



# 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 - Les avantages du label « CléVacances »	P	6
V - Les avantages du label « Gîtes de France »	P	8
VI - Fiscalité	p	11
VII - Tarif des classements	p	10
VIII - 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](#).

Les loueurs en meublé doivent s'immatriculer auprès du greffe du tribunal de commerce dont dépend le bien loué (Lorient) en déposant un CERFA 11921\*04

## 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 objectifs* 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 « Meublé 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 aussi **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).
  - 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 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.

### **LES ORGANISMES ACCREDITES A CLASSER VOTRE MEUBLE EN ETOILES**

- ❖ CLEVACANCES BRETAGNE SUD  
07 60 45 92 18  
[classementbretagnesud@gmail.com](mailto:classementbretagnesud@gmail.com)
- ❖ 1-2-3-4-5 ETOILES DE FRANCE  
[etoilesdefrance.bretagne@gmail.com](mailto:etoilesdefrance.bretagne@gmail.com)  
06 75 86 69 71
- ❖ 2B & G QUALITE  
06 75 18 45 33  
[durand@2bgqualite.fr](mailto:durand@2bgqualite.fr)
- ❖ FNAIM BRETAGNE  
06 72 88 18 20  
[Veronique.lamoure@eau-dicee.com](mailto:Veronique.lamoure@eau-dicee.com)
- ❖ GITES DU MORBIHAN le classement  
02 97 56 48 12  
[classementetoiles@gites-de-france-en-bretagne.com](mailto:classementetoiles@gites-de-france-en-bretagne.com)  
Cabinet Vincent LETELLIER  
06 87 369 419  
[rt22classement@gmail.com](mailto:rt22classement@gmail.com)
- ❖ CONFORM EXPERTISE  
06 15 23 43 54  
[flesueur@conformexpertise.com](mailto:flesueur@conformexpertise.com)



## V- LES AVANTAGES DU LABEL CLÉVACANCES



Le label Clévacances est le 1er label généraliste pour les locations de vacances, gîtes et chambres d'hôtes. Sa vocation est de garantir et promouvoir des hébergements touristiques de qualité, partout en France métropolitaine, Corse et outre-mer. 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 ?**

Le label Clévacances repose sur une charte de qualité reconnue comme la plus exigeante du marché et comprenant plus de 200 critères. 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, l'hébergement se voit attribuer de 1 à 5 clés, selon son niveau de confort.

Par la suite, une visite de contrôle intervient tous les 4 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 ATOUTS DU LABEL CLEVACANCES**

Une plateforme de services dédiée : votre espace adhérent vous permet de gérer vos offres d'hébergements, fixer librement vos tarifs et conditions de location, accéder à notre base documentaire, générer des contrats numérisés pré-remplis...

Des garanties pour sécuriser vos relations commerciales : une assurance annulation/interruption de séjour pour protéger vos revenus en cas de défection de dernière minute (à hauteur de 3,5% du loyer).

### Un SAV juridique et fiscal

- Un conseil personnalisé et un accompagnement de proximité grâce à votre référente territoriale
- Une affiliation possible à l'ANCV (Association Nationale des Chèques Vacances) afin d'accepter les chèques vacances comme mode de règlement
- Vos biens réservables et payables en ligne 24h/24 et 7j/7 si vous le souhaitez, avec une commission de 3% seulement.

### **Vous souhaitez être labellisé Clévacances ?**

Contactez Clévacances Bretagne Sud - Fabienne Chotard - Téléphone : 07 60 45 92 18 -

[56 @clevacances.com](mailto:56@clevacances.com) - [www.clevacances.com](http://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 porteur 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 apparaît 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 ?**

42, Avenue Wilson - 56400 Auray- 02 97 56 48 12 - [serviceproprietaires@orange.fr](mailto:serviceproprietaires@orange.fr)

**Devenez** partenaire de l'Office de Tourisme Baie de Quiberon. Nous vous proposons de faire la promotion de votre meublé via notre **guide hébergement** et notre site internet

Tarif : **demander** le guide du partenaire

### **Et aussi**

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

Tout comme des conciergeries

## VII - FISCALITE

LES DIFFÉRENTS STATUTS EXISTANTS : LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL **(LMNP)**, OU LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL **(LMP)**

*LES AVANTAGES DU STATUT LMP PAR RAPPORT AUX LMNP SONT PRINCIPALEMENT FISCAUX ET CONCERNENT NOTAMMENT :*

\*La gestion des déficits : en LMP les déficits s'imputent sur le revenu fiscal global alors qu'en LMNP, ils ne peuvent s'imputer que sur des revenus issus de l'activité de la location meublée.

