



LE GUIDE

DU LOUEUR DE MEUBLÉ

*Formalités - Obligations - Classements
Réglementations - FAQ*

1 JE SOUHAITE OUVRIR UN MEUBLÉ DE TOURISME	3
A. Un meublé de tourisme : c'est quoi ?	
B. Je déclare mon meublé de tourisme	
2 JE M'INFORME SUR LES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES ET OBLIGATIONS FISCALES	6
A. Qualification, statut juridique et déclaration d'activités	
• Je détermine mon statut juridique	
• La qualification juridique de mon activité	
• Je m'informe sur l'autorisation des locations de meublés de tourisme sur ma commune	
• Je déclare mon activité auprès d'un centre de formalités des entreprises	
B. Obligations fiscales	
• Suis-je un loueur professionnel ou non ?	
• Taxe de séjour	
• Impôts sur les revenus	
• Les impôts locaux	
• L'application de la TVA	
• Autres impôts applicables	
3 CLASSER MON HÉBERGEMENT EN MEUBLÉ DE TOURISME : POURQUOI ET COMMENT ?	15
A. Les avantages du classement	
B. Je choisis un organisme de classement	
C. Je m'informe sur la procédure de classement	
4 RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES	18
A. Obligations d'informations	
• Principes généraux	
B. Règles concernant les piscines : sécurité contre les noyades et règles sanitaires	
• Règles de sécurité contre les noyades	
• Règles sanitaires concernant la qualité de l'eau	
C. Règles de sécurité incendie et accessibilité des personnes handicapées	
D. Autres réglementations	
• Locations saisonnières et diagnostic de performance énergétique	
• Accueil d'animaux domestiques	
• Assurances	
• Gardes corps	
• Le RGPD	
• Wifi	
5 FOIRE AUX QUESTIONS	23
6 LES COORDONNÉES	26

1 JE SOUHAITE OUVRIR UN MEUBLÉ DE TOURISME

A. Un meublé de tourisme : c'est quoi ?

Le meublé de tourisme est une villa, un appartement ou un studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert 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 (art. D.324-1 du code du tourisme).

Un meublé de tourisme ne peut pas être loué à une même personne pour une durée supérieure à 90 jours ou 12 semaines consécutives (art 1-1 Loi Hoguet n°70-9 du 2 janvier 1970).

Les meublés de tourisme doivent répondre à des conditions minimales d'habitabilité et de confort.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi du 22 mars 2012, la loi reconnaît expressément deux types de meublés de tourisme avec les meublés de tourisme classés et les meublés de tourisme non classés.

Le meublé doit être à l'usage exclusif du locataire, sans passage du propriétaire ou d'autres locataires durant tout le séjour.

NE PAS CONFONDRE chambres d'hôtes et meublés de tourisme. L'activité de chambre d'hôtes est la fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner, associée à des prestations para hôtelières (ménage, fourniture de draps). Elle est limitée à 5 chambres d'hôtes pour une capacité maximale d'accueil de 15 personnes. L'accueil est assuré par l'habitant (code du tourisme-art. D324-13).

NE PAS CONFONDRE la chambre chez l'habitant qui n'est ni une chambre d'hôtes, ni un meublé. Cependant, le tarif applicable en matière de taxe de séjour est celui des meublés de tourisme.

Liens utiles : www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme

1 JE SOUHAITE OUVRIR UN MEUBLÉ DE TOURISME

B. Je déclare mon meublé de tourisme

La loi du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques prévoit désormais que toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès de la commune où est situé le meublé (*art. L. 324-1-1 du code du tourisme*).

La déclaration de location d'un meublé de tourisme est adressée au maire de la commune où est situé le meublé par tout moyen permettant d'en obtenir un accusé de réception.

La déclaration précise l'identité et l'adresse du déclarant, l'adresse du meublé de tourisme, le nombre de pièces composant le meublé, le nombre de lits et la ou les périodes prévisionnelles de location.

A ce titre, les loueurs doivent utiliser le formulaire administratif cerfa 14004*04 intitulé :

“DÉCLARATION EN MAIRIE DES MEUBLÉS DE TOURISME”

Ce document est accessible sur le site internet

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321

Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration fait l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie. La liste des meublés de tourisme est consultable en mairie (*art. D. 324-1-1 du code du tourisme*).

