



Guide du loueur en meublé de tourisme

Tout savoir pour mettre votre meublé
en location saisonnière



SOMMAIRE

| | | |
|-------------------------------------------------|---|----|
| I - Qu'est ce qu'un meublé de tourisme ? | P | 3 |
| II - Les nouvelles normes de classement | P | 3 |
| III - Les avantages du classement en étoiles | P | 4 |
| IV - Engager une procédure de classement | P | 4 |
| V - Les avantages du label « Clévacances » | P | 5 |
| VI - Les avantages du label « Gîtes de France » | P | 6 |
| Tarif des classements | p | 10 |
| V - La taxe de séjour | P | 12 |

I- Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?



Définition :

« 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 (3 mois consécutifs maximum au même locataire), et qui n'y élit pas domicile." *Code du Tourisme art. D 324-1*

La déclaration des meublés de tourisme est obligatoire. Elle doit être faite par le propriétaire auprès de la mairie de la commune où est situé le local à l'aide du formulaire [Cerfa n°14004*04](#) (pièce jointe en annexe)

Vous devrez aussi faire une déclaration de début d'activité [Cerfa 11921*04](#). Après du centre des impôts ou Greffe du Tribunal de commerces.

II- Les normes de classement

Déterminée par la loi du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques et ses textes d'application, la réforme du classement des hébergements touristiques concerne à la fois les nouvelles normes et la procédure de classement.

Les nouvelles normes orientées client, adaptées à chaque mode d'hébergement, doivent contribuer à l'amélioration de la qualité des équipements mais aussi des services grâce à un modèle plus exigeant, complet et évolutif.

Les meublés de tourisme font l'objet d'un classement d'après un tableau de classement fonctionnant sur un système à points, à l'instar des autres normes de classement des hébergements touristiques marchands.

Les nouvelles normes ont pour objectif de renforcer la compétitivité du secteur et d'améliorer les performances qualitatives et commerciales. Elles fixent 5 catégories : 1*, 2*, 3*, 4*, 5* et établissent de nouvelles exigences de qualité de service, contrôlées tous les 5 ans sur la base d'une visite par un organisme (réputé) accrédité.

Le référentiel pose 112 critères de contrôle répartis en trois grands chapitres : «Equipements et aménagements», «Services aux clients», «Accessibilité et développement durable».

Chaque critère est affecté d'un certain nombre de points avec un caractère « obligatoire » ou « à la carte » (c'est-à-dire optionnel).

Pour être classé dans une catégorie donnée, le meublé doit obtenir un nombre de points «obligatoires » et un nombre de points « à la carte ». La combinaison de points « obligatoires » et « à la carte » est conçue pour permettre la prise en compte de l'identité de chaque meublé et de son positionnement commercial.

Le caractère évolutif du référentiel (au minimum tous les 5 ans) permettra à l'ensemble du parc des meublés de tourisme de mieux prendre en compte la demande et de s'adapter progressivement aux nouvelles évolutions du marché.

III- Les avantages du classement en étoiles

Si le classement n'est pas obligatoire, il est tout de même recommandé car il présente de nombreux avantages :

- Lorsqu'un hébergement est classé « Meuble de tourisme » et si vous relevez du régime micro BIC, le revenu imposable s'élève à 29% du chiffre d'affaire brut au lieu de 50% pour les autres meublés.
- Le classement permet **une promotion plus efficace** des meublés.
- **Les meublés de tourisme :**
 - ✓ Sont répertoriés dans les outils de promotion touristique départementaux.
 - Peuvent faire l'objet d'une adhésion à l'Agence Nationale des Chèques Vacances (ANCV). Vous avez ainsi la possibilité d'accepter un moyen de paiement sûr et avantageux pour les clients : les **chèques vacances**.
 - Seuls les meublés classés bénéficient de l'appellation "meublé de tourisme".
 - Un même classement en étoiles (1, 2, 3, 4 ou 5 *) s'applique dans tous les départements de France. C'est donc une information fiable pour les clients sur le confort des hébergements mis en location.
 - Le classement permet de bénéficier d'un **regard extérieur** quant à la qualité de votre logement

IV- Engager une procédure de classement

Qui classe les meublés ?



