

Guide du propriétaire  
de meublés de tourisme

# MÉTROPOLE

Hors Nice, Cap d'Ail, vallées de la Tinée  
et de la Vésubie



EXPLORE

NICE 

CÔTE

D'AZUR

# Guide du propriétaire de meublés de tourisme

# MÉTROPOLE

Hors Nice, Cap d'Ail, vallées de la Tinée et de la Vésubie

▼ DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE.....	Page 3
▼ ÉTAPE N°1..... DÉCLARATION EN MEUBLÉ TOURISTIQUE ET TAXE DE SÉJOUR	Page 4
▼ ÉTAPE N°2..... CLASSEMENT EN MEUBLÉ DE TOURISME	Page 6
▼ ÉTAPE N°3..... RÉFÉRENCIEMENT ET SUIVI QUALITÉ PAR L'OFFICE DE TOURISME MÉTROPOLITAIN NICE CÔTE D'AZUR (OTM)	Page 8
▼ LISTE ET TARIFS DES CABINETS DE CONTRÔLE..... ACCREDITÉS PAR LE COFRAC POUVANT CLASSER DES MEUBLÉS DE TOURISME SITUÉS à NICE	Page 10

# DÉFINITION

## Règlementaire :

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location 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 (*article D. 324-1 du Code du Tourisme*).

Les meublés peuvent être répartis dans l'une des catégories désignées par un nombre d'étoiles croissant, en fonction de critères fixés par un tableau de classement (*article D.324-2 du Code du Tourisme*).

La location saisonnière est conclue, avec une même personne, pour une durée maximale et non renouvelable de 90 jours consécutifs (Loi n° 70-9 du 2 janvier 1970). Au-delà, le contrat est obligatoirement requalifié en bail meublé de longue durée.

Tout propriétaire, personne physique ou morale, peut proposer à la location sa résidence principale (sous réserve de louer moins de 120 jours par an), une ou des résidences secondaires.

Préalablement à la signature du contrat, le loueur (particulier, professionnel, agence) a l'obligation de communiquer au preneur éventuel les coordonnées du propriétaire ou de l'agence ainsi qu'un descriptif très complet des lieux loués, y compris sa situation géographique, le prix et les conditions.

Les propriétaires souhaitant louer leur meublé en location touristique doivent accomplir des démarches obligatoires. De plus, pour être référencés par l'Office de Tourisme Métropolitain Nice Côte d'Azur, ils doivent également faire classer leur bien. Ce document recense l'ensemble de ces démarches.

## ÉTAPE N°1

# Déclaration en meublé touristique et taxe de séjour

Suite au transfert de la compétence «Promotion du Tourisme» à la Métropole Nice Côte d'Azur, dans le cadre de la Loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles et à la création d’un Office de Tourisme Métropolitain, la taxe de séjour devient métropolitaine à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, en remplacement des taxes de séjour communales.

## DÉCLARATION

### Déclaration en mairie

La déclaration d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non, est obligatoire. Le loueur doit effectuer sa déclaration à la mairie de la commune où est situé son meublé, au moyen du formulaire **CERFA n°14004\*04**. Il reçoit un accusé de réception. Toutefois, si le meublé de tourisme est la résidence principale du loueur, il est dispensé de déclaration en mairie (sous réserve de louer moins de 120 jours par an).

### Inscription sur le portail de la Taxe de Séjour de la Métropole Nice Côte d'Azur

Les propriétaires de locations touristiques (résidence principale ou secondaire) doivent s'inscrire sur le portail de la Taxe de Séjour de la Métropole Nice Côte d'Azur : <https://taxedesejour.ofeaweb.fr/ts/metropole-nca>

## NUMÉRO D'ENREGISTREMENT :

Lors de l'inscription sur le portail de la Taxe de Séjour de la Métropole Nice Côte d'Azur, un numéro d'enregistrement peut-être généré en cliquant sur « Créer un numéro ». Il pourra être demandé par les plateformes de réservation afin de figurer sur les supports d'annonce de location accessibles au public.

## TAXE DE SÉJOUR :

Le barème des tarifs par jour et par personne est fixé comme suit :

Tarifs applicables toute l'année à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, sur l'ensemble des communes membres de la Métropole Nice Côte d'Azur, par personne et par nuitée de séjour :

5*	4*	3*	2*	1*	Meublés en attente de classement ou sans classement :
3€	2,20€	1,50€	0,80€	0,60€	3% du coût hors taxes par personne de la nuitée limité à 4,00€

## Dates auxquelles les propriétaires reversent la taxe de séjour :

- Entre le 1<sup>er</sup> et le 31 mai pour les sommes collectées du 1<sup>er</sup> janvier au 30 avril.
- Entre le 1<sup>er</sup> et le 30 septembre pour les sommes collectées de 1<sup>er</sup> mai au 31 août.
- Entre le 1<sup>er</sup> et le 31 janvier pour les sommes collectées du 1<sup>er</sup> septembre au 31 décembre.