Il est à noter que l'obligation de déclaration en mairie, initialement réservée aux seuls meublés de tourisme classés, a été étendue à l'ensemble des locations saisonnières (*art. 95 de la loi n° 2012-387 du 22 mars 2012*).

La loi du 24 mars 2014 relative à l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi ALUR) a instauré une dispense de déclaration en mairie de certains meublés de tourisme en précisant que cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur.

La notion de résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an. Cette mesure de simplification administrative est d'une portée réduite puisqu'elle ne concerne pas les loueurs qui affectent les logements meublés de façon principale, voire le plus souvent de façon exclusive, en tant que meublés de tourisme (*art. L. 324-1-1 modifié du code du tourisme*).

Autre avantage : vous pouvez également bénéficier d'une exonération de la taxe d'habitation et de la taxe foncière dans certaines communes, dans les zones de

1 JE SOUHAITE OUVRIR UN MEUBLÉ DE TOURISME

revitalisation rurale (III de l'article 1407 et article 1383 E bis du CGI). www.impots.gouv.fr/portail/node/8819

Le fait, pour une personne qui offre à la location un meublé de tourisme, de ne pas respecter l'obligation de déclaration préalable en mairie est puni des peines prévues pour les contraventions de la troisième classe, soit une amende maximale de 450 € selon l'article 131-13 du code pénal (*art. R. 324-1-2 du code du tourisme*).

Nouveauté

Depuis le 16/12/2020, mise en place de la télédéclaration

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321>

Explications sur le lien suivant :

www.entreprises.gouv.fr/fr/presse/tourisme/conseils-strategie/simplification-des-declarations-de-meubles-de-tourisme-et-de

2 JE M'INFORME SUR LES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES ET OBLIGATIONS FISCALES

A. Qualification, statut juridique et déclaration d'activités

JE DÉTERMINE MON STATUT JURIDIQUE

Le plus souvent, ce type d'activité est exercé à titre individuel.

La création d'une société n'apparaît pas nécessaire en raison de la dimension limitée de cette activité. Dans certains cas, le patrimoine immobilier peut être détenu par une société civile immobilière. Il faut noter que dans cette situation, la location des biens meublés par ce type de société entraîne en principe l'application de l'impôt sur les sociétés.

Références réglementaires : art. R.123-1 et s. du code de commerce

Administrations compétentes :

- ✓ Chambre de Commerce et de l'Industrie
- ✓ Experts Comptables
- ✓ Centres de formalités des entreprises gérés par les greffes des tribunaux de commerce

LES RELAIS CCI VIENNE

AGENCE CENTRE VIENNE

Téléport 1 - 7 avenue du Tour de France
CS 50146 CHASSENEUIL
86961 FUTUROSCOPE CEDEX
T. 05 49 60 98 25

Bureau de Poitiers

19 rue Pétonnet
86000 POITIERS
T. 05 49 60 98 00

AGENCE NORD-VIENNE

Bâtiment l'Atelier
209 grande rue de Châteauneuf
86100 CHATELLERAULT
T. 05 49 23 43 22

Bureau de Loudun

2 rue Fontaine d'Adam
86200 LOUDUN
T. 05 49 98 46 67

AGENCE SUD-VIENNE

17 rue du Four
86500 MONTMORILLON
T. 05 49 83 00 24

Bureau de Civray

8 avenue de la Gare
86400 CIVRAY
T. 05 49 60 98 00

Bureau de Valence en Poitou Maison des Entreprises du Civraisien

8 rue Hemmoor
86700 VALENCE EN POITOU
T. 05 49 60 98 00

2 JE M'INFORME SUR LES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES ET OBLIGATIONS FISCALES

LA QUALIFICATION JURIDIQUE DE MON ACTIVITÉ

Sur le plan juridique, la location de logements meublés correspond le plus souvent à l'exercice d'une activité simplement civile et non à une activité commerciale, dès lors que les locations réalisées sont sans prestation para-hôtelière ou avec la réalisation de prestations limitées (par exemple location de draps et nettoyage des locaux à la demande des locataires).

Cette qualification juridique est retenue même si les recettes réalisées relèvent sur le plan fiscal de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux. Il s'agit dans ce cas de bénéficiaires commerciaux non professionnels.

Il est à noter que les loueurs de meublés professionnels au regard de la législation fiscale ne doivent plus être immatriculés au registre du commerce en vertu d'une décision du Conseil constitutionnel du 8 février 2018.

