



SAINT-MALO
BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL

LE GUIDE DU LOUEUR EN MEUBLÉ



TABLE DES MATIÈRES

. RÉGLEMENTATION DES MEUBLÉS DE TOURISME	3 à 6
1.1 DÉFINITION D'UN MEUBLÉ	
1.2 METTRE EN LOCATION VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE	
1.2.1 LA RÈGLE DES 120 JOURS	
1.3 METTRE EN LOCATION VOTRE RÉSIDENCE SECONDAIRE	
1.4 ACCORD DU PROPRIÉTAIRE EN CAS DE SOUS-LOCATION	
1.5 RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ	
1.6 FISCALITÉ	
1.6.1 LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL OU NON PROFESSIONNEL ?	
1.6.2 LES DIFFÉRENTS RÉGIMES – LES AVANTAGES FISCAUX	
1.7 DÉFINITION JURIDIQUE	
1.8 AUTRES RÉGLEMENTATIONS	
1.9 PRÉVENTION DE TROUBLES A L'ORDRE PUBLIC	
2. OBLIGATIONS LÉGALES	7 à 16
2.1 LES DÉCLARATIONS DE VOTRE MEUBLÉ	
2.1.1 LE GUICHET ÉLECTRONIQUE DES FORMALITÉS D'ENTREPRISES	
2.1.2 DÉCLARATION EN MAIRIE	
• CAS PARTICULIERS : SAINT-MALO - CANCALE - SAINT-SULIAC	
• AUTRES COMMUNES	
2.2 COLLECTER / REVERSER LA TAXE DE SÉJOUR	
2.3 DÉCLARATION DE REVENUS	
2.3.1 LE RÉGIME FORFAITAIRE	
2.3.2 LE RÉGIME RÉEL	
2.3.3 LES COTISATIONS SOCIALES	
3. CONSEILS	17 à 22
3.1 QUELQUES RÈGLES DE SÉCURITÉ	
3.1.1 LA PISCINE	
3.1.2. LES DÉTECTEURS DE FUMÉE	
3.1.3. LES LITS	
3.1.4. LES GARDE-CORPS - RAMPES D'ESCALIERS	
3.1.5. L'ÉLECTRICITÉ DANS LA SALLE DE BAIN	
3.1.6. LES AIRES DE JEUX - PRÊT DE MATÉRIEL DE LOISIRS	
3.2 LES RÈGLES D'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES	
3.3 ASSURANCES - RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE	
3.3.1. RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE	
3.3.2. LES GARANTIES D'ASSURANCES SOUSCRITES	
3.4. LES DOCUMENTS CONTRACTUELS	
3.4.1 CONTRAT DE LOCATION	
3.4.2 ÉTAT DESCRIPTIF	
3.4.3 ARRHEs - ACOMPTE	
3.4.4 DÉPOT DE GARANTIE	
3.5 L'ACCUEIL DE VOS LOCATAIRES	
4. LA PROMOTION DE VOTRE MEUBLÉ	23 et 24
4.1 LE CLASSEMENT	
4.1.1 LES PRINCIPES	
4.1.2 POURQUOI FAIRE CLASSER VOTRE MEUBLÉ ?	
4.2 LES LABELS DE QUALITÉ	
5. L'OFFICE DE TOURISME À VOS CÔTÉS	25
5.1 ACCOMPAGNER & CONSEILLER SUR LA QUALIFICATION ET LA VALORISATION DE VOTRE BIEN	
5.3 OPTIMISER LA COMMERCIALISATION DE VOTRE OFFRE	

1. RÉGLEMENTATION DES MEUBLÉS DE TOURISME

1.1 DÉFINITION D'UN MEUBLÉ

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une **clientèle de passage** qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un **séjour caractérisé** par une **location à la journée, à la semaine ou au mois** (article L. 324-1-1 du Code du tourisme).

Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception, ni services et équipements communs.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

- le **locataire n'y élit pas domicile**, il y réside principalement pour les vacances,
- la location saisonnière doit être conclue pour une **durée de séjour maximale de 90 jours** consécutifs à la même personne.

❗ Un hébergement dans lequel le touriste doit partager des parties communes avec d'autres locataires (chambre d'hôtes, gîte de groupe, gîte d'étape) ne peut être assimilé à un meublé de tourisme.

1.2 METTRE EN LOCATION VOTRE RÉSIDENCE PRINCIPALE

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

1.2.1 LA RÈGLE DES 120 JOURS

La limite des 120 jours de location maximum par année civile s'applique uniquement aux **résidences principales** et dans les communes ayant mis en place la procédure du numéro d'enregistrement. C'est le cas de la commune de Saint-Malo.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) introduit l'interdiction pour un loueur de louer sa résidence principale plus de 120 jours par an, sauf exception (obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Cette interdiction est valable pour les locations à Saint-Malo, commune ayant mis en place la procédure du **numéro d'enregistrement** ; le loueur en infraction s'expose à une amende civile dont le montant peut aller jusqu'à 10 000 €. Si vous louez plus de 120 jours votre logement, il ne s'agit plus de votre

résidence principale (occupation moins de 8 mois dans l'année) et vous devez déclarer un [changement d'usage](#).

1.3 METTRE EN LOCATION VOTRE RÉSIDENCE SECONDAIRE

Si vous êtes propriétaire d'un logement et que vous souhaitez le louer en meublé de tourisme, vous devez au préalable vérifier que le règlement de copropriété ne l'interdit pas.

1.4 ACCORD DU PROPRIÉTAIRE EN CAS DE SOUS-LOCATION

Si vous êtes locataire et que vous souhaitez sous-louer votre logement, vous devez impérativement obtenir l'accord écrit de votre bailleur et ne pas appliquer à votre sous-locataire, un loyer supérieur au vôtre.

1.5 RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

La Loi Le Meur (21 novembre 2024) a modifié les modalités d'interdiction des meublés de tourisme au niveau des copropriétés. Il est désormais possible d'intégrer au sein du règlement de copropriété, une clause interdisant le meublé de tourisme dans les lots à usage d'habitation qui ne représentent pas la résidence principale de l'occupant.