- Le loueur de meublé ou son mandataire souhaitant obtenir le classement meublé de tourisme doit s'adresser à un organisme dit « accrédité » ou « réputé accrédité » ou encore un service agréé (autorisé administrativement à l'exercice d'une activité sous contrôle réglementaire) qui sera chargé d'évaluer le meublé lors d'une visite de contrôle.

Les organismes « réputés accrédités » :

Il s'agit d'organismes institutionnels ou associatifs disposant d'un agrément délivré par la Préfecture leur permettant de réaliser les visites de classement. Suite à la réforme des dispositifs de contrôle des hébergements touristiques portés par la loi du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, les organismes titulaires de cet agrément devront effectuer les visites de contrôle selon une procédure bénéficiant d'un niveau de certification. L'entrée en vigueur de cette obligation est portée au 1er avril 2011. Une attestation délivrée par un audit d'accréditation justifiera la compétence à classer les meublés à partir de cette date.

Les organismes « accrédités » : Il s'agit de cabinets privés accrédités selon la norme NF EN ISO/CEI 17020, définissant les critères nécessaires pour procéder à l'accréditation d'un organisme d'inspection. Cette accréditation est délivrée par le Comité Français d'Accréditation (COFRAC).

La liste des organismes « accrédités » et « réputés accrédités » est disponible sur le site Internet d'Atout France, l'Agence de Développement touristique de la France : ATOUT France.

POUR LE MORBIHAN, LES ORGANISMES AGREES POUR LE CLASSEMENT DES MEUBLES SONT :

- ✓ « GITES DU MORBIHAN » 42, Avenue Wilson - BP 30318 - 56400 Auray
Téléphone : 02 97 24 34 50 - classementetoiles@gites-de-france-en-bretagne.com

- ✓ « 1-2-3-4-5 ETOILES DE FRANCE » Marion Dubois - 06 75 86 69 71
- ✓ etoilesdefrance.bretagne@gmail.com - etoiles.de.france@sfr.fr

- « FNAIM BRETAGNE » Véronique Lamoure – 06 72 88 18 20
veronique.lamoure@eau-dicee.com

- ✓ “2B & G QUALITE” Claude Durand - 06 75 18 45 33 – durand@2bgqualite.fr

- ✓ CABINET VINCENT LETELLIER – 06 87 369 419 – rt22classement@gmail.com

- ✓ CLÉVACANCES BRETAGNE SUD : 07 60 45 92 18 - classementbretagnesud@gmail.com

- ✓ CONFORM EXPERTISE: Franck Lesueur- 06 15 23 43 54 – flesueur@conformexpertise.com

V- Les avantages du label Clévacances



Le label Clévacances a pour seule vocation de garantir et promouvoir des hébergements locatifs de qualité, partout en France. L'association Clévacances met à la disposition de ses propriétaires-adhérents un ensemble de moyens, en vue de développer une offre de locations saisonnières et chambres d'hôtes conforme à ses valeurs : qualité, accueil, confort, assistance...

VOUS AVEZ DIT LABELLISÉ?

En France, les étoiles du classement sont le minimum de reconnaissance qualitative des hébergements touristiques (hormis les chambres d'hôtes). Mais, cet agrément ne suffit pas à rendre compte de la qualité objective de la prestation.

Le label Clévacances repose quant à lui sur une charte qualitative beaucoup plus exigeante, qui intègre d'office les normes du classement, mais va bien au-delà. Trois types de critères sont évalués :

- l'aménagement intérieur : confort, mobilier, décoration, équipements, distribution et définition des pièces au regard de la capacité d'accueil du logement...
- l'environnement de la location : mise en valeur extérieure de l'hébergement (bâtiment, abords, site...), calme, etc.
- l'accueil et l'assistance : garantie d'un accueil personnalisé par le propriétaire ou une personne mandatée par lui.

COMMENT GAGNER DES CLÉS?

