



GUIDE DU PROPRIETAIRE DE MEUBLÉS DE TOURISME

MÉTROPOLE

(Hors Nice, Cap d'Ail, Villefranche-sur-Mer,
Vallées de la Tinée et de la Vésubie)



EXPLORE
NICE CÔTE D'AZUR
TOURISME & CONGRÈS

Guide du propriétaire de meublés de tourisme

METROPOLE

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



DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE.....Page **3**

ETAPE N°1..... Page **4**
DÉCLARATION EN MEUBLÉ TOURISTIQUE
ET TAXE DE SÉJOUR

ETAPE N°2..... Page **7**
CLASSEMENT EN MEUBLÉ DE TOURISME

ETAPE N°3..... Page **9**
RÉFÉRENCIEMENT ET SUIVI QUALITÉ
PAR L'OFFICE DE TOURISME MÉTROPOLITAIN
NICE CÔTE D'AZUR (OTM)

LISTE ET TARIFS DES CABINETS DE CONTRÔLE.....Page **10**
ACCREDITÉS OU AGRÉÉS PAR LE
COFRAC POUVANT CLASSER DES
MEUBLÉS DE TOURISME



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 (sans limitation de durée de location au cours de l'année).

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.

En complément de ces démarches obligatoires, vous devez respecter les autres règles de mise en location d'un meublé de tourisme, notamment en matière de déclaration fiscale et de contrat d'assurance et de location.
www.service-public.fr



ÉTAPE N°1

Déclaration en meublé touristique et taxe de séjour

Depuis le 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.

DÉCLARATION

Les propriétaires de locations touristiques (résidence principale ou secondaire) situées sur la commune, 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 :

La loi n° 2022-1726 du 30 décembre 2022, votée au niveau national, instaure une taxe additionnelle de 34 % à la taxe de séjour dans les départements des Alpes-Maritimes, du Var et des Bouches-du-Rhône, dont les recettes sont destinées à l'établissement public local Société de la Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur (<https://www.lignenouvelle-provencocotedazur.fr/>) pour le projet d'amélioration des nœuds ferroviaires de Nice, Toulon et Marseille.

Tarifs applicables toute l'année 2026 sur l'ensemble des communes membres de la Métropole Nice Côte d'Azur, par personne (mineurs exemptés) et par nuitée de séjour :

Catégories d'hébergement	Taxe de Séjour Métropolitaine	Taxe Additionnelle 34%	Taxe de Séjour totale
		Ligne Nouvelle Provence Côte d'Azur	
Palaces	4,80 €	1,63 €	6,43 €
Hôtels de tourisme, résidences de tourisme, meublés de tourisme 5 étoiles	3,50 €	1,19 €	4,69 €
Hôtels de tourisme, résidences de tourisme, meublés de tourisme 4 étoiles	2,60 €	0,88 €	3,48 €
Hôtels de tourisme, résidences de tourisme, meublés de tourisme 3 étoiles	1,70 €	0,58 €	2,28 €
Hôtels de tourisme, résidences de tourisme, meublés de tourisme 2 étoiles, villages de vacances 4 et 5 étoiles	1,00 €	0,34 €	1,34 €
Hôtels de tourisme, résidences de tourisme, meublés de tourisme 1 étoile, villages de vacances 1, 2 et 3 étoiles, chambres d'hôtes, auberges collectives	0,80 €	0,27 €	1,07 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 3, 4 et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacements dans des aires de camping-cars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24 heures	0,60 €	0,20 €	0,80 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 1 et 2 étoiles, et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance	0,20 €	0,07 €	0,27 €
Hébergements en attente de classement ou sans classement (<i>hôtels sans classement, meublés et meublés de tourisme sans classement, résidences de tourisme et résidences hôtelières sans classement, résidences étudiants</i>)	5 %	1,70 %	6,70 % (*)

La télédéclaration des locations/ réservations a lieu trois fois par an, à la fin de chaque quadrimestre, sur le portail Internet de la Taxe de séjour
<https://taxedesejour.ofeaweb.fr/ts/metropole-nca>

- Entre le 1^{er} et le 31 mai pour les séjours du 1^{er} janvier au 30 avril.
- Entre le 1^{er} et le 30 septembre pour les séjours de 1^{er} mai au 31 août.
- Entre le 1^{er} et le 31 janvier pour les séjours du 1^{er} septembre au 31 décembre.