- Tous les nouveaux règlements de copropriété doivent mentionner de manière explicite l'autorisation ou l'interdiction de la location de meublés touristiques.
- Pour les copropriétés existantes, dont le règlement interdit déjà toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale, pourront interdire la location des meublés touristiques (hors location occasionnelle des résidences principales).

1.6 FISCALITÉ

Les revenus issus de votre location sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des [Bénéfices Industriels et Commerciaux \(BIC\)](#) ; vous avez l'obligation de déclarer vos revenus locatifs à l'administration fiscale.

La location de locaux meublés constitue par nature une activité commerciale professionnelle imposable à la [Cotisation Foncière des Entreprises](#) ; même si vous n'êtes pas une entreprise mais un particulier, vous êtes néanmoins redevable de la CFE (Centre de Formalités des Entreprises). La CFE est due par les entreprises et les personnes physiques qui exercent de manière habituelle une activité professionnelle non salariée, quel que soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition. Toutefois, le Code Général des Impôts prévoit certains cas d'exonération.

❗ Le Service des impôts compétent pour votre activité de loueur en meublé est celui où se trouve votre meublé.

Votre meublé étant situé dans une commune qui a institué la **taxe de séjour**, vous devez la percevoir et la reverser à la communauté de communes ou d'agglomération dont dépend votre meublé. C'est une délibération du conseil communautaire qui en fixe les modalités : période d'imposition, nature des hébergements et tarifs établis conformément à la législation.

1.6.1 LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL OU NON PROFESSIONNEL ?

La qualité de loueur non professionnel (LMNP) est reconnue lorsqu'au moins l'une des 2 conditions suivantes est remplie :

- Les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres de votre foyer fiscal sont inférieures à 23 000 €,
- Les recettes (les loyers des meublés) sont inférieures au montant total des autres revenus d'activité de votre foyer fiscal (salaires, autres BIC...).

1.6.2 LES DIFFÉRENTS RÉGIMES - LES AVANTAGES FISCAUX

Dès lors que vous mettez en location saisonnière un logement, ne serait-ce que quelques semaines par an, les loyers perçus doivent être déclarés pour être soumis à l'**impôt sur le revenu**.

La location saisonnière étant nécessairement meublée, les loyers perçus doivent être déclarés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux ' BIC ', comme pour les locations meublées de longue durée.

Il existe 2 régimes déclaratoires (voir 'Déclaration de revenus', page 16)

- le **régime forfaitaire** (également appelé 'microentreprise' ou 'Micro-Bic'),
- le **régime réel**.

1.6.3 AUTRES OBLIGATIONS

Selon votre situation, vous êtes susceptibles de devoir effectuer des déclarations auprès de l'**URSSAF** et de la **SACEM** (la mise à disposition d'un téléviseur, une radio ou un lecteur CD dans votre meublé de tourisme implique de régler des droits d'auteur).

1.7 DÉFINITION JURIDIQUE

La location de meublé de tourisme peut être de **nature commerciale** ou **civile**. La frontière entre les 2 est à apprécier au regard des **services fournis** en plus de la prestation d'hébergement. Cette définition juridique conditionne les obligations juridiques, fiscales et sociales liées à l'exercice de l'activité.

3 cas de figure sont à distinguer :

- L'activité se limite à la fourniture d'hébergement sans proposer de prestation para-hôtelières = **activité civile**,
- En plus de l'hébergement, vous proposez des prestations limitées (exemple : location de drap ou nettoyage des locaux en fin de séjour) = **activité civile**,
- L'activité d'hébergement s'accompagne de prestations para-hôtelières significatives (petit-déjeuner, location de linge, nettoyage régulier des locaux...) = **activité commerciale**.

1.8 AUTRES RÉGLEMENTATIONS

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

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

1.9 PRÉVENTION DE TROUBLES À 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 par toute personne étrangère, dès son arrivée, une **fiche individuelle de police** comportant :

- Le nom et les prénoms,
- La date et le lieu de naissance,
- La nationalité,
- Le domicile habituel,
- Le numéro de téléphone mobile et l'adresse électronique,
- La date d'arrivée au sein de l'établissement et la date de départ prévue.

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

Les fiches établies doivent être conservées pendant une durée de 6 mois et remises, sur leur demande, aux services de police et de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.

FICHE INDIVIDUELLE DE POLICE

(Modèle Légifrance)

❗ Une clause du contrat de location peut autoriser le loueur à remplir la fiche individuelle de police avec les informations obtenues lors de la réservation afin que le client n'ait plus qu'à signer la fiche à son arrivée.

2. OBLIGATIONS LÉGALES

2.1 LES DÉCLARATIONS DE VOTRE MEUBLÉ

Tout propriétaire souhaitant démarrer une activité de location de meublé, doit opérer diverses démarches administratives.

2.1.1 LE GUICHET ÉLECTRONIQUE DES FORMALITÉS D'ENTREPRISES

Loueur en meublé non professionnel (LMNP) ou professionnel (LMP), vous devez, **dans les 15 premiers jours qui suivent le début de votre activité**, souscrire une déclaration de création d'entreprise / début d'activité par voie dématérialisée.

Que vous soyez loueur en meublé professionnel ou non professionnel, vous devez vous déclarer sur le Guichet électronique des formalités d'entreprises (Guichet unique).

C'est un portail internet sécurisé, auprès duquel toute entreprise est tenue de déclarer sa création.

Cette démarche permet :

- d'obtenir un numéro SIRET,
- de faire connaître l'existence de cette activité,
- d'indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi.

**GUICHET UNIQUE DES FORMALITÉS
D'ENTREPRISES
INPI**

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

Au-delà d'un certain montant, vous devrez également payer des cotisations sociales.

2.1.2 DÉCLARATION EN MAIRIE

La déclaration d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non, est **obligatoire**.

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

Selon la commune où se situe votre meublé, **2 types procédures** :

- Déclaration via une plateforme nationale (2 modes selon la localisation de votre meublé),
- Autre procédure : Saint-Malo(cf/ page 9).