Pour entrer dans le label, chaque hébergement est soumis à une visite de labellisation. Un professionnel Clévacances agréé évalue la location au regard des critères de la charte de qualité du label. Si la visite est concluante, il officialise la labellisation en attribuant à l'hébergement de 1 à 5 clés, qui attestent de son niveau de confort.

Par la suite, une visite de contrôle intervient tous les trois ans. L'hébergement peut alors gagner des clés... ou en perdre, voire être radié, si le propriétaire ne respecte pas les engagements de la charte. Les prix des locations Clévacances sont fixés librement par nos propriétaires-adhérents.

Toutefois, à chaque catégorie correspond une gamme de prix adaptée au niveau de prestation et dictée par le marché.

Vous souhaitez être labellisé Clévacances ?

Contactez Clévacances Bretagne Sud – Fabienne Chotard

Téléphone : 07 60 45 92 18 - 56@clevacances.com - www.clevacances.com

VI- Les avantages du label Gîtes de France



UNE EQUIPE DE PROFESSIONNELS QUI VOUS PROPOSE :

Son expérience de l'accueil, Sa connaissance de la clientèle et du marché, Son savoir-faire, Sa force commerciale, Son service de réservation (optionnel)

3 services à votre écoute : le service porteurs de projets qui vous accompagne jusqu'à l'ouverture de votre hébergement sur le marché, le service réservation qui commercialise votre hébergement, le service communication qui améliore votre notoriété.

L'IMAGE ET LA NOTORIETE DU LABEL

Plus de 50 ans de savoir-faire et d'expérience. 1er réseau européen d'hébergements chez l'habitant.

1er réseau qui a su connaître et fidéliser sa clientèle. Acteur incontournable du développement local et de l'aménagement du territoire

Label connu et reconnu en France comme à l'Etranger pour son authenticité, le respect de ses hôtes, la qualité de l'accueil, le confort des hébergements, l'environnement calme et préservé des structures.

La marque Gîtes de France apparait au 3ème rang derrière le Club Méditerranée et Nouvelles Frontières.

Mais aussi

Un engagement formalisé en termes de qualité par une charte Qualité et des Chartes Produits signées par chaque adhérent

Un réseau de solidarité entre propriétaires : échanges d'expériences, de savoir-faire.

Une efficacité prouvée : transfert de clients entre propriétaires, mutualisation des avancées techniques et technologiques, force commerciale d'une offre groupée.

La possibilité de s'inscrire par notre intermédiaire à l'ANCV (Agence Nationale des Chèques Vacances) pour accepter et percevoir comme mode de paiement les chèques vacances.

LES ATOUTS DE LA CENTRALE

Possibilité de réservation directe en ligne 24h/24 et 7j/7

Présence d'une structure d'accueil des clients et des propriétaires

Personnel formé à la réservation et à la commercialisation

Accueil des étrangers (anglais, allemands, espagnols, italiens)

Vous souhaitez être labellisé Gîtes de France ?

Contacteur Gîtes de France Morbihan 42, Avenue Wilson - 56400 Auray- 02 97 56 48 12

Màj le 06/06/19 par Nathalie Le Dain, référent hébergement Office de Tourisme Intercommunal - BAIE DE QUIBERON - 02 97 50 07 84.

Vous êtes propriétaire d'un meublé et vous souhaitez le louer ? Quelles sont les démarches à entreprendre ?

Déclaration en mairie obligatoire Cerfa n°14004*04

LE LABEL CLEVACANCES

07 60 45 92 18

56@clevacances.com

LE LABEL GITES DE FRANCE

42, avenue Wilson

56400 Auray

02 97 56 48 12

mlelay@gites-de-france-en-bretagne.com

Devenez partenaire de l'Office de Tourisme Baie de Quiberon. Nous vous proposons de faire la promotion de votre meublé via notre magazine, notre site internet

Tarif: voir le guide du partenaire

Et aussi

Relayer votre offre auprès des Agences Immobilières qui peuvent aussi gérer votre bien, vos contrats, vos clients...

