrer l'enregistrement automatique dans votre Guide d'accueil

Garder à jour votre calendrier

Préciser dans l'annonce toutes les prestations fournies et les fonctionnalités de sécurité dans la location

Réduire la durée de séjour minimum et proposer des réductions en cas de séjours prolongés

**Vous pouvez consulter les pages suivantes pour en savoir plus :**

[Nos mises à jour en temps réel](#)

[Les réponses aux questions fréquentes](#)

[10 conseils pour préserver votre activité pendant le COVID-19](#)

## 2. Logement décent, détecteur de fumée, assurance habitation

### 2.1 Que dois-je prévoir dans la propriété louée pour garantir la sécurité et la santé des Vacanciers ?

Avant la location, je dois m'assurer du bon entretien de ma propriété et du respect des règles de sécurité. Je procède avant l'arrivée des vacanciers aux travaux de réparation et d'entretien

nécessaires.

Les règles détaillées ci-dessous sont données à titre d'information. Une réglementation plus stricte est susceptible de s'appliquer à votre logement. Nous vous invitons notamment à consulter le règlement sanitaire du Département dans lequel votre propriété est située.

### **(A) Conservation et entretien de la propriété**

Le gros œuvre du logement et de ses accès doit être dans un bon état d'entretien et de solidité. Il doit protéger les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau.

Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires doivent assurer la protection de l'habitation contre les infiltrations d'eau.

La nature, l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne doivent pas présenter de risques manifestes pour la santé et l'intégrité physique des locataires.

Si ma propriété se situe en Outre-Mer, l'entretien de ma maison doit tenir compte des conditions climatiques.

### **(B) Sécurité des installations électriques et du gaz**

Les réseaux et branchements d'électricité et de gaz, les équipements de chauffage et de production d'eau chaude doivent être conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements. Ils doivent être dans un bon état d'usage et de fonctionnement.

### **(C) Sécurité à l'intérieur de la propriété**

Les dispositifs de retenue des personnes dans le logement, ses accès tels que les garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons doivent être dans un état qui permet leur usage.

Les dispositifs d'ouverture et de ventilation doivent permettre un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements.

Les pièces destinées au séjour et au sommeil doivent bénéficier d'un éclairage naturel suffisant, d'un ouvrant donnant directement à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

Le logement doit disposer d'au moins une pièce principale ayant soit une surface habitable au moins égale à 9 mètres carrés et une hauteur sous plafond au moins égale à 2,20 mètres, soit un volume habitable au moins égal à 20 mètres cubes.

## **2.2 Quels sont les équipements qui doivent être présents dans la propriété ?**

### **Ma propriété doit au minimum comporter les équipements suivants :**

Une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion, adaptée aux caractéristiques du logement.

Une installation d'alimentation en eau potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale par les locataires.

Des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes, munies de siphon et empêchant le refoulement des odeurs et des effluents.

Une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et qui comprend un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées.

Une installation sanitaire intérieure au logement qui comprend un w.-c. séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, un équipement pour la toilette corporelle, qui comporte une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un w.-c. extérieur au logement à condition que ce w.-c. soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible.

Un réseau électrique permettant un éclairage suffisant dans toutes les pièces et les accès, ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

Un détecteur de fumée, portant le marquage CE et répondant à la norme NF EN 14604, en bon état de fonctionnement lors de l'entrée dans les lieux. Le détecteur doit être installé de préférence dans la circulation ou le dégagement desservant les chambres. Plus d'information disponible. En outre, nous vous conseillons d'équiper la propriété avec un extincteur à usage domestique contre tout risque de feu et d'informer le Vacancier des équipements de sécurité mis à sa disposition.

Une trousse de premiers secours et des fournitures de soin médical pourraient être utiles pour gérer des situations d'urgence.

### **2.3 Dois-je souscrire une assurance particulière pour la location de ma propriété ?**

En procédant à la location de votre propriété sur le Site, vous vous engagez à souscrire, ou à avoir souscrit, avant l'arrivée du premier Vacancier dans votre propriété, une police d'assurance appropriée et suffisante pour couvrir des dommages susceptibles d'affecter les locataires et/ou votre propriété pendant la durée de leur séjour. Vous vous engagez également à conserver une couverture assurantielle adéquate jusqu'à la date de départ du vacancier.

Nous vous invitons à contacter votre compagnie d'assurance habituelle afin de connaître les détails de couverture de votre police d'assurance.

### **3. Sécurité des piscines privées : comment faire profiter mes locataires de ma piscine en toute tranquillité ?**

Tous les propriétaires de locations de vacances le savent, une piscine confère une grande plus-value à votre bien, le rendant beaucoup plus attractif auprès des vacanciers potentiels.

Les plaisirs de la baignade et du farniente au bord de l'eau sont pour beaucoup synonymes de vacances réussies !

Toutefois, il existe certaines normes de sécurité qu'il convient de respecter.

#### **(A) Ma piscine est-elle concernée ?**

Si le bien que vous proposez à la location de vacances dispose d'une piscine privée

regroupant **l'ensemble des caractéristiques suivantes** :

- à usage individuel ou collectif (piscines familiales, piscines réservées à des résidents, piscines d'hôtels, de campings, de gîtes,...),
- dont le bassin est totalement ou partiellement enterré

Sachez que vous devez l'équiper de matériel de sécurité afin de prévenir les risques de noyade.

En revanche, si la piscine est non enterrée (de type gonflable ou démontable), vous n'êtes pas concernés par ces règles.

### **(B) Quels équipements dois-je installer ?**

Si vous êtes concernés, vous devez installer **au moins 1 des 4 équipements suivants** :

- barrière de protection,
- couverture de sécurité (bâche),
- abri (structures type véranda, qui recouvrent intégralement le bassin),
- alarme sonore.

**Attention** : ces équipements de sécurité ne remplacent jamais la surveillance active et permanente des enfants par un adulte !

### **(C) Obligations de mon constructeur ou installateur**

Vous n'êtes pas tout seul à supporter des obligations.

Lors de l'installation des équipements, veillez à ce que votre constructeur ou votre installateur vous fournisse, au plus tard à la date de réception de la piscine, une note technique indiquant :

- les caractéristiques, les conditions de fonctionnement et d'entretien du dispositif de sécurité choisi ;
- les mesures générales de prévention et de recommandation pour éviter les risques de noyade.

En effet, la remise de ce document par votre constructeur ou installateur constitue pour celui-ci une obligation.

### **(D) Mes équipements sont-ils conformes aux normes ?**

Les équipements ainsi installés doivent être conformes aux normes de l'Afnor, Association française de normalisation. Pour vous assurer du respect de ces exigences, vous pouvez consulter leur site internet en cliquant [ici](#).

En outre, si votre dispositif de sécurité a été installé avant le 8 juin 2004, vous pouvez faire attester la conformité de votre installation par plusieurs moyens :

- par un fabricant,
- par un vendeur/installateur d'équipements de sécurité,
- par un contrôleur technique agréé par l'Etat,
- par vous-même, sous votre propre responsabilité, à l'aide d'un modèle réglementé dont vous reprendrez les termes.

Sachez que cette attestation n'est pas obligatoire, mais en cas d'accident, votre responsabilité pourrait être engagée en l'absence d'un tel document.

### **(E) Exigences de sécurité particulières pour les piscines des locations de vacances**

Des règles plus contraignantes ont été instaurées pour les piscines des locations de vacances (dites « à usage collectif »).

En effet, du fait d'une fréquentation beaucoup plus élevée que pour une piscine privée, les risques liés à la sécurité sont plus nombreux.

Ainsi, sachez que :

Les revêtements des sols ou des murs (y compris le bassin) ne doivent pas être dangereux pour les utilisateurs. Par exemple : ne pas être glissants ou abrasifs.

Il faut informer, par des affichages, les utilisateurs de la piscine sur les risques et les précautions liés à l'utilisation de tout équipement ou matériel qui est mis à disposition.

Il faut afficher les profondeurs minimales et maximales de chaque bassin. Elles doivent aussi être lisibles depuis les plages et les bassins.