Vous devez effectuer votre déclaration auprès de la mairie de la commune où est situé votre meublé (sauf St Malo) en complétant le [formulaire CERFA n°14004-04](#) :

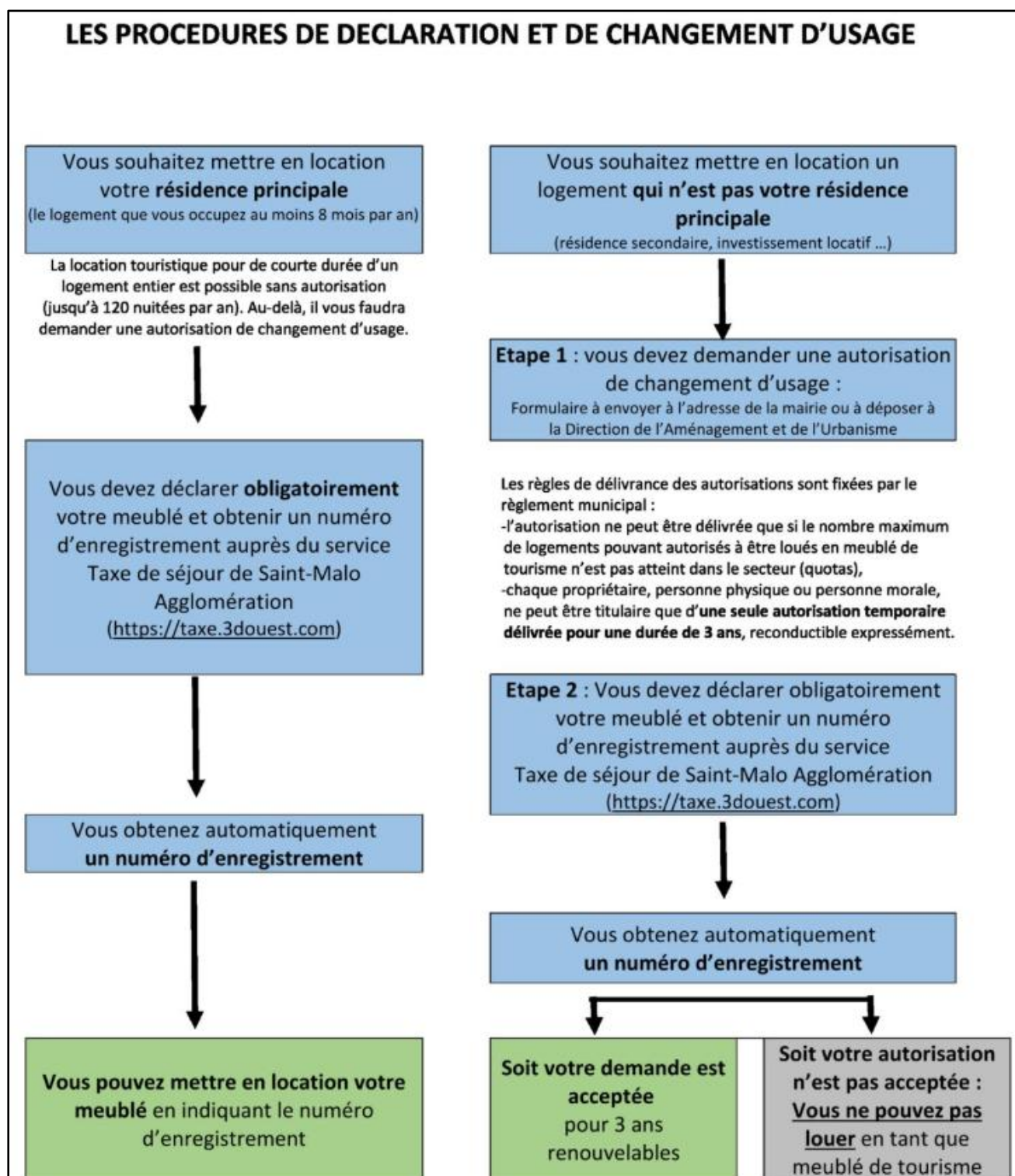
**DÉCLARER
UN MEUBLÉ DE TOURISME
(Service public)**

① Pour les communes de [Bonnemain](#), [Cardroc](#), [Combourg](#), [La Chapelle aux Filtzméens](#), [Mesnil Roc'h](#), [Pleugueneuc](#), [Québriac](#), [Saint-Brieuc-des-Iffs](#), [Tinténiac](#) et [Trévérien](#), les déclarations sont à effectuer sur la plateforme suivante :

**DÉCLARER UN MEUBLÉ DE TOURISME
(DéclaLoc)**

SAINT-MALO

Procédure à suivre selon le statut de location de votre meublé : résidence principale ou résidence secondaire (ou investissement locatif) :



Vous devrez impérativement suivre les 2 démarches suivantes :

1. Demande d'autorisation de **changement d'usage** des locaux d'habitation en meublé de tourisme auprès de la Mairie de Saint-Malo (sauf si résidence principale louée moins de 120 jours/an)
2. Enregistrement du meublé avec attribution d'un **numéro d'enregistrement** via la plateforme de la Taxe de Séjour de Saint-Malo :