\*Les plus-values : en cas de vente du bien loué, les LMP sont soumis au régime des plus-values professionnelles et les LMNP au régime des plus-values des particuliers ;

\*L'impôt sur la Fortune Immobilière (IFI) : sous certaines conditions, les bien relatifs à l'activité LMP peuvent être exonérés d'IFI

*QUEL STATUT D'ACTIVITÉ CHOISIR ?*

*LE STATUT DU LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL EST SOUMIS À TROIS CONDITIONS :*

Màj le 25/02/20 par Nathalie Le Dain, référent hébergement Office de Tourisme Intercommunal – BAIE DE QUIBERON - 02 97 50 07 84 – [n.ledain@baiedequiberon.bzh](mailto:n.ledain@baiedequiberon.bzh)

- Être inscrit en tant que loueur en meublé auprès du greffe du tribunal de commerce (et non plus au registre du commerce)
- Percevoir des revenus locatifs annuels bruts supérieurs à 23 000€
- Les revenus locatifs doivent être supérieurs à l'ensemble des autres revenus professionnels du foyer fiscal.

*CES CONDITIONS SONT CUMULATIVES, AUTREMENT DIT, SI L'UNE DE CES CONDITIONS FAIT DÉFAUT, VOUS SEREZ AUTOMATIQUEMENT CONSIDÉRÉ COMME UN LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL.*

## STATUT LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL

### DEUX POSSIBILITÉS DE DÉCLARATION POUR LES REVENUS LOCATIFS

- Les deux régimes fiscaux possibles pour déclarer vos revenus locatifs sont le micro-BIC et le BIC réel simplifié.

Quelles différences existe-t-il entre ces deux régimes ?

### **REGIME micro BIC**

Pour bénéficier du régime micro BIC, vos revenus locatifs doivent être inférieurs à

**70 000€**  
Si le bien n'est pas classé en meublé de tourisme

**170 000€**  
Si le bien est classé en meublé de tourisme

- L'avantage de ce régime est sa simplicité :
- Aucune comptabilité à fournir
- Imposition après abattement fiscale forfaitaire de 50% (selon taux d'imposition et CSG) sur le montant des loyers perçus pour un bien non classé.

- **Avantage fiscal en cas de classement du bien en meublé de tourisme :**  
**l'abattement fiscal forfaitaire passe de 50% à 71%**

## **REGIME BIC Réel simplifié**

Il s'agit d'un régime un peu plus complexe qui nécessite la tenue d'une comptabilité et qui présente l'avantage de pouvoir déduire de ses revenus locatifs tous les frais liés à la gestion de cette location (charges de copropriété, intérêt et assurances sur prêt, taxe foncière, rénovation, assurance...) ainsi que l'amortissement\* de la valeur du bien, du mobilier et des travaux de rénovation.

\*Amortissement : Déclaration linéaire de 90% de la valeur du bien sur une durée de 25 ans (valeur au jour de la première location meublée) + 100% du mobilier et des travaux de rénovation sur une durée de 10 ans.

### Quel statut d'activité choisir ?

Dans bien des cas, le régime BIC réel simplifié est un régime déclaratif plus favorable, notamment parce qu'il tient compte de l'amortissement du bien.

Toutefois, seule une simulation fiscale personnalisée permettra de faire le meilleur choix.

## TARIFS 2020 CLASSEMENT EN MEUBLE DE TOURISME (ETOILES)

<b>CLEVACANCES</b>	Prix par hébergement :	Prix par hébergement :	Prix par hébergement :
	Studio <i>(Tarif TTC)</i>	2 à 3 pièces <i>(Tarif TTC)</i>	+ de 3 pièces <i>(Tarif TTC)</i>
1 <sup>ère</sup> Location <b>Tarif 2020</b>	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€
<b>ETOILES DE FRANCE</b>	1 à 3 PIECES	4 à 5 PIECES	A PARTIR DE 6 PIECES
<b>Tarif 2020</b>	160€	180€	220€
<b>2 B &amp; G QUALITE</b>	1 Logement	2 logements	3 logements
Par meublé, <b>tarif 2020</b> – toutes surfaces – déplacement inclus	150€	135€	120€
<b>FNAIM Tarif 2019</b>	Appartement 180€	MAISON 200€	
<b>CABINET LETELLIER</b>  <b>Tarif 2020</b>	168€	Dégressif dès le 2 <sup>nd</sup> meublé	
<b>CONFORM EXPERTISE 2020</b>	Studio- appartement	Maison - villa	
	150€	180€	

## VIII- LA TAXE DE SÉJOUR

### Qu'est-ce que la taxe de séjour communautaire ?

Afin de financer les actions de développement touristique, une taxe de séjour communautaire a été mise en place à compter du 1er janvier 2019. Elle se substitue 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 est reversée à l'Office de Tourisme Communautaire. Les déclarations se font chaque mois (soit avant le 10 du mois suivant, par courrier, accompagnées 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 met à votre disposition, un feuillet récapitulatif et une plateforme de télédéclaration afin de faciliter votre déclaration.

### A quoi sert la taxe de séjour ?

Le 13 juillet 2017, 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 UNESCO du patrimoine mégalithique, valorisation du patrimoine culturel, 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...)

## 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](mailto:taxedesejour@baiedequiberon.bzh)



02 56 54 81 79