Lorsque la turbidité de l'eau de tout ou partie d'un bassin est telle que le fond n'est plus visible, ce bassin doit être immédiatement évacué.

Les écumeurs de surface et les bouches de reprise des eaux doivent être en nombre suffisant. Ils doivent être conçus de manière à ne pas risquer d'aspirer ou de plaquer tout ou partie du corps des utilisateurs. Les bouches de reprise des eaux doivent par ailleurs être munies de grilles et ne doivent pas pouvoir être ouvertes par les utilisateurs.

Les installations hydrauliques (bouches de reprise des eaux, goulottes, générateurs de vagues artificielles) doivent être dotées d'un dispositif d'arrêt d'urgence du type « coup de poing ». Ce dispositif doit aussi être facilement accessible et visible.

Concernant les toboggans aquatiques, plongeoirs, machines à vagues, bassins à remous et courants d'eau artificiels, il existe également des prescriptions de sécurité spécifiques.

### **(F) Sanctions**

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 €.

### **(G) Pour aller plus loin...**

Vous pouvez consulter :

le dispositif réglementaire relatif à la sécurité des piscines :

[Piscines : respectez les exigences de sécurité ! | economie.gouv.fr](https://www.economie.gouv.fr)

[Dispositif de sécurité des piscines privées | Service-Public.fr](https://www.service-public.fr)

## **4. Comment préserver la quiétude du voisinage ?**

Il arrive que certains vacanciers, en dehors de leur propre habitat, prennent quelques libertés, parfois au détriment de la quiétude de leurs voisins occasionnels...

C'est pourquoi il peut être utile de rappeler certaines petites règles de savoir-vivre susceptibles de préserver la tranquillité de vos voisins pendant toute la durée du séjour de vos locataires.

Vous trouverez donc ci-dessous des exemples classiques de règles de civilité, à destination de vos vacanciers, qui auront davantage de sens si votre location de vacances se situe dans une copropriété.

Vous pouvez diffuser ces informations auprès de vos vacanciers de plusieurs façons, par exemple en affichant ces règles dans votre logement, ou bien en les leur remettant à leur arrivée.

### **(A) Quelles sont les spécificités de ma copropriété ?**

Il est toujours utile d'avertir les vacanciers des spécificités de la copropriété et par exemple de :

- signaler le nom du gardien auquel ils pourront s'adresser en cas de besoin,
- leur indiquer l'emplacement du local à poubelles,
- leur demander de respecter les parties communes et de ne pas y faire de bruit en transportant sans ménagement des bagages dans les escaliers, en claquant les portes d'entrée, en courant dans les escaliers par exemple,
- les prier de respecter les consignes et règlements affichés dans l'immeuble,
- les encourager bien sûr à toujours respecter les voisins et garder les meilleures relations possibles avec les habitants de l'immeuble !

### **(B) Quel est le comportement idéal des vacanciers dans mon appartement ?**

La quiétude du voisinage s'obtient également par un comportement adéquat dans l'appartement lui-même. **Vous pouvez donc demander à vos vacanciers de :**

- tenir compte des **horaires** auxquels les voisins aspirent à la quiétude (notamment avant 7h00 et après 22h00)
- ne pas faire dans l'appartement un bruit qui serait de nature à déranger le voisinage (musique forte, portes qui claquent, parler fort fenêtres ouvertes, taper sur le sol, marcher avec des talons par exemple)

## **5. Comment gérer l'accueil des animaux domestiques dans ma location de vacances ?**

Selon les propriétaires qui ont l'habitude d'accueillir les compagnons à quatre pattes et leurs maîtres, ce critère permet de louer son logement de vacances plus de semaines chaque année.

Faire garder son animal de compagnie est en effet un véritable casse-tête pour les vacanciers, sans oublier que celui-ci faisant partie de la famille, ceux-ci ont souvent envie de passer leurs jours de repos avec leur animal...

Les locations de vacances avec jardin sont alors la solution idéale !

Toutefois, vous ne désirez peut-être pas permettre à vos vacanciers de séjourner dans votre bien avec leur animal domestique. Le point sur les règles en vigueur.

### **(A) Ai-je le droit d'interdire le séjour des animaux domestiques ?**

Oui, vous avez le droit.

Si vous avez entendu dire que les propriétaires de location de vacances ne pouvaient pas interdire l'accès de leur location de vacances aux animaux domestiques, sachez que cette information n'est plus d'actualité.

En effet, depuis 2012, les contrats de location saisonnière de meublés de tourisme – tels que les locations de vacances – **peuvent interdire** les animaux de compagnie.

Pour un propriétaire, il est compréhensible de vouloir restreindre l'accès des animaux domestiques à sa location : les risques de dégradations et de nuisances sont divers et variés !

Si vous ne souhaitez pas accueillir les animaux chez vous, vous êtes donc dans votre bon droit.

Pour plus d'informations, [cliquez ici](#).

### **(B) Quelques conseils...**

Pour éviter les déconvenues, n'oubliez pas de préciser dans votre contrat de location si vous acceptez ou non le séjour des animaux domestiques dans votre logement.

Pour une meilleure information des vacanciers, il est même conseillé de préciser ce point dans l'annonce elle-même. Dans ce cas, le vacancier entrera en contact avec vous en pleine connaissance de cause !

Si des vacanciers vous en font la demande, pensez tout de même à leur exposer les raisons pour lesquelles vous n'acceptez pas le séjour des animaux dans votre location. Une bonne communication permet de mieux se comprendre !

## **6. Comment rendre ma location de vacances plus respectueuse de l'environnement ?**

Le tourisme vert ou éco-tourisme est une tendance incontournable qui concerne aussi la location de vacances.

Un nombre croissant de vacanciers se préoccupent de leur empreinte environnementale et déclarent opter pour des solutions d'hébergement plus respectueuses de l'environnement.

Par ailleurs la conjoncture marquée par les tensions sur le marché de l'énergie oblige collectivement à faire preuve de sobriété et à veiller à une consommation d'énergie raisonnée.

Veillez noter aussi que dans le but d'assurer une majeure efficacité énergétique des bâtiments, certaines communes, dans le cadre des procédures d'autorisation de changement d'usage délivrées pour la location de résidences secondaires, exigeront un diagnostic de performance énergétique dont le niveau doit être compris entre les classes A et E ou, à compter du **1er janvier 2034**, entre les classes **A et D**.

Voici quelques conseils et exemples de bons gestes pour rendre votre location de vacances plus responsable d'un point de vue environnemental.

### **(A) Sobriété énergétique**

- Optimiser la lumière du soleil

Aménagez votre location de vacances de manière à ce que la lumière du soleil puisse éclairer facilement les différentes pièces.

Débarrassez-vous des objets qui pourraient atténuer la luminosité dans les différentes pièces. Installez par exemple la télévision dans un endroit plutôt sombre et la table dans un endroit plus éclairé.

- Contrôler la température de la maison

Évitez de chauffer inutilement des pièces dont l'utilisation est peu fréquente.

Par exemple, si vous avez la possibilité de programmer le thermostat, réglez-le de sorte que la température des chambres soit diminuée en journée et remontée pendant la soirée.

- Eviter une consommation d'électricité superflue

Rendez visible le bouton destiné à couper l'alimentation des appareils électriques (hifi, électroménager, etc.) qui ne sont pas utilisés. En effet, le mode veille de ces appareils consomme quand même de l'énergie.

- Référez-vous à la [Charte des professionnels du secteur de la location de vacances](#)

Sous l'égide du Gouvernement, Abrisel et les autres intermédiaires de la location de vacances réunis au sein de l'UNPLV ont élaboré une charte qui rassemble les bons gestes concourant à atteindre l'objectif national de sobriété énergétique imposé par les nécessités du temps.

## **(B) Gestion responsable de la ressource hydrique**

Si vous possédez un jardin et que vous devez arroser, privilégiez l'eau de pluie, par exemple en plaçant un récipient sous les gouttières. Cela permettra de ne pas puiser l'eau de la terre et vous permettra de faire quelques économies en respectant l'environnement.