DÉCLARER UN MEUBLÉ DE TOURISME SAINT-MALO

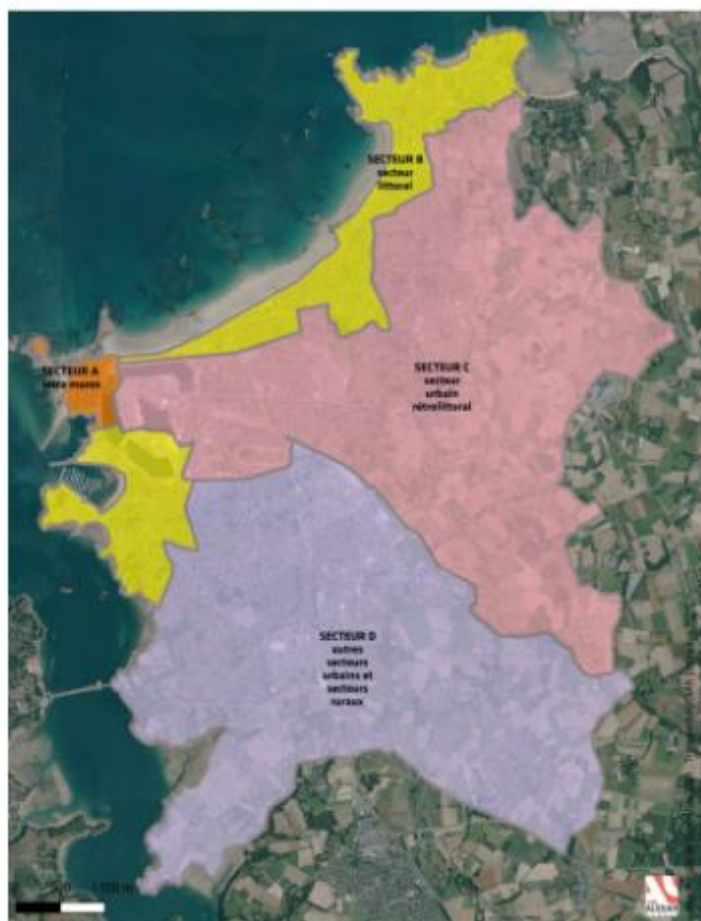
A. CHANGEMENT D'USAGE

La Ville de Saint-Malo est concernée par la mise en place d'une réglementation liée au changement d'usage conformément au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH).

① Les modalités ont changé avec les délibérations du conseil municipal du 23 avril 2025

4 secteurs géographiques (A, B, C et D) ont été arrêtés en fonction de l'intensité des locations touristiques de courte durée. Chaque secteur se voit bénéficier d'un nombre maximum de logements pouvant être autorisés à la location meublée touristique.

Les 4 secteurs au règlement municipal



L'autorisation temporaire de changement d'usage est délivrée selon les conditions suivantes :

- Les propriétaires, personnes physiques ou morales peuvent bénéficier d'une autorisation de changement d'usage,
- Une seule autorisation octroyée pour une durée de 3 ans renouvelable par reconduction expresse. À l'issue de cette durée de validité, une nouvelle demande d'autorisation devra être sollicitée.
- L'autorisation n'est octroyée que si le quota (nombre de locaux à usage d'habitation pouvant être simultanément autorisés à être donnés en location par secteur géographique) n'est pas atteint.

L'obtention du numéro d'enregistrement ne vaut pas autorisation de changement d'usage et ne vous exempte pas d'être en conformité avec la réglementation en vigueur (Art. L 637-1-A du Code de la Construction et de l'Habitation).

Si vous louez votre résidence principale (moins de 120 jours par an) : pas d'autorisation de changement d'usage.

① Vous êtes tenus d'informer le syndic lorsque vous obtenez votre numéro d'enregistrement, et le syndic doit en informer les copropriétaires lors de la prochaine Assemblée Générale.

Conformément à la Loi Le Meur, le **Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)** est rendu obligatoire pour les meublés de tourisme nouvellement proposés à la location. Vous devrez fournir un Diagnostic Énergétique classé entre A et E.

△ Direction Aménagement et Urbanisme

27 quai Duguay-Trouin, 35 400 SAINT-MALO

02 21 51 10 32

changementusage@saint-malo.fr

<https://www.saint-malo.fr/accueil/vivre/meubles-de-tourisme/>

B. NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

La Ville de Saint-Malo a institué la procédure d'enregistrement et a ainsi rendu obligatoire la **déclaration préalable** de toute activité de location touristique meublée.

Cette obligation concerne toute location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Les locaux mis en location concernés par cette procédure sont :

- Les résidences principales louées entièrement ou en partie (limité à 120 jours/an),
- Les résidences secondaires louées en location saisonnière,
- Les meublés de tourisme, gîtes.

Lors de votre déclaration par téléservice auprès de la mairie, un **numéro d'enregistrement composé de 13 caractères** vous sera attribué automatiquement, lequel devra impérativement figurer sur toutes les annonces de location de votre meublé : plateformes de location, sites Internet personnels, référencement auprès de l'office de tourisme, réseaux sociaux, journaux d'annonces...

① Les plateformes ont l'obligation de désactiver les annonces dépourvues du numéro d'enregistrement et les annonces qui dépassent le seuil des 120 jours de location annuelle dans les cas d'une résidence principale dans les communes ayant mis en place le numéro d'enregistrement.

Les services de Saint-Malo Agglomération peuvent également demander aux plateformes le décompte du nombre de jours de location d'un meublé par leur intermédiaire (article L. 324-2-1 du code du tourisme).

Le fait, pour toute personne, d'enfreindre les articles *L. 631-7 et suivants du CCH*, ou de contrevenir au règlement municipal est passible des condamnations prévues aux articles *L. 651-2, L. 651-3 du CCH* et L324-1-1-III et IV du Code du Tourisme :

- Jusqu'à 100 000€ en cas d'infraction au changement d'usage et une astreinte d'un montant maximal de 1000€ par jour et par m² jusqu'à régularisation.
- Jusqu'à 80 000€ en cas de fausse déclaration.
- Jusqu'à 5 000 € si vous ne disposez pas du numéro d'enregistrement.

CANCALE

En août 2025, la Ville de Cancale a instauré la servitude de résidence principale dans son PLU. Depuis cette date, tout permis de construire accordé pour une parcelle concernée par cette servitude, implique que la construction sera obligatoirement à usage de résidence principale de manière définitive.

△ Direction Aménagement et Urbanisme

13 impasse Bel Évent, 35260 CANCALE

02 99 89 93 87

accueil.dau@ville-cancale.fr

<https://www.ville-cancale.fr/cadre-de-vie/amenagement-et-urbanisme/autorisations-durbanisme>

Procédure à suivre selon le statut de location de votre meublé : résidence principale ou résidence secondaire (ou investissement locatif) :

CHANGEMENT D'USAGE

La commune de Saint-Suliac est concernée par la mise en place d'une réglementation liée au **changement d'usage** conformément à la Loi 2024-1039 dite Loi Le Meur.

① Les modalités ont été votées par les délibérations du conseil municipal des 18 décembre 2025 et 20 janvier 2026.

Si votre meublé ne constitue pas votre résidence principale, vous devez impérativement faire la démarche d'**autorisation temporaire** préalable à la mise en location d'un meublé touristique auprès de la Mairie de Saint-Suliac.

