

Foire aux questions (FAQ) - Meublés de tourisme

I – Meublés de tourisme à Ivry-sur-Seine

1. Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

Un meublé de tourisme est tout appartement, villa ou studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, loué à une clientèle de passage (journée, semaine, mois) qui n'y élit pas domicile.

2. Ai-je besoin d'une autorisation pour louer mon logement en meublé de tourisme ?

Dans tous les cas, un numéro d'enregistrement est obligatoire. Si vous louez votre résidence principale (le logement que vous occupez au moins 8 mois par an), vous n'aurez pas besoin d'autorisation et vous serez limité à 90 jours de mise en location par an au maximum. En revanche, si vous louez un logement qui n'est pas votre résidence principale, **vous devrez obtenir une autorisation de changement d'usage.**

3. Quelle est la différence entre une résidence principale et une résidence secondaire ?

La résidence principale est le logement que vous occupez au moins 8 mois par an. À Ivry-sur-Seine, il ne peut être loué en location courte durée qu'au maximum 90 jours par an. La résidence secondaire est le logement que vous occupez moins de 8 mois par an. L'exploitation d'une résidence secondaire en meublé de tourisme ne peut être régulière qu'après avoir obtenu une autorisation de changement d'usage.

4. Quelle est la durée maximale de location en courte durée d'une résidence principale ?

90 jours par année civile.

5. Puis-je transformer un local commercial en meublé de tourisme ?

Non, un changement d'usage ne peut être obtenu qu'à partir d'un logement.

6. Puis-je commencer à louer avant d'avoir obtenu l'autorisation de changement d'usage ?

Non, une résidence secondaire ne peut pas être louée en courte durée par anticipation (même s'il existe un dossier en cours d'instruction ou que vous êtes sur liste d'attente).

7. Dois-je obtenir l'accord de ma copropriété ?

L'accord exprès de la copropriété n'est pas exigé. En revanche, le règlement de copropriété ne doit pas être incompatible avec l'exercice d'une activité de location de courte durée. Le règlement de copropriété ne doit pas mentionner que les lots sont réservés à un usage strict d'habitation (clause d'habitation bourgeoise).

II – Instruction d’une demande de changement d’usage

8. Qu’est-ce que le changement d’usage dans le cadre d’un meublé de tourisme ?

Il s’agit d’une autorisation temporaire, de transformer un logement en meublé de tourisme. Elle est délivrée pour 3 ans par la mairie, dans la limite d’une par foyer fiscal, et sous certaines conditions.

9. Quelle est la différence entre un changement d’usage et un changement de destination ?

Le changement d’usage est temporaire. Il concerne l’utilisation subjective du bien. Ainsi, un logement faisant l’objet d’un changement d’usage pour être exploité en meublé de tourisme doit conserver les aménagements indispensables à l’habitation (cuisine...). Le changement de destination est durable et concerne une transformation objective du bien.

10. À partir de combien de jours de mise en location par an dois-je demander un changement d’usage ?

Un changement d’usage est obligatoire si vous souhaitez louer une résidence secondaire (un logement que vous occupez moins de 8 mois par an). Dès que vous souhaitez louer plus de 120 jours par an, un changement d’usage est donc obligatoire.

11. Comment déposer ma demande de changement d’usage ?

La demande de changement d’usage doit être adressée à la Mairie d’Ivry-sur-Seine, soit au format dématérialisé via la plateforme Clicurba, soit au format papier par une remise en main propre (Centre administratif Denise Millerioux – 37 rue Saint-Just) ou par voie postale (en l’adressant au Service Urbanisme Règlementaire).

12. Quels documents dois-je fournir avec ma demande de changement d’usage ?

Un justificatif de propriété (titre de propriété, dernier avis taxe foncière, attestation de propriété, etc.) ou le bail et l’accord du propriétaire pour une sous-location en courte durée, le diagnostic de performance énergétique (DPE), le règlement de copropriété, la pièce d’identité du demandeur ou le Kbis s’il s’agit d’une personne morale, un plan de situation, un plan du logement avec les surfaces, des photographies du bien, ainsi qu’une attestation sur l’honneur relative à la décence, la salubrité et la sécurité du bien. Si le dépôt est effectué au format papier, il faudra joindre à votre dossier, le formulaire de demande de changement d’usage.

13. Quel est le délai d’instruction d’une demande de changement d’usage ?

2 mois à compter de la réception d’un dossier complet.

14. Mon dossier est incomplet : que se passe-t-il ?

Dans un délai d’un mois suivant le dépôt de votre demande, la mairie vous adressera une demande de pièces complémentaires. Vous disposerez alors de 3 mois pour transmettre l’intégralité des pièces demandées. À défaut, vous serez réputé avoir renoncé à votre demande. Quoi qu’il en soit, le délai d’instruction de 2 mois ne commence qu’à compter de la réception d’un dossier complet.

III – Exploitation et la gestion d'un meublé de tourisme

15. Existe-t-il une taxe de séjour ?

Oui, l'exercice de l'activité de location en courte durée est soumis à la taxe de séjour. Si vous passez par des plateformes de location (type Airbnb, Abritel ou Booking par exemple), la plateforme doit collecter la taxe et la reverser à la commune. Dans le cas contraire, c'est à vous, en tant qu'exploitant, qu'il revient de collecter la taxe de séjour et de procéder à son règlement auprès de la mairie d'Ivry-sur-Seine. Les tarifs de la taxe de séjour ont été fixés par délibération du Conseil Municipal.

Voir délibération du 12 juin 2025 (accessible sur la page internet).

16. Quelle est la durée de validité d'une autorisation de changement d'usage ?

Une autorisation de changement d'usage est accordée pour trois ans. Passé ce délai, le bénéficiaire devra renouveler sa demande, sans avoir de droit de priorité au renouvellement.

17. Que devient mon autorisation en cas de vente du logement ?

En cas de vente du bien ou de cessation de l'activité, l'autorisation de changement d'usage devient caduque et le bien retrouve son usage de logement.