Par ailleurs, arroser en journée est inutile, privilégiez l'arrosage le soir !

## **(C) Tri sélectif des déchets**

Essayez d'initier vos locataires au **tri sélectif** et au **recyclage** des déchets ménagers afin d'en réduire le volume.

Proposez dans votre location de vacances des poubelles de recyclage ou de tri et informez vos locataires des pratiques de votre commune en la matière, en laissant par exemple à leur disposition le carton d'information exposant les jours et horaires de ramassage des ordures ainsi que la façon de trier les déchets ménagers. En effet, les pratiques peuvent changer en fonction des villes !

Vous pouvez également penser à installer un compost pour les déchets d'origine naturelle (épluchures de fruits et légumes, marc de café, thé infusé...).

## **(D) Produits écoresponsables et bio**

Pensez à mettre à disposition des vacanciers des produits respectant l'environnement comme du liquide-vaisselle écologique, des serviettes en coton bio, des jouets en bois FSC...

## **7. Comment m'assurer d'une utilisation conforme de ma connexion internet par les vacanciers ?**

Les propriétaires savent que les vacanciers tiennent à l'accès internet dans leur résidence de villégiature. Les vacanciers peuvent vouloir se mettre au vert, mais la connexion internet leur permettra néanmoins de s'organiser sur place au jour le jour et de communiquer avec leurs proches.

### **(A) En quoi suis-je concerné par l'utilisation de ma connexion par les vacanciers ?**

Si vous êtes titulaire d'un abonnement internet pour votre location de vacances, sachez que vous devez veiller à ce que cette connexion ne soit pas utilisée à des fins de contrefaçon d'œuvres protégées par un droit d'auteur ou un droit voisin (musique, film, livres, photographies, etc.). Vous êtes en effet, selon la loi Hadopi, responsable de l'utilisation qui est faite de votre accès et ce, même si vous n'avez pas commis vous-même les faits de contrefaçon.

Ainsi, pour éviter tout désagrément de cet ordre, il est conseillé de protéger votre accès Wi-Fi vis-à-vis de toute utilisation à des fins de mise à disposition illicite d'œuvres protégées sur les réseaux pair à pair.

### **(B) Comment protéger mon accès internet ?**

Pour cela, adressez-vous à votre fournisseur d'accès internet pour lui demander une clé de cryptage de dernière génération (type WPA2).

Veillez aussi à la changer régulièrement.

### **(C) Comment prévenir mes vacanciers d'une utilisation responsable de ma connexion ?**

Sensibilisez également vos locataires sur l'utilisation de cette connexion.

En effet, ces derniers, au cours de leur séjour dans votre logement de vacances, utiliseront peut-être la connexion internet mise à leur disposition et pourraient également y connecter des ordinateurs sur lesquels des logiciels pair à pair utilisés pour télécharger des œuvres protégées peuvent être installés.

## **8. Droits d'auteur et droits voisins : êtes-vous redevable du fait de la mise à disposition des appareils de diffusion des œuvres musicales ?**

Si vous mettez à la disposition de vos clients locataires de passage une télévision, une radio ou tout autre appareil permettant la diffusion d'œuvres musicales (chansons, génériques de films, publicité) à un public plus large que celui de votre cercle familial, vous pourriez dans certains cas vous trouver dans l'obligation de rétribuer les artistes qui ont créé ces œuvres.

Pour cela la Sacem, qui a reçu la mission de collecter et redistribuer les droits d'auteur, [met à votre disposition les moyens d'effectuer en ligne une déclaration annuelle et de bénéficier d'un forfait](#).

## **9. Bail mobilité**

[La Loi ELAN](#) du 23 novembre 2018 a créé un nouveau contrat de location dit « bail mobilité » qui concerne la location des logements meublés (résidences principales et secondaires) pour une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois, non reconductible.

Ce type de contrat s'adresse à certaines catégories de locataires. En effet, ces derniers doivent justifier, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique, en mutation professionnelle ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.

Si vous choisissez de louer votre logement meublé (résidence principale ou secondaire) en bail mobilité, le contrat devra être établi par écrit et inclura certaines mentions obligatoires. En outre, le bail mobilité ne nécessite pas d'obtenir le numéro d'enregistrement des meublés de tourisme tel qu'il est décrit ci-dessus et dans le paragraphe (11) ci-dessous, ni une autorisation de changement d'usage quand le logement est une résidence secondaire et qu'une telle procédure a été mise en place dans certaines villes.

Plus d'information disponible [ici](#).

## 10. Déclarations ou autorisations préalables

En tant que propriétaire, vous êtes tenu de procéder aux démarches administratives d'enregistrement et/ou de déclaration et/ou d'autorisation applicables à la location de votre propriété. Notre site ne dispense aucun conseil juridique en la matière.

Vous trouverez ci-dessous, à titre d'information, les différentes procédures qui sont susceptibles de s'appliquer à la location de votre propriété. Plus d'information disponible [ici](#). Dans les communes qui n'ont pas instauré le numéro d'enregistrement obligatoire de tous les meublés de tourisme, une déclaration en mairie est nécessaire pour la location d'une résidence secondaire pour de courtes durées.

Une propriété constitue votre résidence principale dès lors qu'elle est offerte à la location moins de quatre mois, soit entre 90 et 120 jours, par an. Au-delà de cette période, la propriété est considérée comme votre résidence secondaire.

L'arrêt «Cali Apartments» rendu par la Cour de cassation le 18 février 2021 précise qu'hormis les locations étudiantes (pour une durée d'au moins 9 mois), baux mobilité (durée entre 1 et 10 mois) et de la location de la résidence principale du loueur, (pour une durée maximale de 4 mois), le fait de louer, à plus d'une reprise au cours d'une même année, un local meublé pour une durée inférieure à un an, telle qu'une location à la nuitée, à la semaine ou au mois, à une clientèle de passage, constitue un changement d'usage d'un local destiné à l'habitation et, par conséquent, est soumis à autorisation préalable.

Procédure d'enregistrement là où elle s'applique :

Depuis la publication du décret relatif à **l'article 51 de la Loi pour une République Numérique**, les mairies ont la possibilité de mettre en place, par une délibération du conseil municipal, une procédure d'enregistrement visant tout meublé de tourisme, tel que défini [ici](#), classé ou pas, que ce soit une résidence principale ou secondaire.

Nous vous invitons à vous renseigner auprès de votre mairie si elle souhaite mettre en place une telle démarche.

Les informations à déclarer en mairie :

- L'identité, l'adresse postale et l'adresse électronique du déclarant ;
- L'adresse du local meublé, précisant, lorsque ce dernier fait partie d'un immeuble comportant plusieurs locaux, le bâtiment, l'escalier, l'étage et le numéro d'appartement. « Lorsque cette possibilité lui est offerte, le déclarant peut indiquer le numéro invariant identifiant le logement tel qu'il ressort de son avis de taxe d'habitation, en lieu et place des informations mentionnées au premier alinéa du présent 2° ;
- Son statut de résidence principale ou non;
- Le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits et, le cas échéant, la date de la décision de classement et le niveau de classement ou de toute autre reconnaissance de qualité des meublés de tourisme.

Plus de détails sur les informations à transmettre, [cliquez ici](#).

### **(A) Je loue ma résidence principale**

Depuis le 30 avril 2017 la Loi pour une République Numérique a introduit pour les mairies la possibilité de mettre en place, par une délibération du conseil municipal, une procédure de déclaration préalable soumise à enregistrement.

Dès lors que la commune où se trouve le bien aura fait le choix d'introduire une telle procédure et qu'elle aura mis en place les systèmes informatisés nécessaires, il vous appartiendra en tant que Propriétaire d'insérer ce numéro d'enregistrement, qui vous aura été délivré par la commune, dans votre annonce sur notre site.