Si vous louez votre résidence principale (**moins de 90 jours par an**) : pas d'autorisation de changement d'usage.

L'autorisation temporaire de changement d'usage est délivrée selon les conditions suivantes :

- Une seule autorisation de changement d'usage temporaire est délivrée par propriétaire, à titre personnel et incessible pour une **durée de 3 ans**.
- À l'issue de cette durée de validité, une nouvelle demande d'autorisation devra être sollicitée (3 mois avant l'expiration de l'autorisation).
- L'autorisation n'est octroyée que **si le quota** retenu, soit 44 meublés de tourisme, **n'est pas atteint**.

Un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) devra être fourni (classé entre A et E).

△ Mairie

Les Ruettes Guitton, 35430 SAINT-SULIAC

02 99 58 41 98

<https://www.saint-suliac.fr/meubles-de-tourisme-C125.html>

2.2 COLLECTER - REVERSER LA TAXE DE SÉJOUR

La recette de la taxe de séjour est destinée à favoriser le développement et la promotion touristique de notre territoire ainsi que les actions de protection et de gestion des espaces naturels.

La taxe de séjour s'applique **toute l'année** pour toute personne qui n'est pas domiciliée dans la commune. En votre qualité d'hébergeur, vous devez percevoir puis reverser le produit de la taxe de séjour à la communauté de communes ou d'agglomération dont dépend votre meublé.

Le tarif de la taxe de séjour des hébergements est **calculé au réel par jour et par personne adulte**. Les cas d'exonération de la taxe de séjour (au réel) sont :

- Les personnes mineures
- Les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés sur le territoire de la collectivité,
- Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire,
- Les personnes qui occupent des locaux dont le loyer est inférieur à 1 € par nuit.

❗ Si votre meublé n'est pas classé, le montant de la taxe de séjour sera proportionnel au prix de la location.

SAINT-MALO AGGLOMÉRATION

La plateforme de télédéclaration de la taxe de séjour vous offre la possibilité d'effectuer vos déclarations en ligne et d'accéder à diverses informations :

- Consulter/modifier vos informations personnelles et celles concernant votre meublé,
- Mettre à jour les périodes de fermeture de votre meublé,
- Tenir votre registre mensuel et adresser votre déclaration mensuelle,
- Editer un reçu de séjour pour vos hôtes.

4 périodes de collecte et de paiement de la taxe de séjour :

- 1^{er} janvier - 31 mars : à déclarer avant le 10 avril,
- 1^{er} avril - 30 juin : à déclarer avant le 10 juillet,
- 1^{er} juillet - 30 septembre : à déclarer avant le 10 octobre,
- 1^{er} octobre - 31 décembre : à déclarer avant le 10 janvier N+1.

△ **Service Taxe de Séjour Saint-Malo Agglomération :**

15 avenue des Comptoirs, 35400 SAINT-MALO

02 99 40 71 34

<https://taxe.3douest.com/saintmaloagglo.php>

taxedesejour@stmalo-agglomeration.fr

PAYS DE DOL ET DE LA BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL

La plateforme de télédéclaration de la taxe de séjour permet d'effectuer les opérations suivantes

- Saisir votre registre annuel de taxe de séjour,
- Transmettre tous les 4 mois vos déclarations,
- Visualiser l'historique de vos déclarations.

3 périodes de déclaration dans l'année, suivies de facturation :

- 1^{er} au 20 mai,
- 1^{er} au 20 septembre,
- 1^{er} au 20 janvier.

△ Service Taxe de Séjour Pays de Dol et de la Baie du Mont-Saint-Michel :

02 99 80 19 86

www.ccdol-baiemsm.bzh/taxe-de-sejour

taxedesejour@ccdol-baiemsm.bzh

BRETAGNE ROMANTIQUE

Période de perception :

- Tous les mois, déclaration du nombre de nuitées sur la plateforme,
- À la fin de chaque période, réception du titre exécutoire,
- Paiement en ligne (ou par chèque accompagné du titre exécutoire).

3 périodes de déclaration dans l'année :

- Janvier à avril,
- Mai à août,
- Septembre à décembre.

△ Service Taxe de Séjour de la Bretagne Romantique :

09 71 00 97 36

bretagneromantique@taxesejour.fr

<https://bretagneromantique.taxesejour.fr>

2.3 DÉCLARATION DE REVENUS

2.3.1 LE RÉGIME FORFAITAIRE

Le régime forfaitaire, appelé également 'Micro-entreprise' ou 'Micro-BIC', consiste en l'application d'un abattement sur vos recettes annuelles, c'est-à-dire toutes les sommes perçues au titre de la location

(loyers + charges). Cet abattement inclut l'ensemble des frais et charges relatifs au logement ; aucune déduction supplémentaire n'est donc autorisée. Le montant de l'impôt dépend de vos autres revenus et de la tranche d'imposition dans laquelle vous vous situez.

Le fonctionnement du Micro-Bic est particulièrement simple et ne nécessite ni compétence comptable, ni aide pour remplir la déclaration des revenus : c'est un régime idéal pour les particuliers.

Régime Micro-Bic	Abattement	Plafond d'application
Location classée	50 %	77 700 €
Location non classée	30 %	15 000 €

2.3.2 LE RÉGIME RÉEL

Le régime réel consiste à déduire de vos recettes annuelles, c'est-à-dire de toutes les sommes perçues au titre de la location (loyers et charges), l'ensemble des frais et charges supportés pour leur montant réel. Vous pouvez notamment déduire :

- les charges de propriété et de gestion (intérêts d'emprunt, grosses réparations...), au prorata de la durée de location ;
- les charges se rattachant à la location (frais d'annonces par exemple) en totalité.

2.3.3 LES COTISATIONS SOCIALES

Selon le revenu tiré de votre activité, vous pouvez être soumis à des prélèvements sociaux ; ces prélèvements sont recouverts simultanément à l'impôt sur le revenu.

Lorsque les revenus nets de votre activité de loueur en meublé non professionnel sont inférieurs à 23 000 €, vous êtes soumis :

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

Au-delà de 23 000 € de recettes par an, les modalités varient selon le montant total des revenus que vous tirez de la location meublée : 3 seuils qui impliquent selon les cas l'acquittement de cotisations sociales avec obligation d'affiliation à la Sécurité Sociale des Indépendants. Les seuils de revenus conditionneront le choix du régime.