LE CLASSEMENT EN ETOILES

CLEVACANCES le classement

07 60 45 92 18

classementbretagnesud@gmail.com

1-2-3-4-5 ETOILES DE FRANCE

etoilesdefrance.bretagne@gmail.com

06 75 86 69 71

2B & G QUALITE

06 75 18 45 33

durand@2bgqualite.fr

FNAIM BRETAGNE

06 72 88 18 20

Veronique.lamoure@eau-dicee.com

GITES DU MORBIHAN le classement

02 97 24 34 50

classementetoiles@gites-de-france-en-bretagne.com

Cabinet Vincent LETELLIER

06 87 369 419

rt22classement@gmail.com

CONFORM EXPERTISE

06 15 23 43 54

flesueur@conformexpertise.com

A chacun son avantage :

Le Label Clévacances

Un label national de 1 à 5 clés
Contrats et états des lieux fournis
Aide juridique, support papier,
visibilité sur :
Notre futur site internet Baie de
Quiberon
www.clevacances.com
www.morbihan.com,
adhésion annuelle, visite tous les 3 ans.
Eligible aux chèques vacances,
agrémenté par les CE



Le classement en étoiles

Classement national de 1 à 5 étoiles,
répertorié sur :
Notre futur site internet Baie de
Quiberon www.morbihan.com
Adhésion pour 5 ans,
et visite tous les 5 ans.

Fiscalité intéressante.
71% d'abattement d'impôts
Eligible aux chèques vacances



Le Label Gîtes de France

Label connu et reconnu en France
comme à l'étranger
1^{er} réseau européen d'hébergement
chez l'habitant.
Un service réservation qui commercialise
votre hébergement.
Visibilité sur :
www.gites-de-france-morbihan.com
Notre futur site internet Baie de Quiberon
www.morbihan.com
Eligible aux chèques vacances.
La Centrale de réservation : Un atout
Possibilité pour le client de souscrire à une
assurance annulation.....



- Si vous ne résidez pas sur la Presqu'île, travailler avec une agence immobilière vous apporte une tranquillité d'esprit. Vous disposerez d'une équipe sur place pour accueillir et gérer votre bien
- Si vous avez du temps, vous résidez à proximité ou encore si vous avez une personne de confiance sur place, vous pouvez faire la promotion de votre meublé par l'Office de Tourisme et gérer vous-même vos locations,

Besoin d'un conseil ?
Nous sommes à votre disposition.

TARIFS CLASSEMENT EN MEUBLE DE TOURISME 2019 (ETOILES)

| | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------|
|  | Prix par hébergement : Studio <i>(Tarif TTC)</i> | Prix par hébergement : 2 à 3 pièces <i>(Tarif TTC)</i> | Prix par hébergement : + de 3 pièces <i>(Tarif TTC)</i> |
| 1 ^{ère} Location | 100€+30€ de frais de déplacement | 120€+30€ de frais de déplacement | 140€+30€ de frais de déplacement |
| Location(s) Suivante(s) | 100€ | 120€ | 140€ |
| Nombre de meublés à classer | (100€ x ...)+30€ de frais de déplacement | (120€ x...)+30€ de frais de déplacement | (140€ x...)+30€ de frais de déplacement |
|  | 1 à 3 PICES | 4 à 5 PIECES | A PARTIR DE 6 PIECES |
| | 160€ | 180€ | 220€ |
|  | 1 à 3 PIECES | 4 à 5 PIECES | MAISON ET VILLA DE PLUS DE 5 PIECES |
| Par meublé | 160€ | 180€ | 200€ |
|  | APPARTEMENT | MAISON | |
| | 180€ | 200€ | |
| Pour plusieurs biens, nous consulter | | | |

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----------------|--|
|  | 160€ + le panonceau | | |
| | | | |
| CABINET LETELLIER | Jusqu'à 15 personnes | 168€ | |
| | 170€ | | |
| CONFORM EXPERTISE | Studio- appartement | Maison - villa | |
| | 150€ | 200€ | |

V- La Taxe de séjour communautaire

QU'EST-CE QUE LA TAXE DE SÉJOUR COMMUNAUTAIRE ?