Pour rappel, conformément à la Loi Le Meur du [19 novembre 2024](#) votre résidence principale ne peut être louée que 120 jours ou plus du nombre maximal de jours fixé par an par votre mairie au cours d'une même année civile toutes plateformes confondues, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

### **(B) Je loue ma résidence secondaire**

#### **Déclaration préalable à enregistrement**

La Loi pour une République Numérique a introduit pour les mairies la possibilité depuis le 30 avril 2017 de mettre en place, par une délibération du conseil municipal, une procédure de déclaration préalable soumise à enregistrement. Dès lors que la commune où se trouve le bien aura fait le choix d'introduire une telle procédure et qu'elle aura mis en place les systèmes informatisés nécessaires, il vous appartiendra en tant que Propriétaire d'insérer ce numéro d'enregistrement, qui vous aura été délivré par la commune, dans votre annonce sur notre site.

#### **Déclaration des meublés de tourisme**

Les meublés de tourisme (aussi appelés location de vacances ou location saisonnière) sont des villas, appartements ou studios meublés proposés à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile.

La location d'un meublé de tourisme doit faire l'objet au préalable d'une déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé. Nous vous invitons à vous rapprocher des services de la mairie où se situe votre propriété afin de connaître les détails pratiques de cette déclaration.

Plus d'information disponible [ici](#).

## **Autorisation de changement d'usage**

Dans certaines communes, et en particulier dans les villes de plus de 200 000 habitants comme Paris, les villes de la petite couronne parisienne (Hauts de Seine, Seine Saint Denis, Val de Marne), ainsi que dans certaines villes de plus de 50 000 habitants comportant des zones dites tendues (grand déséquilibre entre l'offre et la demande de logements), le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation peut être délivrée à titre temporaire ou permanent. Nous vous invitons à vous rapprocher de la mairie du lieu de la propriété offerte à la location afin de savoir si une telle autorisation est nécessaire.

En effet, il vous appartient en tant que Propriétaire de solliciter cette autorisation dès lors que vous envisagez de louer un local meublé pour de courtes durées à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

La mairie de Paris a déjà mis en place le régime d'autorisation préalable en cas de changement d'usage sur toute sa commune. Vous trouverez, ci-après, la documentation diffusée sur le site de la mairie de Paris : un [guide pratique du changement d'usage](#) ainsi qu'une note d'information sur les locations meublées touristiques.

Sur le territoire parisien, au-delà de 90 jours par an de location il vous appartient donc en tant que Propriétaire de la location meublée touristique de demander une autorisation de changement d'usage en mairie.

## **Déclaration en mairie d'une chambre d'hôtes**

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, et notamment la fourniture de repas (petit-déjeuner). L'accueil est assuré par l'habitant. La location d'une chambre d'hôtes est limitée à 5 chambres par habitation, pour une capacité maximale d'accueil de 15 personnes.

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu de l'habitation concernée. Nous vous invitons à vous rapprocher des services de la mairie où se situe votre propriété afin de connaître les détails pratiques de cette déclaration.

Plus d'information disponible [ici](#).

## **(C) Sanctions**

La loi [n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique](#) ( « Loi ELAN » ) publiée sur le Journal Officiel le 24 novembre 2018 a introduit des sanctions en cas de non-respect des obligations évoquées ci-dessus.

En particulier, lorsque vous ne respectez pas l'obligation d'obtenir un numéro d'enregistrement pour votre meublé de tourisme auprès de la commune qui l'aurait mis en place, vous vous exposez à une amende civile maximale de 5 000 €.

En outre, dans les communes ayant mise en œuvre ladite procédure d'enregistrement, dès lors que vous offrez à la location votre résidence principale plus de 120 jours ou plus du nombre maximal de jours fixé par an par votre mairie, vous êtes passible d'une amende civile dont le

montant ne peut excéder 10 000 €.

## **11. Nouvelles obligations déclaratives pour les propriétaires de meublés de tourisme**

Dans l'intention de mettre à jour la fiscalité locale, la loi de finances en vigueur crée de nouvelles obligations déclaratives pour les propriétaires.

(A) Depuis le 1er janvier 2023 et avant le 30 juin 2023, les propriétaires de logements doivent renseigner les informations relatives à la situation d'occupation de leurs biens à usage d'habitation à l'administration fiscale dans la rubrique 'Gérer mes biens immobiliers' dans leur espace personnel sur le site [impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr). L'administration fiscale a édité [une foire aux questions](#) pour orienter les propriétaires.

(B) Les propriétaires devront effectuer d'ici au 1er juillet 2025 la déclaration relative à la révision de la valeur locative de leurs biens à usage d'habitation selon des modalités que l'administration fiscale doit encore définir.

## **12. Tout ce que vous devez savoir sur le numéro d'enregistrement pour les locations saisonnières**

Certaines villes de France ont mis en place un numéro d'enregistrement obligatoire pour les locations saisonnières ainsi qu'un télé-service permettant de l'obtenir.

### **(A) Comment savoir si je suis concerné ?**

Si vous louez ou gérez une résidence principale ou secondaire à des clients de passage, vous devez savoir si la commune dans laquelle se situe votre hébergement a mis en place une telle procédure. Voir la liste ci-dessous (dans le point (D) / Liens utiles).

Si je loue une résidence hôtelière ou une chambre d'hôtes, je ne suis pas concerné par l'obligation d'enregistrement.

### **(B) Comment faire pour s'enregistrer ?**

Connectez-vous au télé-service de votre commune et fournissez les renseignements demandés. À la fin de la procédure, vous recevez immédiatement votre numéro d'enregistrement. Vous devez suivre cette procédure pour chaque annonce que vous publiez sur notre site. Si vous louez une résidence hôtelière ou une chambre d'hôtes, vous n'êtes pas concerné par l'obligation d'enregistrement.

### **(C) Où dois-je ajouter mon numéro d'enregistrement ?**

Vous devrez ajouter votre numéro d'enregistrement dans le champ prévu à cet effet qui se trouve sur votre Espace Propriétaire Abritel - HomeAway. Pour ce faire, rendez-vous dans la rubrique «Description» sous «Modifier l'annonce» et complétez le champ «Numéro d'enregistrement», comme indiqué sur l'image ci-dessous. Vous devrez suivre cette procédure pour toutes vos annonces. Une fois votre numéro d'enregistrement renseigné, les modifications apportées seront publiées dans un délai de 24 heures. Nous vous conseillons de le vérifier sur [notre site](#).

### **(D) Cette procédure est-elle obligatoire ?**

Oui, cette procédure est obligatoire dans toutes les communes où elle est en vigueur et nous vous

invitons à vous y conformer, à obtenir votre numéro d'enregistrement et à l'inscrire dans l'espace dédié à cet effet dans votre Espace Propriétaire Aritel - HomeAway dans les meilleurs délais.

Nous vous invitons à lire la sous-section 7 (C) de la présente page pour en savoir plus sur les sanctions applicables en cas de manquement de votre part à l'obligation d'enregistrement de votre meublé de tourisme.

Vous avez des questions ? Contactez-nous [ici](#).

### 13. Interdiction des boîtes à clés

Certaines villes de France ont mis en place des restrictions concernant l'affichage de boîtes à clés.

Dispositions applicables à Paris :

La Maire de Paris ayant adopté [un arrêté le 24 janvier 2025](#) pour interdire les boîtes à clés ou des réceptacles fixés sur le mobilier urbain.

En cas d'infraction, un autocollant exigeant le retrait de la boîte sous 15 jours sera apposé : passé ce délai et sans action du propriétaire, l'objet sera retiré, puis détruit par les services de la Ville de Paris.

Le propriétaire de l'objet en cause peut demander la prorogation du délai fixé : celle-ci ne peut être accordée qu'à titre exceptionnel et pour une durée maximale de 8 jours.

Conformément à l'arrêté, toute infraction sera punie de l'amende prévue pour les contraventions de 5<sup>e</sup> classe en application de l'article R\*. 116-2 du code de la voirie routière : cette amende peut monter jusqu'à 1500 €, et 3000 € en cas de récidive.

Dispositions applicables à Toulouse :

La Mairie de Toulouse rappelle que [l'article L.2122-1 du Code général de la propriété des personnes publiques](#) énonce que **l'occupation du domaine public sans autorisation préalable est interdite**.