JE M'INFORME SUR L'AUTORISATION DES LOCATIONS DE MEUBLÉS DE TOURISME SUR MA COMMUNE

Une délibération du conseil municipal peut décider de soumettre à une déclaration préalable soumise à enregistrement auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme dans les communes où le changement d'usage des locaux destinés à l'habitation est soumis à autorisation préalable au sens du code de la construction et de l'habitation (*art. L. 324-1-1 (III) du code du tourisme*).

Le champ d'application de la procédure d'enregistrement des meublés de tourisme est restreint aux seules zones urbaines mentionnées ci-dessous et ce dans la mesure où elles font application de la procédure d'autorisation pour changement d'usage.

Ces dispositions peuvent également être rendues applicables par décision de l'autorité administrative sur proposition du maire ou, pour les communes appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants dont la liste est fixée par décret (*art. L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation*).

2 JE M'INFORME SUR LES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES ET OBLIGATIONS FISCALES

JE DÉCLARE MON ACTIVITÉ AUPRÈS D'UN CENTRE DE FORMALITÉS DES ENTREPRISES

En cas d'activité civile, les loueurs de meublés n'ont pas l'obligation d'être immatriculés au registre du commerce.

Les déclarations de début d'activité, des principales modifications et de cessation d'activité doivent être réalisées auprès des centres de formalités des entreprises gérés par le greffe du tribunal de commerce (même s'il ne s'agit pas d'activités commerciales sur le plan juridique) en tant que loueur de meublé non professionnel avec le formulaire administratif POi.

Ce formulaire est disponible sur le site internet officiel suivant :

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R13748

(Permet aussi d'adhérer à l'Agence Nationale pour les Chèques Vacances (ANCV) – N° identification suite à la déclaration POi).

2 JE M'INFORME SUR LES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES ET OBLIGATIONS FISCALES

B. Obligations fiscales

SUIS-JE UN LOUEUR PROFESSIONNEL OU NON ?

Sur le plan fiscal, certains loueurs sont considérés comme loueurs en meublés professionnels. Pour cela, deux conditions cumulatives doivent être remplies :

- ✓ Réaliser des recettes annuelles (total des loyers courus taxes comprises) supérieures à 23 000 €
- ✓ Réaliser des recettes issues des locations excédant les revenus d'activité du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu (condition supplémentaire ajoutée par la loi de finances pour 2009).

Si l'une des deux conditions n'est pas remplie, le loueur en meublé est considéré comme loueur de meublés non professionnel (LMNP).

Les conséquences de cette qualification fiscale sont les suivantes :

- ✓ Les loueurs en meublés professionnels peuvent imputer leurs déficits sur les autres revenus du foyer fiscal, bénéficier du régime des plus-values professionnelles et considérer les immeubles loués comme des biens professionnels non soumis à l'impôt sur la fortune immobilière ;
- ✓ Les loueurs en meublé non professionnels ne peuvent pas imputer les déficits sur leurs autres revenus du foyer fiscal, relèvent du régime des plus-values immobilières et doivent retenir la valeur des biens immobiliers loués dans la base de calcul de l'impôt sur la fortune immobilière.

2 JE M'INFORME SUR LES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES ET OBLIGATIONS FISCALES

TAXE DE SÉJOUR

Les loueurs de meublés de tourisme doivent facturer la taxe de séjour auprès de leurs locataires lorsque celle-ci a été mise en place par la commune (ou collectivité référente) de situation du logement meublé.

Il est à noter que pour les meublés de tourisme en attente de classement ou sans classement, le tarif applicable par personne et par nuitée est compris entre 1 % et 5 % du coût par personne de la nuitée dans la limite du tarif le plus élevé voté par la collectivité.

Pour plus d'information sur la taxe de séjours et les tarifs en vigueur, veuillez-vous rapprocher de l'organisme référent en matière de taxe de séjour de votre territoire (cf. Contact référent en der de couverture).

A compter du 1er janvier 2019, les professionnels qui, par voie électronique, assurent un service de réservation ou de location ou de mise en relation en vue de la location et qui sont intermédiaires de paiement pour le compte de loueurs non professionnels doivent assurer le recouvrement de la taxe de séjour (*art. L. 2333-30 du CGCT issu de l'article 45 de la loi de finances rectificative pour 2017*).