Les propriétaires et les plateformes de location doivent procéder obligatoirement à la télédéclaration sur le portail Internet de la **Taxe de Séjour de la Métropole Nice Côte d'Azur** : <https://taxedesejour.ofeaweb.fr/ts/metropole-nca>

Pour les locations réalisées par les plateformes Internet d'hébergement qui sont intermédiaires de paiement, pour chaque séjour, les propriétaires doivent saisir les locations dans leur espace hébergeur, sur le portail Internet de la Taxe de Séjour de la Métropole Nice Côte, à la rubrique « Télédéclarer et Payer la Taxe », en choisissant l'option « Déclarer les nuitées des plateformes de location ».

L'application calcule automatiquement le montant versé par les plateformes d'hébergement et génère une déclaration à « zéro » pour les propriétaires.

Les propriétaires doivent joindre les relevés des sites Internet utilisés, indiquant les locations réalisées par leur intermédiaire et le montant de Taxe de Séjour collecté par leurs soins.

Pour les autres plateformes Internet de réservations qui ne sont pas intermédiaires de paiement, les loueurs restent responsables de la déclaration et du paiement de la Taxe de séjour.

Sur ce même portail, les propriétaires et mandataires pourront procéder au paiement en ligne par carte bancaire ou par virement bancaire.

## CONTACT :

**Service Fiscalité Locale Taxe de Séjour**  
Métropole Nice Côte d'Azur

[taxedesejour@nicedazur.org](mailto:taxedesejour@nicedazur.org)



## ÉTAPE N°2

# Classement en meublé de tourisme

## POURQUOI FAIRE CLASSER SON HÉBERGEMENT ?

Le classement d'un hébergement en « meublé de tourisme » reste optionnel mais apporte plusieurs avantages :

### Une réduction de l'impôt sur le revenu

Lorsqu'un hébergement est classé « meublé de tourisme » et s'il relève du régime micro BIC, les revenus du locatif saisonnier bénéficient d'un abattement fiscal de 71 %, au lieu de 50 % pour les meublés non classés. (Se référer à la législation en vigueur : [www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme](http://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme)).

### Un mode de calcul de la taxe de séjour plus avantageux

Pour les meublés de tourisme non classés, un nouveau mode de calcul basé sur un pourcentage du coût du séjour est appliqué. A l'inverse, les meublés classés bénéficient d'une taxe de séjour fixe ; plus simple à calculer et bien souvent de moindre coût pour le locataire.

### Une meilleure promotion

Les logements classés figurent sur le site Internet de l'Office de Tourisme Métropolitain Nice Côte d'Azur : [nicetourisme.com](http://nicetourisme.com). Ils bénéficient ainsi d'une visibilité accrue grâce à une rubrique spécifique comprenant : un moteur de recherche, des fiches de description détaillées avec photos, et les coordonnées du propriétaire ou de son mandataire.

### Une meilleure reconnaissance par les clients

Le classement en « meublé de tourisme » est l'assurance d'un niveau de qualité et d'une certification reconnus, dans un contexte national de forte pression sur la qualité des hébergements.

### L'affiliation à l'ANCV

Les propriétaires de meublés de tourisme classés peuvent adhérer à l'Agence Nationale des Chèques Vacances et accepter ce mode de paiement de leurs clients. Le référencement du logement par l'ANCV s'accompagne de sa parution dans le guide national et sur le site web de l'ANCV.

## ▀ LES GRANDS PRINCIPES DU CLASSEMENT :

Le tableau de classement fonctionnant selon un système à points avec des critères obligatoires et optionnels est disponible en ligne sur le site Internet d'Atout France :

[www.classement.atout-france.fr/documents-et-textesde-reference-meuble](http://www.classement.atout-france.fr/documents-et-textesde-reference-meuble)

- ▀ Un classement de 1 à 5 étoiles pour tous les hébergements.
- ▀ Une visite d'inspection effectuée par un organisme de contrôle accrédité, en vue de l'obtention du classement.
- ▀ Un classement volontaire valable 5 ans.

## ▀ LA VISITE D'INSPECTION :

Pour procéder au classement des biens, les propriétaires ou leur(s) mandataire(s) doivent contacter un organisme de contrôle accrédité par le COFRAC (Comité Français d'Accréditation).

- ▀ Le propriétaire du meublé ou son mandataire a le libre choix du cabinet de contrôle, liste en annexe page 10.
- ▀ Les tarifs pratiqués par les organismes de contrôle sont libres.
- ▀ L'organisme évaluateur transmet au loueur la « décision de classement ».