Par conséquent, l'installation d'un boîtier sécurisé sur un élément du mobilier urbain, comme un lampadaire, une barrière de trottoir, un arceau de protection, rentre dans ce cadre légal.

Les boîtiers installés sur le mobilier urbain **vont être identifiés avec un autocollant rouge**, indiquant la date du constat. **Les propriétaires auront 15 jours pour procéder au retrait du boîtier**, faute de quoi, il sera enlevé par les services de la Mairie et gardés 3 mois au [service des objets trouvés](#). Passé ce délai, ils seront détruits.

### Liens utiles par région

[ICI](#)

Si vous possédez déjà un numéro d'enregistrement, connectez-vous à votre Espace Propriétaire Aritel - HomeAway et mettez à jour les détails de votre annonce.

**IMPORTANT** : nous vous rappelons que, conformément aux Conditions Générales d'Utilisation du site Aritel - HomeAway pour les propriétaires ou gérants immobiliers, les annonceurs sont responsables du respect de toutes les lois, règles et réglementations applicables à leur activité de location.

### **13. Régime fiscal et social applicable en matière de location saisonnière**

**(A) Quel est le régime d'imposition des revenus issus de la location meublée et quelles sont les obligations déclaratives ?**

**S'agissant des régimes fiscaux applicables, nous vous invitons à vous reporter à la page d'information suivante :** [Comment déclarer mes revenus d'activités annexes telles que le covoiturage, la location de biens ou d'un logement meublé ... ? | impots.gouv.fr](https://impots.gouv.fr/Comment-declarer-mes-revenus-d-activites-annexes-telles-que-le-covoiturage-la-location-de-biens-ou-d-un-logement-meuble...)

Les informations communiquées ci-dessous en matière fiscale ne sont pas des conseils personnalisés adaptés à votre situation mais des informations générales sur les dispositions en vigueur à la date de rédaction des présentes FAQ, sous réserves de toutes modifications ultérieures. Nous vous invitons à vous rapprocher d'un conseil spécialisé pour plus de précisions quant au régime fiscal applicable à votre situation.

#### **a. Le statut de loueur en meublé, professionnel ou non**

La location en meublé, à titre habituel, par toute personne, de chambres, de maisons ou d'appartements, est une activité commerciale. Elle relève, au regard de l'impôt sur le revenu, de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) et non de celle des revenus fonciers. Cette activité peut être exercée par une société de personnes (EURL, SARL de famille non soumise sur option à l'impôt sur les sociétés) ainsi que par les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés (SAS, SARL de droit commun, etc.). Le locataire doit bénéficier de meubles et d'agencements répondant à un usage normal d'habitation.

Les revenus tirés de la location en meublé sont imposables dans la catégorie des BIC et soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu au taux maximal de 45% que le loueur soit qualifié de professionnel ou non.

Certains aspects du régime fiscal du loueur en meublé diffèrent selon le statut professionnel ou non du loueur.

L'activité de loueur en meublé a un caractère professionnel, conformément aux dispositions de l'article 155, IV, 2. du Code général des impôts, lorsque sont réunies les deux conditions cumulatives suivantes : - les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23.000 Euros ; - ces recettes excèdent les revenus professionnels du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

Les principales différences, lorsque le loueur peut être qualifié de professionnel selon les critères définis ci-dessus, concernent (i) l'imputation des déficits issus de l'activité de location meublée (le loueur en meublé professionnel peut imputer ses déficits sur son revenu global sans limitation de durée, le loueur non professionnel, quant à lui, ne peut les imputer que sur les bénéfices de même nature réalisés la même année ou les dix années suivantes) et (ii) l'imposition des plus-

values (les plus-values des loueurs meublés professionnels bénéficient, à condition que l'activité soit exercée depuis au moins cinq (5) ans, d'une exonération partielle ou totale d'impôt sur le revenu sous certaines conditions).

Surtout, les loueurs en meublé non professionnels peuvent bénéficier d'une exonération d'impôt sur le revenu lorsqu'ils louent leur résidence principale, ce qui n'est pas le cas des loueurs en meublé professionnels.

En effet, conformément aux dispositions du paragraphe I de l'article 35 bis du Code général des impôts, les personnes qui louent ou sous-louent en meublé une ou plusieurs pièces de leur habitation principale (ou habitation temporaire en cas de location saisonnière) peuvent être exonérées d'impôt sur les revenus issus de cette location dès lors que le prix de location demeure fixé dans des « limites raisonnables ». Pour 2020, l'administration a précisé à caractère indicatif qu'un prix de 190 Euros par mètre carré habitable pour l'Île-de-France et un prix de 140 Euros pour les autres régions devraient répondre à cette qualification. Ces seuils sont réévalués chaque année.

En vertu des dispositions du paragraphe II de l'article 35 bis du Code général des impôts, les personnes qui mettent de façon habituelle à la disposition du public une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées d'impôt sur les revenus issus de ces locations lorsque ceux-ci n'excèdent pas 760 Euros par an. Cette limite s'entend taxes comprises et s'applique au total des recettes provenant de la location et des prestations annexes.

Nous vous invitons à vous rapprocher d'un conseil spécialisé pour une analyse adaptée de votre situation personnelle.

## **b. Les différents régimes d'imposition**

Les régimes d'imposition s'appliquent indifféremment selon que le loueur en meublé est qualifié de professionnel ou non (sous réserve des précisions au paragraphe a. ci-dessus).

Vous trouverez ci-dessous des indications sur les principaux régimes applicables. Nous vous recommandons de vous rapprocher d'un conseil fiscal quant au régime le plus adapté à votre situation personnelle.

### **Le régime micro-BIC**

Vous pouvez bénéficier du régime micro-BIC à condition que votre chiffre d'affaires annuel ne dépasse pas 72.600 Euros hors taxes (article 50-0 du Code général des impôts). Le bénéfice taxable ou le résultat imposable est égal aux recettes annuelles (loyers et recettes accessoires) brutes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais réputé tenir compte de toutes les charges de 50%.

Du fait de cet abattement, ce régime peut s'avérer intéressant, notamment lorsque le montant des charges et des amortissements se révèlent inférieur à 50% du montant des recettes annuelles hors taxe. En revanche, ce régime ne permet de déduire aucune charge pour son montant réel. A partir du moment où les charges dépassent 50% des recettes brutes (exemple, les intérêts d'emprunt liés à l'achat du logement), il serait préférable d'opter pour le régime réel d'imposition.

Veuillez noter que les activités de locaux classés de tourisme au sens de l'article L.324-1 du Code du tourisme et chambres d'hôtes au sens de l'article L.324-3 du même code relèvent, pour

l'application du régime micro-BIC, du seuil applicable aux ventes, soit 176.200 Euros et bénéficient d'un abattement forfaitaire pour frais de 71%.

### **Le cas particulier de l'option pour le prélèvement libératoire de l'impôt sur le revenu.**

Certains contribuables relevant du régime du micro-BIC peuvent dans certains cas avoir le choix entre deux solutions concernant l'impôt sur le revenu : le régime micro-BIC « classique » (régime de droit commun exposé ci-dessus) et le versement libératoire de l'impôt sur le revenu (régime optionnel). Cette option est réservée aux contribuables dont le revenu fiscal de référence de l'avant-dernière année (N-2) n'excède pas un certain seuil (soit pour 2020, 25.710 Euros par part).

En cas d'option pour le paiement du prélèvement forfaitaire libératoire, l'impôt sur le revenu est forfaitairement fixé à 1.7% du chiffre d'affaires (1% pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes).

Pour une activité de location en meublé, l'application du régime micro-BIC (et à plus forte raison avec une option pour le prélèvement forfaitaire libératoire) n'est pas toujours la plus adaptée puisqu'elle peut faire obstacle à la déduction fiscale de frais de travaux et charges d'aménagements engagés pour les besoins de la location ainsi que la déduction des amortissements. Nous vous invitons donc à examiner votre situation personnelle avec l'aide d'un conseiller fiscal.