❶ Impôt sur le revenu - Revenus d'une location meublée :

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

3. CONSEILS

3.1 QUELQUES RÈGLES DE SÉCURITÉ

3.1.1 LA PISCINE

Un dispositif de sécurité est obligatoire : les piscines privées nouvellement construites dont le bassin est totalement ou partiellement enterré doivent bénéficier d'au moins 1 des 4 dispositifs de sécurité normalisé, conformes aux normes de l'AFNOR :

- Barrière de protection,
- Système d'alarme sonore (alarme d'immersion ou périmétrique),
- Couverture de sécurité (bâche),
- Abri de type véranda recouvrant intégralement le bassin.

3.1.2. LES DÉTECTEURS DE FUMÉE

Depuis 2015, les détecteurs de fumée normalisés sont obligatoires dans tous les logements. Vous devez installer dans chacun de vos meublés des détecteurs de fumée munis du marquage CE et conformes à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

3.1.3. LES LITS

A. LITS SUPERPOSÉS

Ils doivent être aux normes et respecter certains critères liés à la sécurité :

- Comporter des barrières de sécurité,
- Être conforme aux normes françaises et étrangères reconnues équivalentes,
- Afficher sur le lit de façon visible (affichage obligatoire et suffisamment visible) :

'Le couchage en hauteur ne convient pas à des enfants de moins de 6 ans' + ' Conforme aux exigences de sécurité'.

B. LITS FIXES

Les lits fixes ou pliants doivent obligatoirement satisfaire aux exigences de sécurité en vertu de la prévention des risques résultant de l'usage des articles de puériculture.

La mention ' Conforme aux exigences de sécurité ' doit apparaître sur le produit.

3.1.4. LES GARDE-CORPS - LES RAMPES D'ESCALIERS

Les garde-corps (fenêtres, balcons, terrasses, paliers) et rampes d'escaliers doivent être conformes aux normes de sécurité qui concernent notamment la hauteur et la largeur des protections. Ces normes de sécurité ont été mises en place pour préserver des chutes, empêcher l'escalade et rendre impossible le passage d'un enfant entre les éléments de protection.

⇒ Rapprochez-vous d'un menuisier / serrurier pour vérifier la conformité de vos équipements.

3.1.5. L'ÉLECTRICITÉ DANS LA SALLE DE BAIN

L'électricité et l'eau ne font pas bon ménage : on ne positionne pas un lave-linge, un chauffe-eau, une applique ou une prise électrique n'importe où dans une salle de bain ! Les normes de sécurité qui s'appliquent aux salles de bain doivent donc être appliquées avec rigueur.

Pour améliorer votre sécurité, la norme NF C 15-100 distingue 3 volumes différents dans la salle de bains : 0, 1 ou 2. Dans chacun de ces volumes, certains équipements électriques sont autorisés ou interdits :

- Classe I : les appareils ménagers, convecteurs, appliques... qui doivent obligatoirement être reliés à la terre,
- Classe II : les appareils électriques double isolation qui ne doivent pas impérativement être reliés à la terre.

⇒ Rapprochez-vous d'un électricien pour la conformité de vos installations et équipements.

3.1.6 LES AIRES DE JEUX - PRÊT DE MATÉRIEL DE LOISIRS

Le matériel de loisirs tels que les toboggans, balançoires...à vocation collective ou individuelle doivent être conformes aux normes de sécurité. La mention '**Conforme aux exigences de sécurité**' doit être mentionnée sur chaque équipement.

Des pictogrammes indiquant l'âge préconisé pour utiliser les jeux doivent être apposés sur chacun des équipements.

Pour tout matériel de prêt (vélos, kayaks...), il est nécessaire d'en assurer l'entretien et de mettre en place toute la procédure de sécurité : votre responsabilité est engagée en cas de défaillance ou d'accident.

3.2 LES RÈGLES D'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES

Sans être classée dans la catégorie des ERP (Etablissement Recevant le Public) une location meublée peut être concernée par la réglementation relative à l'accessibilité des lieux publics aux personnes handicapées.

L'obligation d'accessibilité des meublés intervient dans les cas suivants :

- capacité d'accueil supérieure à 15 personnes (seuil de définition),
- logement neuf, destiné à la location,
- rénovation ou extension d'un bâtiment existant : si le volume de travaux à effectuer s'apparente à la création d'un bâtiment neuf, l'accessibilité pourra être exigée.

Les locations meublées équipées peuvent prétendre à la qualification du label d'État « **Tourisme & Handicap** » pour l'accueil des personnes en situation de handicap.

L'Office de Tourisme est habilité pour vous assister à obtenir la marque : voir contact page 26.

La clientèle en situation de handicap représente un réel potentiel, la qualité de votre hébergement et de votre accueil seront de véritables gages de confiance.

⇒ La sécurité des hôtes n'est pas seulement une question de normes, c'est aussi affaire de bon sens. Cette démarche est essentielle dans la mesure où le propriétaire assure une obligation de moyen et de résultat.

3.3 ASSURANCES - RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE

3.3.1. RESPONSABILITÉ DU PROPRIÉTAIRE

En tant que propriétaire de meublé, vous avez une obligation de moyens (tout mettre en œuvre pour garantir à vos hôtes un séjour sans encombre) et de résultat (vous vous engagez envers votre client à fournir un hébergement avec les prestations définies).

Ainsi, dès lors que vous commettez, dans le cadre de votre activité, une faute qui porte préjudice à vos hôtes vous êtes tenu de les indemniser.

Intentionnelle ou non, la faute peut consister en une action, une omission ou une négligence. La faute qui engage votre responsabilité peut avoir été commise par vous-même, mais aussi par une personne dont vous devez répondre (enfants, salariés) ou encore par une chose dont vous avez la garde (animaux, véhicule ...).

Le préjudice à indemniser peut être matériel (réparation d'un véhicule accidenté), corporel ou moral.