A noter : pour les locations réservées par l'intermédiaire de plateformes Internet de réservations qui collectent la Taxe de séjour à la source sur les voyageurs et la reversent à la Métropole Nice Côte d'Azur, tout hébergeur doit obligatoirement déclarer ses locations dans son compte hébergeur sur le portail Internet de la Taxe de Séjour de la Métropole Nice Côte d'Azur, à la rubrique « Télécharger et Payer la Taxe », en choisissant l'option « Déclarer les nuitées des plateformes de location » et en sélectionnant le nom de la plateforme de location en ligne, pour parvenir à un montant de 0 €. L'hébergeur n'aura pas à reverser la Taxe de séjour lui-même.

Les hébergeurs doivent joindre à leur déclaration leur récapitulatif de locations sous format .CSV préalablement téléchargé sur leur espace personnel de la plateforme de location. Pour les autres plateformes Internet de réservations qui ne sont pas intermédiaires de paiement de la Taxe de séjour, l'hébergeur reste responsable de la déclaration et du reversement de la Taxe de séjour.

En cas d'absence de locations sur une période donnée (quadrimestre), une déclaration à 0€ doit être également saisie par les hébergeurs ou leurs mandataires, dans leur espace hébergeur, sur le portail Internet de la Taxe de séjour de la Métropole Nice Côte d'Azur, à la rubrique « Télécharger et Payer la Taxe », en choisissant l'option « Pas de séjours à déclarer sur cette période».

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

Contact :

Pour tout complément relatif à la Taxe de Séjour Métropolitaine, vous pouvez contacter le service :

par mail aux adresses suivantes :

- pour toute question concernant les déclarations et le fonctionnement du portail internet :

taxedesejour@nicedezur.org

- pour toute question concernant le paiement :
regie.taxedesejour@nicedezur.org

par la Hotline : 04 97 13 43 64 :

- Les mardis et jeudis de 09h00 à 11h30



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 50 %, au lieu de 30 % pour les meublés non classés. Se référer à la législation en vigueur : <https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-suis-propietaire-dune-location-meublee-de-tourisme-quel-est-le-nouveau>

Un mode de calcul de la taxe de séjour plus avantageux

Pour les meublés de tourisme non classés, un 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 : explorenicecotedazur.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

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 ou agréé 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 :
explorenicecotedazurtourisme.com

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 ci-dessous) 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 7).

Dans le cadre de la politique de développement durable de nos territoires, depuis de nombreuses années, la Métropole Nice Côte d'Azur encourage ses habitants et les visiteurs à être acteurs de la propreté, du tri et du recyclage des déchets. À ce titre, l'Office de Tourisme Métropolitain Nice Côte d'Azur tient à votre disposition un visuel présentant le dispositif de gestion des déchets sur notre commune, à afficher dans votre meublé.

CONTACT :

Emilie CLAESSENS

Bureau d'information touristique de Cagnes sur Mer

Office de Tourisme Métropolitain Nice Côte d'Azur

6 Bd Maréchal Juin - 06800 CAGNES-SUR-MER

T. +33 (0)4 93 22 12 87

emilie.claessens@nicecotedazurtourisme.com



LISTE ET TARIFS DES CABINETS DE CONTRÔLE

Accrédités ou agréés par le COFRAC pouvant classer des meublés de tourisme

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

8 rue Marceau - 11430 Gruissan
<https://etoiles-de-france.fr>

Tarifs et renseignements auprès de votre contact régional :

Christine BOYET
Tél. +33 (0)6 87 74 51 94
christine.boyet@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
www.cabinet-expertise.co

La prestation comprend :

- Informations, conseils et explications concernant la marche à suivre pour un classement de meublé de tourisme ;
- Inspection de contrôle ;
- Vérification des différents critères avec le client à la fin de la visite de contrôle ;
- Transmission sous 3 jours, après la visite, de la décision de classement en meublé de tourisme, de l'attestation de visite et du rapport détaillé et complet ; Si des points de non-conformité ont été observés pendant la visite, le client dispose d'une période de 15 jours pour les mettre en conformité et envoyer par email les factures et/ou photos pour preuve.
- Classement à partir de 150€ - un devis précis et détaillé est transmis pour chaque demande avec toutes les informations nécessaires pour préparer la visite d'inspection.
- Intervention sur l'ensemble des Alpes Maritimes.
- Les tarifs sont calculés en fonction du type de bien, de sa situation et sont dégressifs en fonction du nombre de meublés à classer.