Pour plus d'informations sur les différents régimes d'imposition des BIC : [Bénéfices industriels et commerciaux \(BIC\) : régime réel d'imposition | Entreprendre.Service-Public.fr](#)

### **Le régime réel simplifié ou réel normal**

Le régime réel simplifié s'applique de plein droit aux contribuables, exclus du régime micro-BIC en raison de l'importance de leur chiffre d'affaires, de leur forme juridique ou de la nature de l'activité, dont les recettes annuelles n'excèdent pas 247.000 Euros HT (en prestations de services) ou 818.000 Euros HT (en cas de fourniture de logement assimilable à une vente). Il est caractérisé par un allègement des obligations déclaratives et comptables par rapport au « régime normal » d'imposition qui lui est obligatoire lorsque les recettes annuelles excèdent 247.000 Euros (en prestations de services) ou 818.000 Euros HT (en cas de fourniture de logement assimilable à une vente).

Le régime réel (simplifié ou normal) peut s'avérer plus avantageux que le micro-BIC, grâce aux charges qu'il permet de déduire des recettes locatives et aux amortissements qui peuvent être pratiqués.

#### **c. Les obligations déclaratives**

Nous vous rappelons qu'un propriétaire, loueur, personne recevant des loyers issus de la location meublée d'un logement en France ou à l'étranger (sous réserves des conventions fiscales bilatérales applicables) a l'obligation de déclarer ses revenus annuels à l'[administration fiscale française](#).

Ces revenus sont soumis à l'impôt sur le revenu. Il relève de la responsabilité du propriétaire du bien mis en location, résident fiscal de France ou non (cf. paragraphe d. relatif au cas particulier des non-résidents), de déclarer le montant total des revenus générés sur l'année précédente (soit du 1er janvier au 31 décembre).

A cet effet, chaque année, afin de simplifier la gestion de votre location de vacances et la [déclaration de votre impôt sur le revenu](#), nous mettons à votre disposition dans l'Espace Propriétaire un rapport annuel vous permettant de visualiser un récapitulatif du montant total de vos revenus bruts générés en ligne via Abritel - HomeAway, ainsi que le nombre de transactions réalisées, sur la période du 1er janvier au 31 décembre de l'année précédente.

**Important :** Le montant figurant dans ce récapitulatif concerne uniquement les réservations générées en ligne via /Abritel - HomeAway et peut inclure des loyers remboursés suite à des annulations. Afin d'obtenir le montant exact à déclarer, utilisez le montant indiqué dans ce document comme base et assurez-vous de :

- déduire de votre déclaration le montant des loyers issus des réservations annulées, afin de ne pas déclarer un montant non perçu;
- ajouter le montant des réservations effectuées via d'autres sites ou tout autre support de réservation.

Pour en savoir plus sur la loi en vigueur concernant l'impôt sur le revenu, nous vous invitons à consulter la page dédiée de l'[administration fiscale française](#).

**Les revenus perçus doivent être reportés dans votre déclaration des revenus annuelle (selon le régime d'imposition choisi) devant être effectuée en mai/juin de l'année qui suit l'année fiscale de perception des revenus (date exacte définie tous les ans par le Gouvernement).**

Vous trouverez ci-dessous le lien vers le site de l'administration fiscale permettant de déclarer vos revenus en ligne ainsi qu'une fiche mise en place par la Direction générale des Finances publiques qui explique comment déclarer les revenus générés sur les plateformes :

[Accueil | impots.gouv.fr](#)

[Fiche explicative](#)

Conformément aux dispositions de l'Article 242-bis du code général des impôts, HomeAway est tenu de communiquer à l'Administration fiscale française les revenus que vous avez réalisés au cours de l'année précédente en ligne via la plateforme.

#### **Collectivité de Saint-Martin :**

Vous trouverez ci-dessous le lien vers le site dédié à la fiscalité du territoire de la Collectivité de Saint-Martin, permettant d'accéder aux informations relatives aux régimes fiscaux applicables :

[Impôts et services en charge de la fiscalité à Saint-Martin \(impots-saint-martin.fr\)](#)

#### **d. Le cas des non-résidents**

Un résident fiscal étranger, sous réserves des conventions fiscales bilatérales applicables, doit déclarer ses revenus de source française issus de la location d'un bien situé en France.

Les revenus perçus doivent être reportés dans la déclaration des revenus qui doit être effectuée en juin de l'année qui suit celle de la perception de vos revenus (date exacte définie tous les ans par le Gouvernement).

Les revenus générés via la plateforme au cours de l'année précédente seront communiqués par

HomeAway à l'Administration fiscale française et ce, conformément aux dispositions de l'Article 242-bis du code général des impôts.

## **(B). Quel est le régime social applicable aux revenus issus de la location meublée ?**

Les informations communiquées ci-dessous en matière sociale ne sont pas des conseils personnalisés adaptés à votre situation mais des informations générales sur les dispositions en vigueur à la date de rédaction des présentes FAQ, sous réserves de toutes modifications ultérieures étant précisé que certains seuils mentionnés sont ceux applicables pour l'année 2021 et sont susceptibles de changer. Nous vous invitons à vous rapprocher d'un conseil spécialisé pour plus de précisions quant au régime social applicable à votre situation.

### **a. Statut de loueur en meublé professionnel et Prélèvements sociaux ou de sécurité sociale**

Du point de vue social, la qualification de loueur en meublé, professionnel ou non, a plus d'impact que du point de vue fiscal. En effet, les personnes répondant à la définition de loueur en meublé professionnel sont redevables des cotisations de sécurité sociale sur les revenus issus des locations au taux d'environ 45% (en tant que revenus d'activité), alors que lorsqu'une activité de location est exercée en qualité de loueur en meublé non professionnel, les revenus sont considérés comme des revenus du patrimoine soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17.2%.

Les critères de définition du loueur en meublé professionnel au sens social sont ceux définis par le droit fiscal (les deux conditions cumulatives exposées au paragraphe A) a. ci-dessus s'appliquent, conformément aux dispositions de l'article L.611-1 6° du Code de la sécurité sociale).

La loi de financement de la sécurité sociale pour 2017 a toutefois ajouté une situation dans laquelle le loueur en meublé, bien que non professionnel au sens fiscal, est considéré comme professionnel au sens social : les propriétaires qui louent leurs biens en meublé doivent s'affilier dès lors que leurs recettes brutes annuelles excèdent 23.000 Euros et ces biens sont loués à une clientèle y effectuant un séjour à la journée, à la semaine ou au mois et n'y élisant pas domicile (location de courte durée). Cette loi a créé également un nouveau régime simplifié pour la location de courte durée : le régime général.

### **b. Les obligations déclaratives**

Lorsque les critères de qualification de loueur en meublé professionnel au sens social sont remplis, les propriétaires doivent s'inscrire en tant que travailleur indépendant (démarches à effectuer auprès de l'Urssaf) et, rappelons-le, les revenus issus des locations sont soumis aux cotisations de sécurité sociale et prélèvements sociaux au taux global d'environ 45% (impôt sur le revenu en sus).

Vous trouverez ci-dessous le lien vers le site de l'Urssaf et de la Sécurité Sociale des indépendants vous permettant de prendre connaissance de vos obligations auprès de l'URSSAF et du RSI : [Urssaf / Indépendant : simulateur de revenus - Mon-entreprise \(urssaf.fr\)](https://www.urssaf.fr/indpendant/simulateur-revenus-mon-entreprise). Dans le cas inverse, les revenus perçus sont qualifiés de revenus du patrimoine soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17.2% et recouverts par l'administration fiscale en même temps que l'impôt sur le revenu. Nous vous invitons à vous rapprocher d'un conseil spécialisé pour plus de précisions sur le régime social qui vous est applicable.

