
FICHE METIER : HEBERGEUR EN GITE OU MEUBLE DE TOURISME

Pour aider les créateurs et repreneurs d'entreprise, la Banque Publique d'Investissement - BPI- réalise des « dossiers projecteurs » et des fiches métiers.

- Fiche métier BPI [gîte ou meublé de tourisme](#)

Vous trouverez ci-dessous une synthèse.

1. CARACTERISTIQUES DU METIER D'HEBERGEUR EN GITE OU MEUBLE DE TOURISME

- **Nature de l'activité**

Cette activité peut avoir plusieurs natures :

- Agricole si l'activité est exercée par un exploitant agricole
- Commerciale en cas de location avec services
- Civile en cas de location

- **Éléments de définition de l'activité**

Un meublé de tourisme est un logement meublé (villa, appartement, studio, gîte rural...) destiné à une clientèle de passage, loué à la journée, semaine ou mois, sans que le locataire y élise domicile.

La location doit faire l'objet d'un contrat écrit contenant :

- Le prix, la durée, les conditions de paiement, les charges, les modalités d'annulation, le descriptif des lieux...etc.
- Un état descriptif des lieux est obligatoire.

NB : Une note doit être remise au client pour toute prestation ≥ 25 € TTC.

- **Hébergement et équipements requis**

- Cuisine équipée, salle d'eau, toilettes, chambres meublées, chauffage, eau potable, électricité.
- Moyens pour laver, sécher et repasser le linge.

- **Normes de sécurité et d'accessibilité**

- Jusqu'à 15 personnes : règles générales des bâtiments d'habitation.

- Au-delà : obligations des ERP (établissements recevant du public).
- Piscines : [respect des règles anti-noyade](#).

2. PRINCIPAUX ASPECTS REGLEMENTAIRES DU METIER D'HEBERGEUR EN GITE OU MEUBLE DE TOURISME

▪ Déclaration en mairie

- Elle se fait via le [formulaire Cerfa n°14004*4](#) ou en ligne [Déclarer en mairie un meublé de tourisme ou une chambre d'hôtes | Service-Public.fr](#)
- Obligatoire sauf si le logement est la résidence principale (occupé au moins 8 mois/an).
- Certaines communes imposent une autorisation de changement d'usage, même pour la résidence principale.

▪ Classement en meublé de tourisme

Il est facultatif, mais avantageux avec un abattement fiscal de 50 % avec un plafond de 77 700 €/an au lieu de 30% avec un plafond de 15 000 €/an (données 2025).

- De 1 à 5 étoiles selon des critères définis par [Atout France](#).
- Demande via le formulaire [Cerfa n°11819*03](#) auprès d'un organisme accrédité.
- Classement valable 5 ans.
- L'arrêté de classement doit être affiché à l'intérieur.

▪ Diagnostic de performance énergétique (DPE)

- Obligatoire pour toute nouvelle location.
- DPE entre A et E jusqu'en 2033, puis entre A et D dès 2034.

Attention ! En cas de non-respect, l'amende jusqu'à 5 000 €.

▪ Durée de location

- Pour les [résidences principales](#) : à partir de 2025, les communes peuvent limiter à 90 jours / an la durée maximum pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées.
- Pour les [résidences secondaires](#) : pas de limite, mais depuis la loi Le Meur du 19 novembre 2024, les communes peuvent imposer des restrictions supplémentaires.

=> Il faut donc vous rapprocher des communes pour vérifier les dispositions prises en la matière.

Les communes peuvent, par délibération motivée, notamment en cas de déséquilibre entre le besoin de logement des habitants et l'offre touristique :

- Exiger une autorisation de changement d'usage pour les résidences secondaires
- Fixer des quotas de meublés de tourisme ou réserver certaines zones dans le PLU aux résidences principales
- Définir des sanctions financières jusqu'à 20 000 € en cas de fausse déclaration ou de non-respect des règles locales.

▪ Obligations relatives à la taxe de séjour

Dans les communes ayant institué une [taxe de séjour](#), les hébergeurs doivent percevoir cette taxe auprès de leurs clients et la reverser à la collectivité territoriale à une date fixée par délibération municipale (taxe au réel).

La taxe peut être forfaitaire : dans ce cas, elle est réglée par l'hébergeur. Son montant varie en fonction du type d'hébergement, de la capacité d'accueil et des nuitées. Son coût peut être répercuté ou non sur le prix de l'hébergement.

Attention ! certains départements peuvent appliquer une taxe additionnelle de 10%.

Depuis le 1^{er} janvier 2023, une taxe additionnelle régionale de 34 % est mise en place dans les **Alpes-Maritimes**, les Bouches-du-Rhône et le Var.

▪ Fiche de police

Tout loueur, professionnel ou non, d'un hébergement touristique (dont les meublés de tourisme) doit faire remplir une [fiche individuelle de police](#) à chaque client de nationalité étrangère, y compris les ressortissants de l'Union européenne.

=> [Modèle de fiche individuelle de police](#)