HEADLIGHT AUDIT

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

Tarification classement meublé de tourisme : 220,00€ HT (264,00€ TTC) par appartement.

Tarif dégressif à partir du 2^{ème} 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 frais de déplacement, d'hébergement et de restauration des inspecteurs.

HUINSPECT

26 Avenue Max Maurey
06160 ANTIBES

Tél. : +33 (0)6 75 41 00 91 ou +33 (0)4 92 38 02 73

Site : www.huinspect.com

E-mail : contact@huinspect.com

Démarrez votre demande de classement en quelques clics ! Remplissez notre formulaire en ligne et recevez votre guide et votre devis sous 24h :

www.huinspect.com/classement/

IN AURIS CÔTE D'AZUR

2 impasse des pins de Bertrand
83480 PUGET SUR ARGENS
Tél. : +33 (06 71 38 28 18
contact@inauris.fr
www.inauris.fr

Tarification classement meublé de tourisme : classement à partir de 159 €HT

- 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'audi.
- 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
www.decrochezvosetoiles.com

Tarifification classement meublé de tourisme Nice :

- Meublé jusqu'à 7 couchages : 150€ TTC
- Meublé supérieur à 7 couchages : 165 € TTC
- Meublé supérieur à 10 couchages : 180€ TTC
- 2nd meublé présenté par un même propriétaire à la même date : 110 € TTC
- Meublé supplémentaire au-delà de deux présenté par un même propriétaire à la même date : **90 € TTC**

En cas d'avis défavorable à l'issue de la visite d'inspection, le propriétaire ou le mandataire dispose de 8 jours pour nous faire parvenir par email des éléments de preuves complémentaires (photo, facture, document,...) afin de valider certains critères non-conformes et obtenir un avis favorable de classement.

TAM TAM CLASSEMENT

Tél. : +33 (0)6 44 03 70 58

Classement@tamtam-invest.fr

tamtam-invest.fr

TAM TAM CLASSEMENT intervient sur tout le département 06 (+ 83 et 04)

Selon les communes, des frais de déplacement peuvent être appliqués, notamment dans les Alpes du Sud.

Il est recommandé de ne pas attendre la haute saison pour faire classer votre logement.

Tarifs dégressifs pour plusieurs demandes (le même jour et le même lieu).

Un classement ne se fait pas en présence des locataires ni par visio. Votre présence ou celle de votre mandataire est indispensable.

Devis sur demande , prix selon le lieu, le nombre de pièces et le nombre de logements.

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

www.azurtourisme.com

- Tarification classement Meublé de tourisme par appartement : 220 € TTC jusqu'au 3 pièces et 270 € TTC au-delà du 3 pièces.
- Tarif dégressif à partir du 3e meublé appartenant au même propriétaire et sur un même site.
- Aucun frais de déplacement

« Azur meublés de tourisme » est un service des Gîtes de France Côte d'Azur : Déplacement sur site après réception du dossier complet.

Gestion administrative pour une demande de classement de votre hébergement en « meublé de tourisme ».

Intervention sur l'ensemble du département 06.

CLÉVACANCES SUD EST

Tél. 1 : +33 (0)6 45 60 46 20

Tél. 2 : +33 (0)4 75 64 10 52

guillaume@clevacances-sud-est.com

www.clevacances-sud-est.com

Tarifs : En TTC, valable 5 ans

- **195€** pour un logement
- 345 € pour 2 meublés
- 495 € pour 3 meublés
- 645 € pour 4 meublés
- 745 € pour 5 meublés
- +100 € par meublé supplémentaire

Liste complète des organismes de classement sur :

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@nicecotedazurtourisme.com

RETROUVEZ-NOUS SUR / FOLLOW US ON



explorenicecotedazur.com