## ÉTAPE N°3

# Référencement et suivi qualité par l'Office de Tourisme Métropolitain Nice Côte d'Azur (OTM)

**Une fois votre / vos bien(s) classé(s), le meublé peut figurer :**

- Sur le site Internet officiel de l'Office de Tourisme Métropolitain Nice Côte d'Azur [nicetourisme.com](http://nicetourisme.com) (1,6 million de visiteurs uniques par an).
- Sur le document diffusé par les bureaux d'information de l'OTM.

**Il suffit pour cela d'envoyer par mail à l'Office de Tourisme Métropolitain Nice Côte d'Azur (voir contact page 9) les documents suivants :**

- Une copie de la déclaration de votre meublé de tourisme effectuée auprès du Service Fiscalité Locale - Taxe de Séjour (cf. étape 1 page 4).
- Une copie de la « décision de classement » remise par l'organisme certifié COFRAC (cf. étape 2 page 6).

**En plus du classement officiel valable 5 ans, l'OTM procède à des visites intermédiaires de suivi de chaque meublé de tourisme.**

**Cette garantie supplémentaire, mise en valeur sur son site internet, assure au client le respect des critères suivants :**

- Agrément général et confort (*décoration, qualité, obsolescence et état des équipements, situation, etc...*).
- Conformité des informations et des photos diffusées.
- Suivi de l'entretien du logement.
- Qualité de l'accueil.



Cette démarche permet au client de louer en toute sécurité sur Internet, et à l'OTM de proposer une offre touristique en phase avec le niveau de qualité requis.

Vous avez la possibilité de développer vos ventes en adhérant à notre place de marché. Votre bien sera ainsi proposé à la réservation en ligne sur le site de l'Office de Tourisme Métropolitain Nice Côte d'Azur. Vous bénéficierez ainsi de la visibilité offerte par les actions de communication que l'OTM mène tout au long de l'année.

Après signature d'une convention de partenariat précisant le taux de commission, cet outil vous permettra de gérer en toute liberté vos descriptifs, tarifs, disponibilités et réservations.

Si vous êtes intéressé, contacter Valérie Barrau au département Marketing Communication:  
[valerie.barrau@nicecotedazurtourisme.com](mailto:valerie.barrau@nicecotedazurtourisme.com)



## CONTACT :

**Marie-Laure Fiammengo**

Office de Tourisme Métropolitain Nice Côte d'Azur

T. +33 (0)4 92 14 46 16

[marie-laure.fiammengo@nicecotedazurtourisme.com](mailto:marie-laure.fiammengo@nicecotedazurtourisme.com)



# LISTE ET TARIFS DES CABINETS DE CONTRÔLE

Accrédités par le COFRAC pouvant classer des meublés de tourisme situés dans la Métropole

Tarifs non contractuels, donnés à titre indicatif, sur la base d'un classement situé à Nice.

Des coûts supplémentaires peuvent être appliqués pour les frais de déplacement dans les communes de la Métropole Nice Côte d'Azur

## 1.2.3.4.5 ÉTOILES DE FRANCE

11 rue des carrières - 34430 SAINT-JEAN-DE-VEDAS  
Tél. : +33 (0)6 46 35 44 25  
<https://etoiles-de-france.fr>

Tarifs et renseignements auprès de votre contact régional :

Thierry DION  
Tél. : +33 (0)6 78 43 79 74  
[thierry.dion@etoiles-de-france.fr](mailto:thierry.dion@etoiles-de-france.fr)

## CABINET D'EXPERTISE IMMOBILIÈRE LE MAO GS

55 rue Grande, Entrée 10 rue des Allées - 06 570 Saint-Paul de Vence  
Tél. : 04 93 24 49 63  
Mail: [contact@cabinet-expertise.com](mailto:contact@cabinet-expertise.com)  
[www.cabinet-expertise.com](http://www.cabinet-expertise.com)

La prestation comprend :

- la visite et le traitement du dossier ;
- les explications concernant la marche à suivre pour un classement de meublé de tourisme ;
- la visite de contrôle ;
- la transmission de la décision de classement en meublé de tourisme.

Classement à partir de 150€ du studio au 3 pièces.

Les tarifs sont calculés en fonction du type de bien et sont dégressifs en fonction du nombre de meublés à classer.

Devis sur demande.

## HEADLIGHT AUDIT

11 A, rue de Courtalin  
77700 MAGNY LE HONGRE  
Tél. : +33 (0)1 60 42 71 71  
[contact@headlight-audit.com](mailto:contact@headlight-audit.com)  
[www.headlight-audit.com](http://www.headlight-audit.com)

**Tarification classement meublé de tourisme : 230 € TTC par appartement.**

Tarif dégressif à partir du 2<sup>ème</sup> meublé appartenant au même propriétaire et sur un même site.