3.3.2. LES GARANTIES D'ASSURANCES SOUSCRITES

L'assurance d'un meublé de tourisme destiné à la location saisonnière n'est pas obligatoire, tant pour le locataire que pour le propriétaire. En pratique, la location est couverte soit par une assurance souscrite par le propriétaire, soit par une assurance souscrite par le locataire. C'est le contrat de location qui précise celui qui doit souscrire l'assurance et pour quelles garanties.

A. PAR LE PROPRIÉTAIRE

Pour couvrir les risques liés à la location du meublé de tourisme, vous pouvez souscrire vous-même l'assurance Responsabilité spéciale villégiature ; vous décidez alors de prendre le coût de l'assurance à votre charge ou de le partager avec le locataire. Sinon, vous demandez à vos hôtes de justifier de leur propre assurance.

B. PAR LE LOCATAIRE

Mis à part le cas où vous avez opté pour les garanties en tant que propriétaire, vous pouvez obliger votre locataire par le contrat de location du meublé, à disposer d'une assurance pour la durée de son séjour.

La souscription de telles garanties est réalisée :

- Soit en concluant un contrat d'assurance spécifique auprès de l'assureur de son choix,
- Soit en souscrivant à une garantie spéciale appelée 'garantie villégiature', en complément du contrat d'habitation de sa résidence principale, valable pour toute location de meublé (cette extension de garantie étant dorénavant couverte par quasiment tous les contrats habitation).

3.4. LES DOCUMENTS CONTRACTUELS

3.4.1 CONTRAT DE LOCATION

Vous devez établir un contrat de location en 2 exemplaires et les adresser signés au futur locataire. Vous conserverez le 1^{er} exemplaire et votre locataire le 2^e exemplaire.

NB : Bien préciser la date limite avant laquelle le contrat devra retourner un exemplaire contresigné.

Le contrat doit être le plus précis possible. Les mentions suivantes doivent y figurer :

- Coordonnées du propriétaire (ou de votre mandataire) et du locataire,
- Adresse complète de votre location,
- Catégorie de classement (si votre location est classée),
- Numéro d'immatriculation (si votre location est située à Saint-Malo)
- Dates et durée de location (incluant les heures de départ et d'arrivée),
- Nombre d'occupants (adultes/enfants)
- Prix de la location - loyer et charges (électricité, chauffage, tarifs des prestations de ménage, fourniture de linge...),
- Modalités de paiement,
- Modalités de réservation : arrhes ou acompte ainsi que les conditions d'annulation,
- Dépôt de garantie,
- Montant de la taxe de séjour,
- Assurance précisant si le locataire doit être assuré contre les risques locatifs,

NB : Depuis 2012, il est possible d'insérer une clause interdisant la présence des animaux.

Dès réception du contrat contresigné et du règlement (arrhes / acompte), adresser un accusé de réception au locataire. Si toutefois, vous n'avez pas reçu de réponse à la date limite, vous êtes en droit de conclure un nouvel accord avec un nouveau client.

3.4.2 ÉTAT DESCRIPTIF

Préalablement à la signature du contrat, vous avez l'obligation de remettre au futur locataire un document suffisamment précis avant la signature du contrat : un **descriptif très complet des lieux loués** (y compris sa situation géographique) :

- Type de logement,
- Surface habitable (loi Carrez),

- Descriptif des pièces d'habitation, de l'agencement intérieur,
- Inventaire de votre location,
- Équipements et services mis à disposition,
- Capacité en nombre de couchages,
- Distance des commerces,
- Descriptif des extérieurs (parties communes comprises)

NB : N'hésitez pas à fournir des photographies.

Un état des lieux d'entrée et de sortie est fortement recommandé.

3.4.3 ARRHERS - ACOMPTE

Il est important de préciser si l'avance que vous demandez correspond à des arrhes ou à un acompte pour éviter tout malentendu avec votre locataire.

① Si aucune précision n'est apportée, la somme versée correspond à des arrhes. En cas d'annulation, la qualification de l'avance sera prépondérante.

- La somme correspond à des **arrhes** :

Si le client annule son séjour, il perd la somme versée. Si le séjour est annulé à votre initiative, vous remboursez au locataire le double des arrhes versées.

- La somme correspond à un **acompte** :

Chaque partie s'engage définitivement : ni vous-même, ni le locataire ne peuvent annuler le 'contrat', sauf accord amiable des 2 parties.

Ainsi, si le client se désiste, il doit payer la totalité du séjour. A l'inverse, si vous n'assurez pas la location, vous pourrez être condamné à verser des dommages et intérêts au client même si l'acompte a été remboursé.

3.4.4 DÉPOT DE GARANTIE

Remis au plus tard le jour de l'arrivée, le dépôt de garantie (ou caution) devra être restitué après la remise des clés, dans un délai de 10 jours si le logement est laissé en l'état. Le montant et les modalités de son versement ne sont pas réglementés, cependant le montant ne doit pas excéder le montant du loyer et le contrat doit préciser le délai de remboursement.

En cas de dégradations de matériel constatées après un état des lieux contradictoire accompagné de l'inventaire, la caution doit être restituée déduction faite des travaux occasionnés et sur présentation de facture. Si la caution s'avère insuffisante, le locataire est tenu contractuellement de rembourser les frais supplémentaires, sur présentation des factures correspondantes. Si un litige devait survenir, privilégier le règlement à l'amiable. A défaut les parties peuvent saisir le Tribunal Judiciaire de Saint-Malo.

3.4 L'ACCUEIL DE VOS LOCATAIRES

L'accueil des hôtes est primordial : sans vous attarder, il est important de passer quelques dizaines de minutes avec vos hôtes et leur souhaiter la bienvenue !

Souvent fatigués de leur voyage, vos hôtes souhaiteront profiter le plus rapidement possible de leur location, cependant prenez le temps nécessaire afin de leur fournir les explications que vous jugerez utiles et soyez rigoureux pour limiter tout risque de conflit.

Ce moment permettra aux locataires de se familiariser avec votre logement, mais aussi de réaliser un état des lieux complet et contradictoire de la location et de ses équipements.

Vous apporterez les recommandations particulières sur votre logement (fermeture des volets, portes et portails, baies vitrées, alarme...) ; n'hésitez pas à mettre en route les appareils électroménagers pour expliquer leur fonctionnement...

