
<https://www.anil.org/parole-expert-logement-location-vacances-residence-principale/>

Accueil / Parole d'expert / Location / Propriétaire : puis-je mettre en location de vacances ma résidence principale ?

Propriétaire : puis-je mettre en location de vacances ma résidence principale ?

À jour au 7 juin 2022,

Une résidence principale est un logement dans lequel vous devez résider au moins huit mois dans l'année. Avez-vous la possibilité de louer votre logement le reste de l'année ? Est-il possible de proposer votre maison ou votre appartement en location saisonnière ? Existe-t-il des formalités pour mettre en location de vacances votre résidence principale ?

Est-ce possible de louer ma résidence principale ?

Oui, vous pouvez mettre en location votre résidence principale. **Cependant, les règles varient en fonction de votre projet de location saisonnière. Vous ne serez pas exposé aux mêmes obligations si vous mettez à disposition votre logement entièrement ou partiellement** (une chambre dans un appartement, un studio dans le jardin d'une maison...).

Les règles sur le nombre de jours par an

Sur une année, vous ne pouvez pas louer entièrement votre maison ou votre appartement plus de 120 jours [dernière réforme : la loi "Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN)]. De même, vous ne pouvez pas louer à un même vacancier plus de 90 jours par an.

Attention à bien respecter les règles sur le nombre de jours. En cas de non-respect, vous vous exposez au paiement d'amendes.

À savoir

Si vous souhaitez seulement louer une chambre privée, cette durée de 120 jours n'existe pas. Il n'y a pas de limitation.

Les règles de copropriété

Attention, si votre logement fait partie d'une [copropriété](#), assurez-vous que cette activité est **conforme aux règles de la copropriété**. Pour obtenir ces informations, vous pouvez **consulter le [règlement de copropriété](#)**.

En tant que [propriétaire](#), vous devez veiller à ce que les vacanciers ne créent pas de nuisance à l'égard des voisins. N'hésitez pas à informer vos futurs locataires des règles de la copropriété afin qu'ils puissent en avoir connaissance pendant leur séjour. Par exemple, informer sur la disponibilité du gardien, sur les règles du parking à vélo, etc.

Les règles de sécurité du logement

Avant de louer votre résidence principale, vous devez vérifier que votre logement est décent, et qu'il permet d'**assurer la santé et la sécurité des vacanciers**. Des réglementations existent selon les équipements proposés. Par exemple, la présence d'équipements spécifiques (alarmes, barrière de protection, bâche de sécurité...) est [obligatoire pour les piscines enterrées](#).

Comment déclarer en location saisonnière ma résidence principale ?

Dois-je déclarer auprès de la mairie mon projet de location de vacances ?

En principe, vous n'avez pas besoin de déclarer votre résidence principale en location saisonnière contrairement aux résidences secondaires.

Cependant, **si vous habitez dans une commune qui est dans une zone tendue et/ou une ville de plus de 200 000 habitants** (Annecy, Aix-en-Provence, Bordeaux, Lyon, Nice, Paris, Toulouse, etc.), **vous devrez vous rendre en mairie pour procéder à une déclaration de mise en location saisonnière**. En revanche, si vous louez une chambre privée ou une dépendance dans votre jardin, vous n'avez pas de formalité à réaliser auprès de la mairie.

À retenir

Si vous avez fait une déclaration auprès de votre mairie, sous réserve de son acceptation, votre mairie vous remettra un numéro de déclaration. Vous devrez systématiquement ajouter cette information dans vos annonces.

Dois-je demander une taxe de séjour aux vacanciers ?

Oui, si vous passez en direct avec les vacanciers (sans plateforme sur Internet). En effet, certaines communes demandent une taxe de séjour. Pour en savoir plus sur le montant, [vous pouvez consulter le site des impôts sur la taxe de séjour](#).

La réponse est différente si vous passez par des sites internet qui prennent en charge le paiement. Si vous passez par des sites, ils collectent la taxe de séjour et ils transfèrent les sommes collectées aux villes au nom des propriétaires.

À noter

En mettant vos annonces sur Internet, ce sont les sites internet qui doivent vous fournir chaque année, un justificatif sur le total des transactions.

Dois-je déclarer cette activité aux impôts ?

Avant de proposer votre résidence principale à la location saisonnière, il est impératif de **vous inscrire au répertoire Sirène de l'Insee**. Pour s'inscrire, vous devez remplir [le formulaire CERFA n°11921*06](#) et transmettre votre demande au Greffe du Tribunal de Commerce du lieu de votre résidence.

Par la suite, vous vous verrez attribuer un numéro SIRET qui sera à inscrire dans la déclaration de vos revenus. En effet, les revenus de la location sont imposés, avec selon les montants, la possibilité de payer des cotisations sociales.

Le saviez-vous ?

Avant de proposer votre résidence principale à des vacanciers, des éléments peuvent être utiles à anticiper.

Les assurances

Les assurances ne sont pas obligatoires pour les propriétaires. Cependant, pour prévenir d'éventuelles [dégradations dans le logement](#), vous pouvez souscrire une assurance. Vous pouvez aussi souscrire l'assurance de responsabilité spéciales villégiature pour assurer votre logement d'un sinistre.

Le contrat de location

Cet élément est important pour la mise en location de votre résidence principale. Ce [contrat de location saisonnière](#) doit être obligatoirement écrit.

L'état des lieux

Vous pouvez mettre en place un document pour [l'état des lieux d'entrée](#) et de sortie. [L'état des lieux](#) est un document qui décrit l'état du logement et de ses équipements. Réalisé entre vous et le vacancier, il peut permettre de prévenir d'éventuels litiges.

La fiche individuelle de police

Vous devez faire remplir aux vacanciers étrangers [une fiche individuelle de police](#). Vous devez conserver les informations des locataires étrangers pendant six mois. Si besoin, la police ou la gendarmerie pourra vous demander de leur transmettre cette fiche.

[En savoir plus](#)

[Retour à la rubrique "Parole d'expert"](#)