Afin de financer les actions de développement touristique, une taxe de séjour communautaire sera mise en place à compter du 1er janvier 2019 ; elle viendra se substituer à la taxe de séjour perçue jusqu'à présent au niveau communal.

COMMENT FONCTIONNE LA COLLECTE DE LA TAXE DE SÉJOUR ?

La taxe de séjour est perçue par le logeur obligatoirement avant le départ du client puis reversée à l'Office de Tourisme Communautaire. Les déclarations se feront chaque mois (soit avant le 10 du mois suivant, par courrier, accompagnée d'une copie du registre du logeur, soit avant le 15 du mois suivant, par internet). Elle devra être versée tous les 4 mois (le 31 mai pour les taxes perçues du 1er janvier au 30 avril, le 30 septembre pour les taxes perçues du 1er mai au 31 août, le 31 janvier pour les taxes perçues du 1er septembre au 31 décembre).

L'Office de Tourisme mettra à disposition, à partir de décembre, un feuillet récapitulatif et une plateforme de télédéclaration afin de faciliter votre déclaration (disponible à partir de décembre 2018).

A QUOI SERT LA TAXE DE SÉJOUR ?

Le 13 juillet dernier, les élus communautaires ont voté à l'unanimité [le Schéma de Développement Touristique](#), document cadre stratégique, reflet de l'ambition collective. Cette feuille de route détaille l'ensemble des actions que la Communauté de Communes doit mettre en œuvre durant les 3 prochaines années afin de maintenir son rang, développer ses parts de marchés et répondre aux grands enjeux de développement touristique du territoire. Ainsi, la taxe de séjour doit permettre de :

- Faciliter les déplacements (axe Auray-Quiberon, Pôle d'Échanges Multimodal, déplacements doux, randonnées...)
- Moderniser l'offre (niveau des stations balnéaires, qualité de l'accueil et des services, main d'œuvre...)
- Valoriser le patrimoine et le tourisme durable (inscription du patrimoine mégalithique, valorisation du patrimoine culturel, classement du grand site dunaire, Sainte-Anne d'Auray Ville Sanctuaire...)
- Mettre la mer en tourisme (coordination des acteurs, développement du nautisme, de la glisse et la voile légère...)
- Communiquer et promouvoir (promotion touristique, marque partagée, information des touristes, place des professionnels, observatoire du tourisme...)

QUELS SONT LES TARIFS ?

| CATÉGORIES D'HÉBERGEMENT | TARIF AU RÉEL PAR PERSONNE ET PAR NUITÉE OU PAR UNITÉ DE CAPACITÉ D'ACCUEIL |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Palaces | 2,35 € |
| Hôtels de tourisme 5 étoiles, résidences de tourisme 5 étoiles, meublés de tourisme 5 étoiles | 1,85 € |
| Hôtels de tourisme 4 étoiles, résidences de tourisme 4 étoiles, meublés de tourisme 4 étoiles | 1,50 € |
| Hôtels de tourisme 3 étoiles, résidences de tourisme 3 étoiles, meublés de tourisme 3 étoiles | 1,10 € |
| Hôtels de tourisme 2 étoiles, résidences de tourisme 2 étoiles, meublés de tourisme 2 étoiles, villages de vacances 4 et 5 étoiles | 0,80 € |
| Hôtels de tourisme 1 étoile, résidences de tourisme 1 étoile, meublés de tourisme 1 étoile, villages de vacances 1, 2 et 3 étoiles, chambres d'hôtes | 0,75 € |
| 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 | 0,55 € |
| 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 € |

EXONERATION DE LA TAXE DE SÉJOUR POUR :

- ✓ Les personnes mineures,
- ✓ Les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés sur le territoire,
- ✓ Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire
- ✓ Les personnes qui occupent des locaux dont le loyer est inférieur à un montant de 1€ par moi

**** Taux de 3% applicable au coût par personne de la nuitée dans les hébergements en attente de classement Ou sans classement.

POUR TOUT RENSEIGNEMENT

<https://baiedequiberon.taxesejour.fr>

taxedesejour@baiedequiberon.bzh



06 23 91 21 30 ou 02 56 54 81 79