Autrement dit, selon cette disposition, l'impôt n'est plus recouvré par les hébergeurs dits non professionnels auprès des personnes hébergées, mais par les organismes précités. Cependant, les loueurs qui passent par des Tiers Collecteurs doivent en informer la collectivité référente ou le référent en matière de taxe de séjour.

Trois types d'acteurs peuvent être préposés à la collecte de la taxe de séjour :

- ✓ Les hébergeurs (professionnels ou non) qui ne passent pas par l'intermédiaire d'un opérateur numérique pour louer leurs chambres (absence de mandat) ;
- ✓ Les opérateurs numériques (ou plateformes) qui agissent, en qualité d'intermédiaire de paiement pour le compte de loueurs non professionnels (collecte obligatoire). Les deux critères sont cumulatifs : l'opérateur ou la plateforme doit, d'une part, être intermédiaire de paiement et, d'autre part, agir pour le compte de loueurs non professionnels ;
- ✓ Les opérateurs numériques (ou plateformes) qui sont habilités par les loueurs professionnels ou les loueurs non professionnels lorsqu'ils ne sont pas intermédiaires de paiement (mandat).

2 JE M'INFORME SUR LES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES ET OBLIGATIONS FISCALES

Taxe départementale additionnelle :

Les tarifs de la taxe de séjour sont majorés d'une taxe départementale additionnelle de 10 % à la taxe de séjour pour le développement touristique départemental.

	RESPONSABLE DE LA COLLECTE	
	<i>Opérateurs numériques (ou plateformes) obligatoirement</i>	<i>Hébergeurs ou opérateurs numériques (ou plateformes) si mandatés par le logeur</i>
Les hébergeurs (professionnels ou non) louant directement leurs biens sans l'intervention d'un opérateur numérique (ou plateforme) ?		X
Les hébergeurs professionnels louant leurs biens via des opérateurs numériques (ou plateforme) intermédiaires de paiement ?		X
Les hébergeurs non professionnels louant leurs biens via des opérateurs numériques (ou plateforme) intermédiaires de paiement ?	X	
Les hébergeurs professionnels louant leurs biens via des opérateurs numériques (ou plateforme) non intermédiaires de paiement ?		X
Les hébergeurs non professionnels louant leurs biens via des opérateur numériques (ou plateforme) non intermédiaires de paiement ?		X

Opérateur numérique : Les professionnels qui, par voie électronique, assurent un service de réservation ou de location ou de mise en relation en vue de la location d'hébergements.

Références réglementaires :

- ✓ art. L. 2333-26 et s. du code général des collectivités territoriales
- ✓ art. R. 2333-43 et s. du code général des collectivités territoriales

Chaque propriétaire doit afficher clairement le barème tarifaire de la taxe de séjour de son territoire en vigueur, à l'intérieur du meublé.

2 JE M'INFORME SUR LES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES ET OBLIGATIONS FISCALES

IMPÔTS SUR LES REVENUS

Au vu de la diversité des régimes fiscaux, il est préférable au préalable de consulter son comptable ou à défaut les services fiscaux locaux.

[www.impots.gouv.fr/portail/particulier/location-meublee#:~:text=Le%20r%C3%A9gime%20fiscal,industriels%20et%20commerciaux%20\(BIC\)](http://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/location-meublee#:~:text=Le%20r%C3%A9gime%20fiscal,industriels%20et%20commerciaux%20(BIC))

Je déclare mes impôts

La location en meublé constitue une activité commerciale soumise à des impôts et taxes, que le prestataire ait un statut de loueur professionnel ou non.

Sous certaines conditions (classement préfectoral et/ou label Gîtes de France), les prestataires au micro BIC peuvent bénéficier d'un abattement fiscal de 71% au lieu de 50% sur les revenus locatifs afférents (à ce jour).

[www.impots.gouv.fr/portail/particulier/location-meublee#:~:text=Le%20r%C3%A9gime%20fiscal,industriels%20et%20commerciaux%20\(BIC\)](http://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/location-meublee#:~:text=Le%20r%C3%A9gime%20fiscal,industriels%20et%20commerciaux%20(BIC))

LES IMPÔTS LOCAUX

Les loueurs de meublés de tourisme sont en principe redevables de la contribution économique territoriale (remplaçant la taxe professionnelle). Plus précisément, ils doivent en principe acquitter la cotisation foncière des entreprises. Toutefois, ils peuvent être exonérés de cet impôt si la location constitue leur habitation personnelle à titre principal ou secondaire. Dans ce dernier cas, ils sont redevables de la taxe d'habitation.

