

Office de Tourisme  
Coeur de Petite Camargue

# MEUBLÉS DE TOURISME



**GUIDE DU PORTEUR DE PROJET**

**2025**

Le meublé de tourisme est un hébergement individuel de type villa, appartement, studio meublé proposé à la location. Il doit notamment comporter les équipements suivants : meubles, literie, gazinière ou plaques chauffantes, réfrigérateur, ustensiles de cuisine.

Il est également possible de louer votre résidence principale de manière ponctuelle. Dans ce cas, la durée de location est limitée à 120 jours par an, sauf si la commune en limite la durée à 90 jours comme le permet la loi depuis 2025.

Vous devez proposer votre logement à un client qui correspond aux 3 caractéristiques suivantes :

- **Il a l'usage exclusif du logement loué**, c'est-à-dire que vous n'êtes pas présent durant la location,
- **Il utilise le logement comme résidence secondaire**, il ne s'agit pas de son domicile,
- **Il y réside pour une courte durée**.

La durée maximale de la location qui constitue une location saisonnière ne peut excéder 90 jours consécutifs.

#### **A noter**

Vous pouvez utiliser le bail mobilité si le locataire rentre dans les critères exigés pour ce type de bail (apprenti, stagiaire, travailleur en formation, etc.). Sa durée minimale est d'1 mois et de 10 mois maximum, non renouvelable.

Bail mobilité : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34759>

La **taxe de séjour** s'applique sur le territoire de Petite Camargue, elle doit être **collectée par le loueur et reversée à la Communauté de communes de Petite Camargue**, sauf si vous faites appel à une plateforme comme intermédiaire de paiement, c'est à cette plateforme qu'il revient de collecter la taxe de séjour et de la reverser.

Le tarif est applicable par personne et par nuit et varie selon la catégorie de l'hébergement. Des exonérations et réductions sont prévues par la loi. Attention, les meublés de tourisme non classés doivent appliquer une taxe de séjour calculé en fonction du prix de la nuitée.

Un guide pratique dédié est téléchargeable sur le site de la Communauté de communes de Petite Camargue : <https://taxe.3douest.com/petitecamargue.php>

Pour tout renseignement complémentaire l'Office de Tourisme est à votre disposition.

## **1 - QUE VERIFIER AVANT DE METTRE EN LOCATION UN MEUBLE DE TOURISME**

Avant de mettre votre meublé en location, vous devez vérifier :

- Que votre **logement respecte les critères de sécurité et d'hygiène**.
- 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 de tourisme. A partir de 2025, tout copropriétaire se déclarant en mairie comme loueur de meublés de tourisme devra en informer le syndic. Les nouveaux règlements de copropriété pourront interdire ou non les meublés de tourisme.
- Si **vous êtes locataire** et que **vous souhaitez sous-louer votre logement**, vous devez impérativement **obtenir l'accord écrit de votre bailleur**.
- Si **vous modifiez l'usage de votre logement en meublé de tourisme**, vous devez vous assurer des autorisations de changement d'usage et de changement de destination en mairie. En effet, dans certaines communes, une autorisation préalable du maire est nécessaire avant de pouvoir modifier l'usage de votre logement en meublé de tourisme.
- Depuis la loi du 19 novembre 2024 (loi « Le Meur »), un **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)** est obligatoire dans certains cas pour les meublés de tourisme.

Obligation du DPE : A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2025, un DPE est requis pour toute nouvelle mise en location d'un meublé de tourisme dans les zones tendues et soumis à une autorisation de changement d'usage. Les logements classés F ou G ne peuvent plus être transformé en meublé de tourisme dans ces zones.

Calendrier :

- 2025 : Interdiction de changement d'usage pour les logements classés **F ou G**
- 2028 : Extension au logements classés **E**
- 2034 : Tous les meublés de tourisme devront être classés au minimum **D**

**Logements déjà en meublé de tourisme :**

Les logements déjà exploités avant 2025 peuvent continuer à être loués, même s'ils sont classés F ou G, jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2034. Passé cette date, ils devront être conformes (classe D minimum).