Afin de vous aider à clarifier vos obligations fiscales et sociales et vous accompagner dans vos

déclarations, en fonction des montants que vous avez perçus dans l'année, l'URSSAF a développé pour vous un assistant disponible à l'adresse suivante : [Sécurité sociale des indépendants](#)

### **Le cas particulier du régime micro-social**

Le régime micro-social s'applique aux travailleurs indépendants bénéficiant du régime micro-BIC, c'est-à-dire tant que leur chiffre d'affaires effectivement encaissé au cours de l'année civile (hors taxes) n'a pas dépassé pas le seuil de 72.600 Euros pendant deux exercices consécutifs (ou 176 200 euros pour l'exploitation de meublés de tourisme classés et de chambres d'hôte).

Dans le cadre du régime micro-social, le taux des cotisations et contributions sociales (prélèvement social libératoire), appliqué au chiffre d'affaires hors taxes est de :

- 22 % les activités de location de locaux d'habitation meublés (hors hôtellerie, chambres d'hôtes et meublés de tourisme)
- 12,80 % pour les prestations d'hébergement (hôtellerie, chambres d'hôtes) ;
- 6 % pour les activités de location de locaux d'habitation meublés de tourisme classés.

Dans le cadre du régime micro-social, le micro-entrepreneur doit opter pour un régime déclaratif mensuel ou trimestriel. Il effectue cette option au moment de la déclaration de son activité ou, au plus tard, le dernier jour du 3ème mois suivant sa création d'entreprise.

Les micro-entrepreneurs sont ainsi tenus de déclarer et de payer leurs cotisations et contributions sociales par la voie dématérialisée, chaque mois ou au moins chaque trimestre une déclaration du chiffre d'affaires ou de recettes, y compris lorsque ces éléments sont nuls.

**Le cas particulier de la location de courte durée : régime général** Pour les activités de location de courte durée (logements meublés de tourisme classés ou non hors chambres d'hôtes), le loueur peut opter pour le régime général en lieu et place du régime des travailleurs indépendants. L'année d'affiliation, le seuil 23 000 € est déductible de votre première déclaration trimestrielle. Dans le cadre du régime général, le taux des cotisations et contributions sociales appliqué aux recettes brutes est de 47.50 % après un abattement de 60 % (location de meublés de tourisme non classé) ou 87 % (location de tourisme classé). Pour en savoir + sur ces 3 régimes :

[Economie collaborative \(urssaf.fr\)](#)

### **c. Le cas des non-résidents**

En vertu du principe de l'unicité de législation applicable en Europe, un propriétaire ne doit être affilié qu'à un seul système de sécurité sociale européen. Nous vous invitons à vous rapprocher d'un conseil spécialisé afin d'obtenir plus d'informations à ce sujet.

### **(C) Que dois-je savoir en matière de TVA?**

En principe, les locations saisonnières de logements meublés sont exonérées de TVA. Toutefois, cette exonération ne s'applique pas si la location meublée saisonnière est accompagnée de prestations para-hôtelières, c'est à dire si trois des prestations suivantes sont proposées au client ; (i) préparation des petits-déjeuners, (ii) nettoyage régulier des locaux, (iii) fourniture du linge de maison et (iv) réception personnalisée ou non des clients. Les propriétaires réalisant des locations saisonnières avec prestations para-hôtelières pour un montant excédant le seuil de la franchise de TVA en base (94.300 Euros) doivent collecter de la TVA sur l'ensemble de leur chiffre d'affaires

taxable.

La franchise en base reste applicable au titre des deux premières années de franchissement de la limite de 85 800 €, à condition que le chiffre d'affaires n'excède pas une limite majorée de 94 300 €. L'obligation d'acquitter la TVA s'applique alors à compter de la deuxième année suivant celle du franchissement des limites (sauf si le chiffre d'affaires de l'année N + 1 s'abaisse en deçà de ces seuils).

De plus, les propriétaires qui peuvent se voir reconnaître la qualité d'assujetti à la TVA, pourraient dans certains cas être redevables/collecteurs de la TVA sur les transactions effectuées au sein de l'Union Européenne. Dans le cas où la prestation de location en meublée serait soumise à la TVA, il appartiendrait aux propriétaires de remplir leurs obligations déclaratives et de collecter la TVA sans l'intervention de HomeAway. Les prestations de service annexes peuvent être soumises à TVA, si le propriétaire est assujetti à la TVA.

De même, en fonction du pays de résidence des vacanciers, la TVA « locale » peut s'appliquer, notamment sur les frais de services qui leur sont facturés. Une harmonisation au niveau européen existe en matière de TVA, ce qui pourrait potentiellement avoir un impact sur la transaction effectuée via notre plateforme.

Nous vous invitons à vous rapprocher d'un conseil fiscal pour connaître votre statut au regard de la TVA et obtenir des informations précises et adaptées à votre situation.

#### **(D) Que dois-je savoir en matière de taxe de séjour ?**

La taxe de séjour a été mise en place en 1910 afin de permettre aux villes touristiques d'améliorer leurs offres et infrastructures sans alourdir la fiscalité des populations locales. Depuis 1995, sa perception est ouverte à toutes les communes françaises « qui réalisent des actions de promotion en faveur du tourisme » ou « qui réalisent des actions de protection et de gestion de leurs espaces naturels ».

La taxe de séjour est aussi connue sous le nom de taxe d'occupation, taxe de visite, taxe de tourisme, taxe touristique, taxe d'hébergement, taxe de vente ou taxe hôtelière.

Les sommes collectées doivent demeurer au sein de la commune pour être réinvesties dans l'amélioration des conditions d'accueil pour les touristes. Toutes les communes ou communautés de communes peuvent décider de l'instauration d'une taxe de séjour et de ses modalités. Une taxe de séjour additionnelle peut être ajoutée au profit du département (10%) ou de la région (15% en Ile-de-France). Le champ d'action de la taxe de séjour est vaste puisqu'il englobe aussi bien la protection de l'environnement que la gestion des déchets ou la signalisation.

La perception de la taxe de séjour est régie par le Code général des collectivités territoriales et par le Code du tourisme.

La taxe de séjour peut, selon les mairies ou communautés d'agglomération, prendre la forme de deux régimes différents : au réel ou au forfait. Le redevable de la taxe de séjour diffère selon qu'il s'agit de la taxe de séjour au réel ou forfaitaire.

La taxe au réel est directement acquittée en supplément des frais de séjour par la personne hébergée sur la commune. Le redevable de la taxe de séjour dite au réel est donc le vacancier. Le propriétaire est un simple intermédiaire entre la personne hébergée et la collectivité, il est chargé

de collecter la taxe auprès du vacancier/de la personne qui séjourne et de la reverser à la mairie. Le tarif applicable par personne et par nuitée depuis 2021 est compris entre 1 % et 5 % du coût par personne de la nuitée dans la limite du tarif le plus élevé adopté par la collectivité, correspondant généralement aux palaces. A ce tarif s'ajoute l'éventuelle taxe additionnelle départementale de 10% et dans certaines régions la taxe additionnelle régionale. Dans ce cas, il est important que le propriétaire informe bien, avant la réservation, les voyageurs du montant exact de la taxe qui leur sera demandée.

Depuis le 1er janvier 2019 les plateformes en ligne agissant comme intermédiaires de paiement collectent la taxe de séjour au réel et la reversent aux collectivités locales (municipalités, communautés de communes, pôles d'équilibre territoriaux et ruraux) concernées. Cette collecte est obligatoire lorsque ces plateformes agissent pour le compte de loueurs non-professionnels mais reste optionnelle quand elles agissent pour le compte de loueurs professionnels.

Pour connaître les barèmes de taxe de séjour qui sont applicables, les plateformes se réfèrent au fichier national de la taxe de séjour (OCSITAN) qui est renseigné par les collectivités locales, vérifié et publié par la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques) une fois par an. Abritel - HomeAway intègre les nouvelles données de la taxe de séjour dès qu'elle est informée de la mise à jour du fichier OCSITAN par les autorités fiscales.

La taxe au forfait est quant à elle acquittée et déclarée par le propriétaire directement auprès de la mairie : son montant est fixé suite à la déclaration annuelle à la mairie et dépend notamment de la capacité de l'hébergement et sa disponibilité au cours de l'année. Depuis le 1er janvier 2020, le régime de la taxe de séjour au forfait est interdit pour les meublés de tourisme non-classés.