Dans les zones de revitalisation rurale, les communes peuvent, par une délibération de portée générale exonérer les meublés de tourisme classés du paiement de la taxe d'habitation (*art. 1407 du CGI*).

Dans les mêmes zones de revitalisation rurale, les communes peuvent également, par une délibération de portée générale exonérer les meublés de tourisme classés du paiement de la taxe foncière (*art. 1383 E bis du CGI*). Pour ce faire, il convient de souscrire le formulaire, **voir le lien suivant** : www.impots.gouv.fr/portail/node/8819

2 JE M'INFORME SUR LES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES ET OBLIGATIONS FISCALES

L'APPLICATION DE LA TVA

Les loueurs de logements meublés sont en principe exonérés de TVA. Ils ne peuvent relever du régime général de la TVA que dans la mesure où ils assurent des services/prestations para hôtelières.

Pour en savoir plus : www.impots.gouv.fr/portail/particulier/cfe-cvae-et-tva

AUTRES IMPÔTS APPLICABLES

Contribution à l'audiovisuel public

Les loueurs de meublés qui mettent des postes de télévision à la disposition de leurs locataires doivent acquitter la contribution à l'audiovisuel public, sauf dans la situation où ils acquittent la taxe d'habitation à la place de la cotisation foncière des entreprises (remplaçant la taxe professionnelle) et qu'ils paient cette redevance pour leur habitation personnelle.

Cette redevance s'applique par téléviseur et son montant est évalué en fonction du nombre de postes et du lieu d'installation des appareils.

Le montant annuel de cet impôt est de 138 € (2020) par poste avec un abattement de 30 % à partir du 3^{-ème} poste.

Références réglementaires : art. 1605 et s. du code général des impôts

Autorisation préalable de la SACEM et le paiement des redevances d'auteur

Les loueurs, y compris de logements meublés, qui réalisent la diffusion de musique enregistrée (radio, CD) et/ou d'images (télévision, magnétoscope, lecteur DVD) dans les lieux ouverts au public doivent respecter la réglementation relative aux droits d'auteur des musiciens et assurer le paiement de redevances auprès des sociétés d'auteurs.

Administration compétente : Délégation Régionale de la Société des Auteurs, Compositeurs et Editeurs de Musique (SACEM)

Référence réglementaire : art. L. 122-1 et s. du code de la propriété intellectuelle

Lien : https://clients.sacem.fr/docs/autorisations/Droits_de_diffusion_Tarifs_hebergement_touristique_commercial.pdf

2 JE M'INFORME SUR LES FORMALITÉS ADMINISTRATIVES ET OBLIGATIONS FISCALES

Application de la législation sociale

Paiement des contributions sociales sur les revenus du patrimoine

En général, les loueurs de meublés ne sont affiliés auprès d'aucun régime social au titre de cette activité de location dès lors que celle-ci n'est pas considérée comme juridiquement commerciale.

Dans ce cas, les loueurs doivent tout de même acquitter les contributions sociales (CSG, CRDS et prélèvement social exceptionnel) au taux de 17,2 % (2020) en déclarant les revenus réalisés sur leur déclaration d'ensemble des revenus.

Paiement des cotisations sociales agricoles

Il est à noter le cas particulier des locations meublées réalisées par les agriculteurs et situées sur leur exploitation agricole (notamment les gîtes ruraux), qui sont en principe soumises au paiement des cotisations sociales agricoles acquittées auprès des Caisses de Mutualité social agricole.

Paiement des cotisations sociales en tant qu'indépendants des loueurs ayant plus de 23 000 € de loyers annuels

La loi du 23 décembre 2016 de financement de la sécurité sociale pour 2017 a instauré une obligation de paiement de cotisations sociales pour les personnes qui procèdent à la location de logements meublés de tourisme dès lors que le montant annuel des loyers excède le seuil de 23 000 €.

Lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F34102 bnv>

Site internet de l'URSSAF

<https://www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie/quelles-activites/la-location-de-logement-meuble.html>

3 CLASSER MON HÉBERGEMENT EN MEUBLÉ DE TOURISME : POURQUOI ET COMMENT ?

A. Les avantages du classement

Le classement d'un meublé de tourisme ou d'une location saisonnière résulte d'une procédure volontaire prise à l'initiative du propriétaire loueur. Ce n'est pas obligatoire mais fortement recommandé car il présente plusieurs avantages :

- ✓ Un gage de qualité qui valorise votre hébergement et rassure la clientèle, avec l'assurance d'une location de qualité et la reconnaissance du professionnalisme de l'exploitant.
- ✓ Une promotion et une commercialisation plus efficaces assurées par les Offices de Tourisme.
- ✓ Le montant de la taxe de séjour est fixe. Il est généralement plus simple de le calculer que pour un meublé non classé.
- ✓ Une affiliation gratuite à l'Agence Nationale pour les Chèques-Vacances (ANCV), Vous bénéficiez d'une communication nationale et vous avez alors la possibilité d'accepter un moyen de paiement sûr et avantageux pour les locataires : les chèques-vacances.

Voici le lien : www.ancv.com

Cette procédure de classement administratif qui donne lieu à l'attribution d'étoiles (allant de 1* à 5*) selon le niveau de confort proposé doit être distinguée des procédures d'attribution de Marque (exemples : Tourisme et Handicap, Accueil Vélo, Qualité Tourisme, ...) ou de labellisation gérées par les différents réseaux (exemples : Gîtes de France, CléVacances, Fleur de soleil etc...). Ceux-ci recommandent le plus souvent que leurs adhérents procèdent au classement administratif des logements meublés en tant que meublés de tourisme classés.

De plus, ce classement permet la mise en œuvre de règles fiscales et sociales plus avantageuses : taux d'abattement de 71 % au lieu de 50 % pour les personnes qui font application du régime du micro-BIC.

3 CLASSER MON HÉBERGEMENT EN MEUBLÉ DE TOURISME : POURQUOI ET COMMENT ?

B. Je choisis un organisme de classement

Depuis le 1er juin 2012, le classement des meublés de tourisme, est confié aux organismes chargés de réaliser la visite de classement.

Le loueur d'un meublé de tourisme ou son mandataire qui souhaite obtenir le classement doit transmettre une demande de classement en meublé de tourisme à un organisme de son choix parmi les organismes dûment accrédités ou agréés.

Les visites de contrôle effectuées par ces organismes sont réalisées selon une procédure bénéficiant d'un niveau de certification fixé par arrêté du ministre chargé du tourisme et doivent obligatoirement se conformer au guide de contrôle du tableau de classement des meublés de tourisme publié sur le site internet d'Atout France, l'Agence de développement touristique de la France.

Les coordonnées des organismes accrédités sont disponibles sur le site internet d'Atout France : www.classement.atout-france.fr

Sur le territoire de la Vienne, deux organismes sont également agréés :

Agence de Créativité et d'Attractivité du Poitou

33 place Charles de Gaulle - CS 20287
86000 Poitiers
05 49 37 48 48



Office de tourisme et du thermalisme de La Roche Posay

14 Boulevard Victor Hugo
86270 La Roche-Posay
05 49 19 13 00



3 CLASSER MON HÉBERGEMENT EN MEUBLÉ DE TOURISME : POURQUOI ET COMMENT ?

C. Je m'informe sur la procédure de classement

L'organisme qui a effectué la visite de classement dispose d'un délai d'un mois à compter de la date à laquelle s'est achevée la visite du meublé pour remettre au loueur du meublé ou à son mandataire le certificat de visite.

Ce certificat de visite comprend :

- ✓ Un rapport de contrôle attestant la conformité au tableau de classement dans la catégorie demandée
- ✓ Une grille de contrôle renseignée par l'organisme évaluateur
- ✓ Une proposition de décision de classement pour la catégorie indiquée dans le rapport de contrôle.

Le loueur du meublé ou son mandataire dispose d'un délai de 15 jours à compter de la réception de ce certificat de visite pour refuser la proposition de classement. A l'expiration de ce délai et en l'absence de refus, le classement est acquis.

Si des aménagements sont nécessaires afin d'obtenir le classement, alors ils doivent être réalisés dans ce délai de 15 jours

Une fois le classement acté, il est nécessaire d'en informer le référent de la taxe de séjour de votre territoire, les opérateurs numériques et les réseaux de commercialisation que vous utilisez et de mettre à jour vos supports de communication notamment votre site internet.