## 2 - QUELLES OBLIGATIONS

### **DECLARATION A LA MAIRIE OBLIGATOIRE :**

L'art. L. 324-1-1 du code du tourisme prévoit que des personnes offrant à la location des meublés de tourisme doivent en faire préalablement la déclaration auprès de la mairie de la commune où est situé le meublé, **que celui-ci soit classé ou non**. Le loueur doit effectuer sa déclaration au moyen du formulaire Cerfa n°140004\*04. La déclaration doit être envoyée par tout moyen permettant de recevoir un accusé de réception.

**Tout changement concernant les informations fournies** (sur le loueur, le meublé, les périodes de location ou encore le classement) **doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie**.

Certaines communes ont instauré une procédure d'enregistrement particulière avec **un n° d'enregistrement**. Cette procédure concerne uniquement les communes ayant préalablement adopté un règlement relatif au changement d'usage, au regard du constat de pénurie de logement dédié à l'habitat permanent ou d'une tension sur le marché. Renseignements auprès de votre mairie.

La loi du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale oblige au plus tard le 20 mai 2026, les propriétaires louant leur résidence principale à s'enregistrer en mairie. La résidence principale s'entend du logement occupé au minimum 8 mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. A partir de 2025, les communes auront la possibilité de réduire la durée maximale des locations de résidences principales à 90 jours par an (contre 120 jours auparavant).

### **DEMARCHES AUPRES DES IMPOTS :**

Vous devez demander votre **inscription au répertoire Sirène de l'Insee**. Cette formalité est gratuite. Vous devez réaliser cette formalité sur le site internet du guichet des formalités des entreprises. Ce « *guichet unique* » remplace les centres de formalités des entreprises (CFE) qui sont supprimés. Il concerne **toutes les entreprises**, quelle que soit leur forme juridique ou leur activité.  
<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R61572>

Cette démarche faites, l'Insee vous attribue un numéro SIRET. Ce numéro vous permet de vous identifier auprès des services fiscaux lors des démarches suivantes :

- Déclaration complémentaire de revenus,
- Paiement de cotisations sociales, au-delà d'un certain montant de revenus tirés de la location,
- Paiement de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), selon votre situation.

Vérifiez votre situation auprès du SIE (Service des Impôts des Entreprises) du lieu où se situe le logement loué.

### 3 – REGIME FISCAL DU LOUEUR EN MEUBLE DE TOURISME

#### ➤ Loueur en meublé professionnel (LMP)

- Le loueur en meublé professionnel est soumis à l'impôt sur le revenu (IR) dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) dès lors qu'il exerce son activité en entreprise individuelle. S'il exerce son activité par le biais d'une SCI, il est soumis à l'impôt sur les sociétés (IS).
- Le loueur en meublé professionnel entrepreneur individuel, est soumis au régime de la micro-entreprise ou un régime réel d'imposition selon son chiffre d'affaires (CA).

Le propriétaire détermine s'il exerce cette activité à titre professionnel ou non, selon le montant des recettes réalisées, la part de ses revenus dans le foyer fiscal, la nature de l'activité, etc ...

Lien : <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32805>

#### ➤ Loueur en meublé non professionnel (LMNP)

- Les revenus que vous tirez de la location de locaux meublés sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ils doivent être déclarés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

En fonction des revenus locatifs obtenus, vous pouvez choisir entre un régime micro-BIC et le régime d'imposition applicable de plein droit dit bénéfice réel.

Le micro-BIC vous donne droit à un abattement.

- Le régime réel vous permet de déduire vos frais et charges. Le mode d'imposition varie selon que le meublé de tourisme est ou non classé.

Lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744>

#### Explication - Régime micro-BIC :

- **Meublés non classés : si vos revenus locatifs ne dépassent pas 15 000€**  
Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de **30%**. Les charges ne peuvent pas être déduites.
- **Meublés classés : si vos revenus locatifs ne dépassent pas 77 700€**  
Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de **50%**. Les charges ne peuvent pas être déduites.
- Si vos **recettes sont inférieures à 305€**, vous ne paierez aucun impôt.

#### Explication - Régime dit de bénéfice réel :

Si vous souhaitez **déduire des charges réelles** (travaux, intérêts d'emprunt, frais d'entretien, etc.), vous pouvez opter pour ce régime. Il permet de déduire les charges réelles sans abattement forfaitaire, mais nécessite une comptabilité détaillée.

Si vos recettes annuelles perçues en 2025 dépassent :

- **15 000€ pour les meublés non classés,**
- **77 700€ pour les meublés classés.**

## 4 - ASPECTS REGLEMENTAIRES

### **CONTRAT DE LOCATION**

Le contenu du contrat n'est pas libre. Il doit être écrit et comporter un certain nombre de clauses, notamment le prix (loyer + frais accessoires) et un descriptif détaillé du logement et des équipements fournis (*article L. 324-2 du Code du tourisme*).

En effet, le bailleur engage sa responsabilité pour manquement à son obligation de bonne foi s'il a sciemment décrit une situation qui n'existe pas réellement. Une liste détaillée des biens devra être annexée au bail et valoir inventaire.

Lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2045>

### **NOTE / FACTURATION**

Toute prestation de service doit faire l'objet, dès qu'elle a été rendu et en tout état de cause avant paiement du prix, de la délivrance d'une note lorsque le prix de la prestation est supérieur ou égal à 25€ TTC. Pour les prestations de service dont le prix est inférieur à 25€ TTC, la délivrance d'une note est facultative, mais celle-ci doit être remise au client s'il la demande (*arrêté du 8 juin 1967 complété le 8 septembre 2015*).

### **SECURITE**

Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un **détecteur de fumée normalisé**.

Lorsque la capacité d'accueil du meublé de tourisme atteint 15 personnes, la réglementation des établissements recevant du public (ERP) est applicable.

#### **Piscine :**

Sécurité : Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2004, la loi impose aux loueurs de meublés d'équiper leurs piscines de dispositifs de sécurité. L'objet de cette mesure est d'empêcher de jeunes enfants de fréquenter le bassin ou ses abords sans la surveillance adulte.

Règles sanitaires : Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2022, le nouveau cadre réglementaire concernant les piscines impose une obligation de moyens et de résultats en matière de sécurité sanitaire des installations.

Pour vous assister, vous pouvez consulter le site internet de l'ARS Occitanie :

<https://www.occitanie.ars.sante.fr/informations-pour-les-exploitants>

<https://www.ozonex.fr/reglementation-normes-ars-piscine-publique.html>

ou encore contacter la délégation départementale du Gard au 04 66 76 80 00 ou par mail : [ars-oc-dd30-eauxdeloisirs@ars.sante.fr](mailto:ars-oc-dd30-eauxdeloisirs@ars.sante.fr)

#### **Assurances :**

Enfin, vérifiez auprès de votre **assurance habitation** que votre contrat couvre la location saisonnière.

### **PREVENTION DE TROUBLES A L'ORDRE PUBLIC**

En application du décret n°2015-1002 du 18 août 2015, tout prestataire assurant l'hébergement touristique est tenu de faire remplir et signer (si le client n'est pas de nationalité française), dès son arrivée, une **fiche individuelle de police**. Le loueur doit conserver la fiche individuelle de police pendant **6 mois**.

Lien : <https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000031285813>

### **MISE À DISPOSITION D'UN ACCÈS WIFI :**

Lorsque vous mettez un accès WIFI ouvert au public, vous devez être équipé d'un système de connexion Internet sécurisé, comme l'exige la loi, qui permet la collecte et le stockage des données pendant un an (décret du 24 mars 2006 et la loi Hadopi).

