

## **Foire aux questions relatives à la nouvelle réglementation applicable aux meublés de tourisme**

### **A partir de quand la nouvelle réglementation est-elle applicable ?**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, vous devrez avoir obtenu une autorisation de changement d'usage et un numéro d'enregistrement pour louer votre meublé de tourisme. Vous pourrez déposer votre dossier de demande de changement d'usage et demander votre numéro d'enregistrement à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2025.

### **L'obtention d'un numéro d'enregistrement**

- **Suis-je concerné par cette démarche ?**

Tout meublé de tourisme mis en location doit obtenir un numéro d'enregistrement, qu'il s'agisse de sa résidence principale (tout ou partie), de sa résidence secondaire ou d'un investissement locatif. Cette démarche vous permettra d'obtenir un numéro d'enregistrement, obligatoire pour toute mise en location sur les plateformes. Il permet par ailleurs à la Commune d'avoir un état des lieux exhaustif de l'offre de meublés de tourisme sur le territoire.

Les chambres chez l'habitant et les chambres d'hôtes ne sont pas concernées.

- **Est-ce que je dois aussi faire une déclaration en mairie ?**

Non, à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026, l'enregistrement remplace la déclaration en mairie. Elle reste toutefois obligatoire pour les chambres d'hôtes.

- **J'ai déjà fait une déclaration de meublés en Mairie, ai-je besoin de demander un numéro d'enregistrement ?**

Oui c'est obligatoire pour tous les meublés, même déjà déclaré en Mairie.

- **Quelles sont les sanctions en cas de non déclaration ?**

Le loueur qui n'a pas demandé de numéro d'enregistrement est passible d'une amende civile pouvant aller jusqu'à 5 000 euros.

- **Comment demander mon numéro d'enregistrement ?**

La demande de numéro d'enregistrement est à réaliser via un téléservice accessible sur le site internet de la Mairie dans la rubrique « mes démarches », à partir du 1<sup>er</sup> septembre 2025.

Vous pouvez solliciter le service Habitat de la Mairie pour vous accompagner dans vos démarches numériques :

11 quai de la Mairie

02 51 59 45 44

changement.usage@ile-yeu.fr

- **Et si j'arrête mon activité de meublé de tourisme ?**

La déclaration d'un meublé de tourisme ne nécessite pas de renouvellement. En revanche, il est nécessaire de déclarer tout changement de situation ou du logement, ou la cessation d'activité.

## **L'autorisation de changement d'usage**

- **Suis-je concerné par cette démarche ?**

Le fait de louer un local meublé à usage d'habitation en meublé de tourisme de courte durée constitue un changement d'usage, nécessitant l'obtention d'une autorisation. A partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026, les logements suivants devront obtenir une autorisation de changement d'usage, avant toute mise en location :

- une résidence secondaire ou son annexe,
- un investissement locatif,
- une résidence principale louée en totalité plus de 120 jours par an,
- une annexe de la résidence principale permettant une vie indépendante .

Les chambres chez l'habitant et les chambres d'hôtes ne sont pas concernées.

- **Suis-je concerné si je ne loue que ponctuellement mon résidence principale en totalité ?**

Non, les résidences principales louées moins de 120 jours par an restent des résidences principales et non des meublés touristiques. Elles n'ont donc pas besoin d'autorisation de changement d'usage mais il faudra bien disposer d'un n° d'enregistrement à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2026.

- **Suis-je concerné si je loue un studio attenant à ma résidence principale ?**

Oui, toute unité de logement permettant une vie indépendante (avec salle de bain, WC et cuisine) est concernée par la demande changement d'usage, qu'elle soit rattachée, contigüe ou non à la résidence principale du loueur.

- **Mon meublé de tourisme est la propriété de notre SCI familiale, suis concerné par la réglementation ?**

Oui, les personnes morales et les personnes physiques sont concernées par cette réglementation

- **Je loue un logement depuis plusieurs années en location touristique, suis-je concerné ?**

Oui, l'autorisation de changement d'usage concerne également les meublés de tourisme déjà en activité. Le loueur doit donc faire une demande de changement d'usage auprès de la mairie.

- **Je possède plusieurs meublés de tourisme sur la commune de l'île d'Yeu, puis-je continuer mon activité ?**

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2026, il ne sera possible de louer qu'un seul meublé de tourisme par foyer fiscal et personne morale. Il ne sera pas possible de cumuler une

autorisation en tant que « personne physique » et une autorisation en tant que « personne morale ». Les autres logements devront alors être remis en usage d'habitation.