Les tarifs d'inspections et de fourniture du certificat de visite comprennent :

- L'instruction du dossier de candidature et la demande des éléments manquants.
- La planification de la /des visite(s) d'inspection.
- La rédaction et l'émission du / des rapport(s) d'inspection.

Les tarifs d'inspection incluent les frais de déplacement, d'hébergement et de restauration des inspecteurs.

## IN AURIS CÔTE D'AZUR

2 impasse des pins de Bertrand  
83480 PUGET SUR ARGENS  
Tél. : +33 (0)6 71 38 28 18  
[contact@inauris.fr](mailto:contact@inauris.fr)  
[www.inauris.fr](http://www.inauris.fr)

**Tarification classement meublé de tourisme : classement à partir de 159 € TTC**

- Communication en amont des critères de classement
- Procédure de classement adaptée aux impératifs sanitaires
- Choix de la date d'audit rapide en concertation avec l'auditeur local
- Frais de déplacement offerts
- Audit in situ selon les critères standardisés
- Point debrief à l'issue de l'audit
- Offert: Session de rattrapage et échange documentaire pour obtention jusqu'à 3 item à rattraper.
- Validation du rapport d'inspection et rapport de contrôle
- Envoi de la décision de classement officielle dans les 7 jours

## MÉTRIQUE INSPECTION

204, route du Déluge  
74250 VIUZ-EN-SALLAZ  
T. +33 (0)6 11 66 62 45  
[alain.laudrel@metrique.fr](mailto:alain.laudrel@metrique.fr)  
[www.decrochezvosetoiles.com](http://www.decrochezvosetoiles.com)

### Tarifification classement meublé de tourisme Nice :

- Un meublé : 125 € TTC
- Deux meublés présentés par un même propriétaire à la même date :  
117,50 € TTC par meublé
- Meublé supplémentaire au-delà de deux présenté par un même propriétaire à la même date :  
75 € TTC par meublé supplémentaire.

En cas d'avis défavorable pour la catégorie demandée, le propriétaire peut envoyer par courrier ou courriel des éléments de preuve (factures d'achat, photo...) sous 10 jours après la visite d'inspection permettant de valider certains critères non acquis lors de la visite d'inspection.

## TECHNO-LOGIS ENVIRONNEMENT

1508, avenue des moulins  
83200 TOULON  
T. +33 (0)6 09 84 80 04 - +33 (0)4 94 21 78 51  
[martial.boni@orange.fr](mailto:martial.boni@orange.fr)  
<https://www.technologis-environnement.com>

### Tarifification classement meublé de tourisme :

- Appartement T1 à T4 : 175 €
- Appartement T5 : 190 €
- Villa < 100 m<sup>2</sup> : 210 €
- Villa < 150 m<sup>2</sup> : 250 €

Certains organismes d'annonces de locations de vacances sont également agréés à effectuer les visites de classement en meublé de tourisme proposées par leur service dédié.

## AZUR MEUBLÉS DE TOURISME GÎTES DE FRANCE ALPES MARITIMES

136, boulevard des Jardiniers - Espace Riviera

06200 NICE

Tél. : +33 (0)7 50 54 52 83

[classement@gites06.com](mailto:classement@gites06.com)

[www.azurtourisme.com](http://www.azurtourisme.com)

**Tarifification classement meublé de tourisme : de 120 € à 250 € TTC par appartement.**

Tarif dégressif à partir du 2<sup>ème</sup> meublé appartenant au même propriétaire et sur un même site.

« Azur meublés de tourisme » est un service des Gîtes de France Côte d'Azur :

- Déplacement sur site dans les 15 jours après réception du dossier complet.
- Gestion administrative pour une demande de classement de votre hébergement en « meublé de tourisme »
- Une majoration pourra être appliquée en fonction de la superficie de l'hébergement.

## CLÉVACANCES SUD EST

Tél. : +33 (0)4 75 64 10 52

[info@clevacances-sud-est.com](mailto:info@clevacances-sud-est.com)

[www.clevacances-sud-est.com](http://www.clevacances-sud-est.com)

**Tarifs :**

- 150 € pour un premier logement
- 30% pour les suivants (105 €)
- 50% à partir de 5 (75 €)

Liste complète des organismes de classement sur :

[www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme](http://www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme)

# OFFICE DE TOURISME MÉTROPOLITAIN NICE CÔTE D'AZUR



BP 4079 - 06302 Nice cedex 4  
Tél. +33 (0)4 92 14 46 14 - [info@nicedazur.com](mailto:info@nicedazur.com)

RETROUVEZ-NOUS SUR / FOLLOW US ON

 <https://www.facebook.com/ExploreNiceCotedAzur>

 <https://twitter.com/ExploreNCA>

 <https://www.instagram.com/explorenicedazur>

[nicetourisme.com](https://www.nicetourisme.com)