En fournissant le Wifi à votre clientèle à partir de votre connexion Internet, vous endossez de fait les mêmes responsabilités car pour votre Fournisseur d'accès Internet vous êtes l'unique utilisateur. En effet, votre opérateur se contente d'enregistrer le trafic effectué sur l'accès qu'il fournit. Cela signifie que le trafic effectué sur l'accès WiFi que vous fournissez n'est pas identifié par l'opérateur.

Le PETR Vidourle Camargue propose un système de connexion Internet sécurisée, comme l'exige la loi, qui permet la collecte et le stockage des données techniques pendant un an. Renseignement à l'Office de Tourisme Cœur de Petite Camargue.

## **RGPD**

Il appartient à tout établissement d'afficher une plus grande transparence dans l'utilisation qui sera faite des données personnelles. Ce nouveau règlement qui tend à protéger les individus implique de nouvelles obligations.

Pour en savoir plus, consultez le site de la CNIL : <https://cnil.fr/fr/rgpd-de-quoi-parle-t-on>

## **5 – COMMENT DEVELOPPER MON ACTIVITE**

### **CLASSEMENT MEUBLE DE TOURISME**

Le classement par étoile 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. Il en existe 5 catégories (de 1 à 5 étoiles).

Basé sur le volontariat, il est octroyé pour 5 ans après visite d'un organisme évaluateur accrédité ou agréé de votre choix. Seule la visite de classement est payante, son prix est différent d'un organisme évaluateur à l'autre. Aucune cotisation n'est due sur la durée du classement.

Si le classement en meublé de tourisme a été obtenu, l'exploitant doit afficher, de manière visible à l'intérieur du meublé, l'arrêté de classement.

Il peut également signaler le classement par l'apposition d'un panonceau conforme au modèle fixé par l'annexe 3 de l'arrêté du 22 décembre 2010. Le nombre d'étoiles y figurant doit correspondre au nombre d'étoiles attribué par la décision de classement (*Article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 22 /10/ 2010 et article D324-6 du code du tourisme*).

Test d'autoévaluation et liste des organismes évaluateur accrédité ou agréé sur le site d'Atout France : <https://www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme>

#### **Avantages du classement :**

Le classement permet parfois de **bénéficier d'avantages fiscaux** (exonération de taxe d'habitation et de la taxe foncière en ZRR, abattement forfaitaire sur les revenus de location, si vous choisissez le régime micro-BIC). De plus, il permet **d'éviter l'application d'une taxe de séjour majorée**.

Périmètre des zones de revitalisation rurale (ZRR) :

[\*\*ZRR - Zone de revitalisation rurale | L'Observatoire des Territoires\*\*](#)

### **LES LABELS**

Le propriétaire adhère à un label qui garantira au client de la qualité de service offerte, via différents niveaux. Le label lui permettra de bénéficier d'une image, d'une garantie, d'une promotion et de services complémentaires.

*Parmi ceux-ci, on retrouve par exemple les labels : Clévacances et Gîtes de France.*

Il existe également des labels environnementaux ou de qualité de service.

Un label est octroyé pour plusieurs années. Participation annuelle à prévoir.

### ***Différence entre classement et label – Tableau comparatif :***

| Critère                | Classement<br>(de 1 à 5 étoiles) | Labels : Clévacances (de 1 à 5 clés),<br>Gîtes de France (de 1 à 5 épis) |
|------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| Volontaire ?           | Oui                              | Oui                                                                      |
| Durée de validité      | 5 ans                            | 5 ans                                                                    |
| Évaluation par visite  | Oui                              | Oui                                                                      |
| Coût                   | Visite payante                   | Visite payante et cotisation annuelle                                    |
| Visibilité / promotion | Aucune promotion incluse         | Forte promotion via le label                                             |

### **L'OFFICE DE TOURISME CŒUR DE PETITE CAMARGUE**

#### **Pourquoi être Partenaire ?**

En tant que partenaire privilégié, l'Office de Tourisme est le point de départ des voyageurs qui planifient leur séjour. Toutes les informations essentielles pour découvrir notre territoire sont concentrées ici. Notre site internet, nos brochures, nos stands d'accueil délocalisés, nos participations aux salons professionnels et événements constituent une palette d'outils promotionnels que nous mettons à la disposition de nos partenaires.