Les meublés de tourisme déjà en activité et déclarés en Mairie avant 2025 bénéficieront d'une entrée en vigueur progressive avec la possibilité de bénéficier de plusieurs autorisations pour une durée de 3 ans. Les propriétaires devront déposer autant de demandes que de logements Au-delà de cette période, ils devront se conformer aux règles applicables à tous, à savoir un meublé de tourisme par propriétaire.

- **Qu'est-ce que le principe de compensation ?**

Si un propriétaire souhaite mettre en location plus d'un meublé de tourisme et qu'il ne bénéficie pas ou plus du régime transitoire, il peut bénéficier du principe de compensation dès le second logement mis en location. Ce principe consiste à compenser la transformation d'un local à usage d'habitation vers un autre usage, par la transformation concomitante l'un local avec un autre usage vers un usage d'habitation. Ce principe vise à conserver un nombre de locaux à usage d'habitation constant sur le territoire.

Pour que la compensation soit validée par la mairie et donc obtenir l'autorisation de changement d'usage nécessaire à la mise en location, il faut que les deux logements soient de qualité et de surface équivalentes.

L'autorisation de changement d'usage avec compensation est à caractère réelle, ce qui signifie qu'elle est définitive et attachée au local.

- **Les exigences de performances énergétiques s'appliquent-elles à tous les meublés de tourisme ?**

Conformément à la réglementation nationale, la fourniture d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) compris entre la classe A et E s'applique à tous les meublés de tourisme soumis au changement d'usage, à savoir :

- une résidence secondaire ou son annexe,
- un investissement locatif,
- une résidence principale louée en totalité plus de 120 jours par an,
- une annexe de la résidence principale permettant une vie indépendante.

Les loueurs devront transmettre en pièces jointes à leur demande de changement d'usage une attestation de DPE conforme.

Compte tenu des contraintes et des délais pour se mettre en règle vis-à-vis des exigences de performance énergétique, les meublés de tourisme déclarés en Mairie avant 2025 bénéficieront d'un délai d'un an, soit jusqu'au 31 décembre 2026 pour fournir un DPE conforme. Ils devront tout de même déposer une demande d'autorisation. La mise en location ne sera autorisée qu'une fois le DPE conforme transmis au service instructeur.

- **La commune a défini un nombre maximum d'autorisation de meublés de tourisme sur le territoire, que se passe-t-il si ce nombre est atteint ?**

Afin de retrouver un juste équilibre entre la protection de l'habitat à l'année et le développement de l'activité touristique, le Conseil Municipal a souhaité limité le

nombre de meublés de tourisme sur le territoire communal. Ce nombre a été fixé à 13% du parc de logements communal.

En cas d'atteinte de ce seuil, la demande sera inscrite sur une liste d'attente par ordre chronologique d'arrivée.

- **Quelle est la durée de l'autorisation de changement d'usage ?**

L'autorisation de changement d'usage est d'une durée de 3 ans. A l'issue de la période de 3 ans si le propriétaire souhaite poursuivre la location de son meublé de tourisme, il devra déposer une nouvelle demande qui sera instruite selon le règlement en vigueur.

- **Je loue mon logement meublé à une entreprise pour le logement de ses salariés, ai-je besoin d'une autorisation de changement d'usage pour cette activité ?**

Non, la location d'un logement meublé à une entreprise pour ses salariés n'est pas considérée comme une activité de meublé de tourisme et n'est donc pas soumise à une demande de changement d'usage et à l'obtention d'un numéro d'enregistrement.

Si en revanche le propriétaire alterne ce logement entre location à des entreprises et location touristique, il devra respecter la réglementation, demander une autorisation de changement d'usage et obtenir un numéro d'enregistrement au titre de son activité touristique.

- **Si je vends mon appartement, le nouvel acquéreur peut-il continuer à louer un meublé touristique ?**

Non, pas sans nouvelle démarche de sa part, car l'autorisation est délivrée à titre personnel, temporaire et ne peut être cédée. Le nouvel acquéreur devra refaire une demande de changement d'usage, qui sera étudié selon sa situation.