**Les établissements de tourisme concernés par la taxe de séjour au réel ou forfaitaire sont notamment:**

- Meublés de tourisme - Gîtes - Campings - Villages vacances - Résidences de tourisme - Hôtels - Ports de plaisance

Les barèmes de la taxe de séjour sont disponibles à la mairie de votre commune ou à l'office du tourisme concerné. Pour savoir si une taxe de séjour est appliquée dans votre commune, et pour en connaître les modalités, veuillez consulter le site officiel du ministère de l'Action et des Comptes publics sous le lien suivant : [Délibérations sur les taxes de séjour \(impots.gouv.fr\)](https://impots.gouv.fr/deliberations-sur-les-taxes-de-sejour)

Pour plus d'informations veuillez consulter le Site officiel de l'administration française.

**Taxe de séjour à Paris**

La ville de Paris a depuis longtemps institué une taxe de séjour pour les utilisateurs de meublés de tourisme. Depuis le 1er janvier 2019, le barème de la taxe de séjour pour les meublés de tourisme non-classés applicable à Paris correspond au pourcentage de 5% du montant de la nuitée (hors taxes) par nuit et par personne de plus de 18 ans, dans la limite du plafond de 4 Euros par nuit et par adulte. Il convient d'ajouter à ce montant également la taxe additionnelle départementale de 10 % et la taxe additionnelle régionale de 15%. Les meublés de tourisme classés bénéficient d'une taxe de séjour moindre ou égale au barème maximal de 4 Euros par personne qui correspond au barème applicable aux Palaces.

Abritel - HomeAway collecte la taxe de séjour directement auprès des vacanciers pour la reverser à la ville de Paris, conformément aux dispositions légales en vigueur.

## Abritel - HomeAway

### Collecte de la Taxe de séjour dans certaines communes

Abritel - HomeAway collecte la taxe de séjour auprès de ses utilisateurs dans toutes les communes françaises où le régime de cette taxe est celui du réel. La loi de finances pour 2020 ayant interdit le régime de la taxe de séjour au forfait pour les meublés de tourisme sans classement ou en attente de classement, Abritel – HomeAway collecte et reverse la taxe de séjour dans les collectivités locales qui, ayant opté pour un régime de la taxe de séjour au forfait auront décidé d'un barème de 1 à 5% pour cette catégorie d'hébergements touristiques.

### Que dois-je faire ?

Dans les communes ayant institué une taxe de séjour au réel Abritel - HomeAway collecte la taxe de séjour pour les séjours réservés et payés en ligne via la plateforme, les propriétaires de meublés de tourisme n'ont rien à faire ou à déclarer du point de vue de la taxe de séjour car Abritel - HomeAway reverse directement la Taxe de séjour à la commune au barème en vigueur au moment de la réservation pour les meublés de tourisme. En revanche, les propriétaires de meublés de tourisme situés dans des communes ayant institué une taxe de séjour au forfait, qui ont obtenu un classement pour leur hébergement, doivent encore s'acquitter eux-mêmes de la collecte et du reversement de la taxe de séjour.

### Classement Atout France et taxe de séjour

Nous vous encourageons à obtenir un classement pour l'hébergement que vous proposez sur notre plateforme et à ne pas oublier de le renseigner dans votre espace Propriétaire dans la section dédiée à la réglementation locale.

Ceci vous permettra, dans certains cas, de bénéficier d'avantages fiscaux ([abattement forfaitaire de 71% sur les revenus de location au titre du régime des microentreprises](#), [exonération de la taxe d'habitation](#) et [de la taxe foncière](#)) et surtout de faire bénéficier vos locataires [d'un barème de taxe de séjour plus avantageux](#).

Afin de tout savoir sur la procédure de classement des meublés de tourisme nous vous invitons à consulter [les informations dédiées sur le site d'Atout-France](#).

### Que dois-je savoir d'autre ?

Nous vous rappelons qu'il est de votre responsabilité de collecter et de reverser la Taxe de séjour pour les réservations effectuées en dehors de la plateforme Abritel - HomeAway, dans le cas où vous louez en courte durée via d'autres services en ligne, agences spécialisées ou intermédiaires, ou bien encore par vos propres moyens. La commune peut vous demander de justifier votre activité réalisée de manière exclusive ou non sur la plateforme Abritel - HomeAway au regard de la collecte et de la formalité obligatoire de déclaration de la taxe de séjour, ou concernant l'usage du local mis en location.

En l'absence de collecte et de versement de la Taxe de séjour par Abritel - HomeAway, dans toutes les communes qui ont mis en place une taxe de séjour, chaque année, à la date indiquée par la mairie, vous devez :

1. **Envoyer votre déclaration au service dédié de la mairie.** Vous pouvez télécharger le formulaire

de déclaration et un modèle d'état récapitulatif [ici](#). Pour effectuer vos formalités déclaratives, il vous suffit de remplir et d'envoyer ces deux documents par courrier à la mairie. Veuillez noter que la ville de Paris et un nombre toujours plus grand de villes en France vous offrent également la possibilité de déclarer directement en ligne. Vous pouvez accéder au télé-service [en cliquant ici](#).

## **2. Payer votre impôt à la réception de l'avis de paiement.**

Vous recevrez un avis de paiement de la part de l'administration française une fois votre déclaration de revenus traitée. Cet avis est généralement émis au mois de décembre de la même année.

Nous vous rappelons également que le défaut de collecte et de reversement de la taxe de séjour dans les délais impartis peut entraîner une procédure de taxation d'office déterminée par les autorités et des sanctions telles que visées aux articles L 2333-34-1 et L 2333-43-1 du Code général des collectivités territoriales.

La déclaration et le paiement de la taxe doivent être effectués avant le 31 décembre de l'année de la collecte. Tout sur la taxe de séjour à Paris [ici](#).

### **(E) Quelles sont les obligations sociales et fiscales en Belgique ?**

S'agissant des régimes sociaux fiscaux applicables, nous vous invitons à vous reporter aux pages d'informations suivantes:

[Particuliers | SPF Finances \(belgium.be\)](#)

[MyMinfin \(fgov.be\)](#)

Pour plus d'informations sur les obligations sociales et fiscales applicables en Belgique, veuillez consulter les liens suivants :

Déclaration belge de l'impôt sur le revenu des personnes physiques: [Aangifte van personenbelasting \(PB\) | Belgium.be](#)

Déclaration belge de l'impôt sur le revenu des non-résidents: [Aangifte belasting niet-inwoners zelfstandige | FOD Financiën \(belgium.be\)](#)

Revenu imposable et les taux d'imposition applicables: [Tarieven en belastbaar inkomen | FOD Financiën \(belgium.be\)](#) and [Belastbare inkomsten | Belgium.be](#)

Obligations sociales en Belgique: [Wettelijke verplichtingen van zelfstandigen | RSVZ](#) and [Administratieve instructies / 2021-4 > De personen > Algemene regels \(socialsecurity.be\)](#)

## **14. Dispositions spécifiques aux collectivités d'outre-mer**

### **(A) Polynésie Française**

Dans le cadre de la loi n° 2021-8 datant du 1er février 2021 qui encadre l'activité des meublés de tourisme en Polynésie Française, vous avez l'obligation de déclarer votre activité auprès du Département de Tourisme de Tahiti et de renseigner votre numéro d'enregistrement de votre meublé au sein de votre annonce. Vous devez également mettre à la disposition de votre clientèle le règlement intérieur de votre meublé. **Des sanctions pénales peuvent s'appliquer.**

Pour en savoir davantage [cliquez ici](#).

**Pour toutes informations veuillez contacter directement le Service du Tourisme de Tahiti.**

**IMPORTANT** : nous vous rappelons que, conformément aux Conditions Générales d'Utilisation du site Abritel - HomeAway pour les propriétaires ou gérants immobiliers, les annonceurs sont responsables du respect de toutes les lois, règles et réglementations applicables à leur activité de location.