#### **Nos engagements pour vous :**

##### **1. Accompagnement dans le développement de votre activité :**

En tant que partenaire de l'Office de Tourisme, bénéficiez d'un soutien pour dynamiser votre activité touristique via notre espace professionnel en ligne, accédez à des informations essentielles telles que des newsletters professionnelles, des guides d'accompagnement, et un observatoire de fréquentation. Recevez également des conseils personnalisés pour obtenir des labels ou classements, renforçant ainsi votre attractivité auprès des voyageurs.

##### **2. Promouvoir votre hébergement et accroître votre visibilité :**

Mettez en avant votre hébergement grâce à notre ensemble d'outils de communication. Profitez d'une fiche détaillée sur notre site web avec visibilité sur les sites du département et de la région, une parution dans les guides français et anglais, une promotion sur nos réseaux sociaux, et une mise en avant dans nos partenariats presse. De plus, accédez à un système d'affichage des disponibilités et à un espace partagé avec d'autres hébergeurs partenaires pour une meilleure visibilité au sein de notre réseau.

##### **3. Intégrer un réseau d'acteurs du Tourisme :**

En devenant partenaire, vous rejoignez un réseau dynamique. Participez à nos éductours pour mieux connaître l'offre touristique locale. Recevez un kit « partenaire » pour afficher votre affiliation et accédez à notre groupe Facebook exclusif pour échanger des informations et promouvoir votre activité.

#### ***Nota :***

***Pour devenir partenaire de l'Office de tourisme, votre meublé ou gîte doit être classé ou labélisé, et après une visite de partenariat effectuée par notre équipe. Nous avons instauré cette condition afin de garantir aux visiteurs des hébergements de qualité répondant aux normes requises. Cependant, si vous ne souhaitez pas ou que vous ne pouvez pas obtenir de qualification pour votre hébergement, vous avez la possibilité de figurer gratuitement sur une liste exhaustive téléchargeable sur le site internet de l'Office de Tourisme, ou disponible en format papier distribuée à la demande à l'accueil.***

## RENSEIGNEMENTS :



### **OFFICE DE TOURISME CŒUR DE PETITE CAMARGUE** **Partenariats, labels, classement**

Nathalie DEVAUX - T. 04 66 88 28 52

Email : [administration@otpetitecamargue.fr](mailto:administration@otpetitecamargue.fr)



### **COMMUNAUTE DE COMMUNES DE PETITE CAMARGUE**

Vous avez un projet de création d'activité professionnelle ou de développement d'entreprise, Sophie, en charge du développement économique, vous accompagne dans le montage de votre projet et la recherche de financement vers les partenaires du réseau économique de la Communauté de communes de Petite Camargue (chambres consulaires, Initiative Gard, ADIE, ...).

### **Chargée de mission Développement Economique – Service Développement Economique**

Sophie WATERLOT - T. 07 87 06 97 51

Email : [sophie.waterlot@cc-petitecamargue.fr](mailto:sophie.waterlot@cc-petitecamargue.fr)

### Précaution :

*Cette fiche a pour objectif de récapituler les principaux aspects de la réglementation incombant aux meublés de tourisme. Celle-ci n'est pas exhaustive. L'Office de Tourisme Cœur de Petite Camargue décline toute responsabilité quant aux interprétations qui pourraient en découler.*

Date de mise à jour : 02/06/2025.

*Crédit photo : Cyril DEVAUCHAUX*