- **J'ai bénéficié d'une aide publique pour la rénovation de mon logement, puis-je le louer comme meublé touristique ?**

Non, le règlement de l'Agence Nationale de l'Amélioration de l'Habitat (ANAH) précise que les logements ayant bénéficié d'aide pour la rénovation ne peuvent être loués comme meublés touristiques et sont destinées à des résidences principales.

- **Quelles sont les sanctions en cas de non-respect de la procédure de demande de changement d'usage ?**

Toute personne qui enfreint les dispositions du règlement communal s'expose aux sanctions suivantes :

- Nullité des accords conclus et conventions conclus en violation de l'article L. 631-7 du CCH ;
- Amende civile visée à l'article L. 651-2 du CCH pouvant atteindre 100.000€ par local irrégulièrement transformé ;
- Amende civile visée à l'article L651-2-1 du CCH pour toute personne qui se livre ou prête son concours à la commission de l'infraction prévue à l'article L. 651-2 CCH, contre rémunération ou à titre gratuit, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition de services, à l'exception de la mise à disposition d'une plateforme numérique, est condamnée à une amende civile dont le montant ne peut excéder 100 000 € par local irrégulièrement transformé ;

- Remise en état des lieux sous astreinte judiciaire ;
- Amende pénale visée à l'article L. 651-3 du CCH : un an d'emprisonnement et/ou 80 000€ d'amende ;
- Sanction visée à l'article L 324-1-1 IV du code du tourisme : en cas de location de la totalité de sa résidence principale plus de 120 jours par an, une sanction de 10 000 € peut être appliquée.

- **Comment déposer ma demande de changement d'usage ?**

La demande de changement d'usage est à déposer via un téléservice accessible sur le site internet de la Mairie dans la rubrique « mes démarches ». Le dossier peut aussi être déposé en version papier par courrier ou directement en Mairie, auprès du service Habitat.

- **Quels sont les délais pour obtenir l'autorisation de changement d'usage ?**

Le délai est de deux mois maximum après le dépôt du dossier complet. Pensez impérativement à réaliser vos démarches avant la mise en location touristique de votre bien en tenant compte de ce délai.

- **Si je souhaite transformer un logement vers une autre activité que du meublé de tourisme, suis-je concerné ?**

Oui, la procédure de changement d'usage s'applique également pour toute transformation d'un local à usage d'habitation en un local professionnel ou commercial, selon des règles définies par la commune, dans l'optique de conserver un nombre de locaux à usage d'habitation constant sur le territoire. Pour connaître les règles applicables aux autres activités et aux locaux mixtes, contacter le service Habitat de la Mairie.

- **Quels sont les autres démarches à réaliser si je loue mon logement en meublés de tourisme ?**

Déclaration d'activité

Toute activité de loueur de meublé de tourisme nécessite une déclaration d'activité auprès du guichet unique des entreprises. Cette formalité s'effectue sur le site : [formalites.entreprises.gouv.fr](http://formalites.entreprises.gouv.fr). Cette démarche vous permettra notamment d'obtenir un numéro SIRET.

Déclaration l'occupation de votre logement auprès des services des impôts

Depuis 2023, les propriétaires doivent déclarer l'occupation de leur bien immobilier, dans la rubrique « Gérer mes biens immobiliers » sur le site internet [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr).

Classement du logement

Vous pouvez demander le classement de votre meublé de tourisme à un organisme évaluateur accrédité ou agréé. Le classement d'un meublé de tourisme permet d'indiquer son niveau de confort et d'équipement au client. Il en existe 5 catégories (de 1 à 5 étoiles). Le classement permet parfois de bénéficier d'avantages fiscaux.

Déclaration de la taxe de séjour

Tous les hébergeurs qui proposent un bien à la location touristique, doivent collecter la taxe de séjour auprès de leur client puis la reverser à la mairie. Se renseigner auprès du Service Taxe de Séjour, à l'Office de Tourisme de l'Ile d'Yeu.

*Par ailleurs, selon votre situation, vous êtes susceptibles de devoir effectuer des déclarations auprès de l'URSSAF et de la SACEM. Nous vous invitons à vous renseigner auprès des services concernés.*

## **Où se renseigner sur le numéro d'enregistrement et le changement d'usage ?**

Le service Habitat de la Mairie est disponible pour vous informer et vous accompagner dans vos démarches à partir 15 avril 2025.

Vous pouvez le contacter et prendre rdv par téléphone ou par mail :

02 51 59 45 44

[changement.usage@ile-yeu.fr](mailto:changement.usage@ile-yeu.fr)