Votre visite pourra se terminer par la signature de l'[état des lieux](#) et de l'[inventaire](#) : ce document sera utilisé lors du départ des hôtes pour vérifier qu'aucune dégradation n'a été commise.

A la remise des clés, vous demanderez à votre locataire les éléments suivants :

- Solde de la location,
- Paiement de la taxe de séjour,
- Versement de la caution/dépôt de garantie,
- Fiche individuelle de police à remplir et à signer pour tout locataire de nationalité étrangère,

Nous vous conseillons vivement de réaliser un [classeur touristique](#), dossier que vos locataires pourront consulter à tête reposée... Celui-ci recensera toutes les informations utiles pendant le séjour de vos hôtes :

- Coordonnées en cas d'urgence,
- Notices des différents appareils et équipements du logement,
- Numéros d'appels d'urgence (hôpital, médecins, pharmaciens... situés à proximité)
- Gestion des ordures ménagères : tri sélectif, jours et lieux d'enlèvement...
- Jours de marchés
- Commerces à proximité de votre location,
- Lieux touristiques à visiter
- Vos 'bonnes adresses' : restaurants, cafés, commerces, artisanat...

4. LA PROMOTION DE VOTRE MEUBLÉ

L'Office de Tourisme 'Destination Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel' peut améliorer la visibilité de votre meublé sur ses supports de communication. A la seule condition que celui-ci soit déclaré et classé/labellisé.

4.1 LE CLASSEMENT



4.1.1 LES PRINCIPES

Le classement d'une location saisonnière est une démarche volontaire du propriétaire ou de son mandataire. Si le classement n'est pas obligatoire pour louer, il est cependant fortement recommandé.

Ce classement est **valable 5 ans** ; il est composé de **5 catégories** s'échelonnant de **1 à 5 étoiles**.

Le propriétaire commande une visite de contrôle à l'organisme accrédité de son choix, une fois le classement obtenu, votre meublé aura alors l'appellation 'meublé de tourisme'.

La grille de classement contient **133 critères** répartis en 3 grands chapitres, certains critères ayant un caractère obligatoire et d'autres un caractère optionnel :

- les équipements,
- les services au client,
- l'accessibilité et le développement durable.

Pour être classé dans une catégorie donnée, le meublé doit obtenir un nombre de points 'obligatoires' et un nombre de points 'à la carte'. La combinaison de ces points 'obligatoires' et 'à la carte' est conçue pour permettre la prise en compte de l'identité de chaque meublé et de son positionnement commercial.

❗ La demande de classement d'un logement meublé, d'une pièce d'habitation pour 1 ou 2 personnes dont la surface est inférieure à 12 m² coin cuisine compris (ou 9 m² si la cuisine est séparée) sera systématiquement refusée ainsi que tout hébergement dont la salle d'eau et/ou WC ne se situe(nt) pas à l'intérieur du logement.

4.1.2 POURQUOI FAIRE CLASSER VOTRE MEUBLÉ ?

Les atouts sont nombreux :

- **Reconnaissance officielle** et **gage de qualité** pour le propriétaire et pour la clientèle,
- **Qualification nationale** portée par le Ministère en charge du Tourisme Atout France,
- Se démarquer de la concurrence et attirer de nouveaux clients,
- Bénéficier d'une valorisation spécifique dans la **communication de votre Office de Tourisme**,
- **Abattement forfaitaire de 50%** (régime fiscal BIC 'Micro-foncier') au lieu de 30% pour une location non classée.
- Adhésion à l'Agence Nationale des **Chèques Vacances** afin d'accepter le paiement avec les Chèques Vacances (4,8 millions de bénéficiaires en 2025, soit 11 millions avec leur famille).

Si votre meublé n'est pas classé, le montant de la taxe de séjour sera proportionnel au prix de votre location : vous avez donc tout intérêt à faire classer votre meublé et percevoir un montant fixe par jour et par personne.

4.2 LES LABELS DE QUALITÉ

Créés par des organisations professionnelles, les labels constituent une garantie de qualité permettant de rassurer le client sur les exigences environnementales, le confort et les équipements proposés, dans le respect d'une charte de qualité propre à chaque label.

En tant que propriétaire, l'adhésion à un label permet :

- d'être soutenu techniquement dans la mise en œuvre de votre projet,
- d'être informé des nouvelles réglementations et des nouvelles tendances afin d'adapter votre location aux attentes de la clientèle,
- de bénéficier de la notoriété d'un réseau et de ses outils de communication, de promotion et de commercialisation.

Liste complète des **organismes de classement accrédités et labels**, sur le lien suivant :



5. L'OFFICE DE TOURISME À VOS CÔTÉS

Selon les étapes de votre démarche de loueur de meublé, toute une équipe est à votre service : l'office de tourisme intercommunautaire est à la fois partenaire des socio-professionnels, des porteurs de projets et de votre développement touristique.

5.1 ACCOMPAGNER & CONSEILLER SUR LA QUALIFICATION DE VOTRE BIEN

- Vous informer sur les normes et réglementations,
- Vous guider dans vos démarches de qualification,
- Vous assister dans les normes d'accessibilité (Tourisme & Handicap)
- Ateliers numériques :
 - Accompagnement dans la gestion de vos biens via la plateforme de réservation Eloha,
 - Conseils pour améliorer votre visibilité sur les réseaux sociaux,

5.2 OPTIMISER LA COMMERCIALISATION DE VOTRE OFFRE

- Vous faire gagner en visibilité et augmenter en notoriété auprès de toutes les clientèles,
- Optimiser la promotion de votre hébergement sur nos différents supports,
- Vous informer des actions menées sur notre territoire et de la vie de l'Office de Tourisme (dossiers en cours, projets, nouveautés...),
- Profiter de conseils personnalisés...



Rédacteur : Laurence MAILLARD NOURRISSIER - SPL Destination Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel

L'Office de Tourisme Intercommunautaire Destination Saint-Malo Baie du Mont-Saint-Michel décline toute responsabilité concernant les éventuelles erreurs ou omissions.

Dernière mise à jour : 20/08/26



DESTINATION

SAINT-MALO
BAIE DU MONT-SAINT-MICHEL