En effet, le classement a un impact sur la collecte de la taxe de séjour (voir page 10 : Taxe de séjour).

Le classement est prononcé pour une durée de cinq ans.

4 RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES

A. Obligations d'informations

PRINCIPES GÉNÉRAUX

Les loueurs de meublés de tourisme ou leurs mandataires sont tenus de communiquer sur demande à tout candidat locataire un contrat de location en 2 exemplaires signés et un état descriptif conforme à un modèle réglementaire, dûment complété.

Lien : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2045

Il doit être précisé dans le contrat le prix de la location, les conditions de paiement.

Lien : www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31187

Par ailleurs, les loueurs de meublés de tourisme ou leurs mandataires doivent afficher, de manière visible à l'intérieur du meublé, l'arrêté de classement et le dernier certificat de visite.

Les loueurs de logements meublés, sont tenus de faire remplir et signer par les clients étrangers (y compris les personnes originaires d'un pays membre de l'Union européenne), dès leur arrivée, une fiche individuelle de police. Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.

4 RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES

B. Règles concernant les piscines : sécurité contre les noyades et règles sanitaires

RÈGLES DE SÉCURITÉ CONTRE LES NOYADES

Les logements meublés de tourisme sont également soumis à cette réglementation.

Administration compétente : Direction départementale de la protection de la population

Références réglementaires :

- ✓ art. L. 128-1 et s. du code de la construction et de l'habitation ;
- ✓ art. R. 128-1 du code de la construction et de l'habitation ;
- ✓ art. L. 152-12 du code de la construction et de l'habitation.

RÈGLES SANITAIRES CONCERNANT LA QUALITÉ DE L'EAU

Les piscines qui ne sont pas réservées à l'usage personnel d'une famille, doivent faire l'objet d'un contrôle sanitaire conformément à la réglementation prévue par le code de la santé publique.

Administration compétente : Direction départementale des affaires sanitaires et sociales

Références réglementaires :

- ✓ art. L. 1332-1 à L. 1332-4 et art. D. 1332-1 à D. 1332-15 du code de la santé publique ;
- ✓ arrêtés du 22 et 23 septembre 2008 fixant les dispositions techniques et administratives des eaux de baignade.

4 RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES

C. Règles de sécurité incendie et accessibilité des personnes handicapées

Les logements meublés ne constituent pas en principe des établissements recevant du public, dès lors que leur capacité d'accueil n'excède pas 15 personnes. De ce fait, ils ne sont pas concernés par : - la réglementation concernant les règles de sécurité contre les risques d'incendie et de panique applicables dans les établissements recevant du public (ERP).

Référence réglementaire :

- ✓ art. PE 2 du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public

Lien : <https://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme>

Partie la réglementation : autres réglementations

D. Autres réglementations

LOCATIONS SAISONNIÈRES ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Une nouvelle disposition a mis fin à l'obligation de fournir un extrait du diagnostic de performance énergétique pour les locations saisonnières, tels que les meublés de tourisme.

Référence réglementaire : art. L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation

4 RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES

ACCUEIL D'ANIMAUX DOMESTIQUES

Les loueurs de locations saisonnières peuvent valablement inclure une clause stipulant l'interdiction pour les locataires de détenir des animaux familiers lors de la location.

Référence réglementaire : art. 10 de la loi n° 70-598 du 9 juillet 1970

Lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2693>

ASSURANCES

Il est important que votre assurance prenne en compte votre activité touristique et tout ce qui pourrait constituer un facteur de risque supplémentaire (piscine, jeux pour enfants...) afin que le locataire soit couvert par votre assurance en cas d'accident engageant votre responsabilité.

Votre locataire doit également être assuré pour les dégâts dont il pourrait être responsable. Dans le contrat multirisque habitation, la clause appelée garantie villégiature est généralement suffisante pour garantir la location d'un meublé de tourisme pendant ses vacances.

Lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2721>

GARDES CORPS

Pour les fenêtres situées à l'étage, l'installation de garde-corps est réglementée par l'article R. 111-15 du Code de la construction et de l'habitation et les normes NF P01-012 et P01-013.

LE RGPD

Le Règlement Européen sur la Protection des Données personnelles (R.G.P.D) est un texte adopté par le Parlement européen. Il traite de la question relative aux données à caractère personnel depuis le 25 mai 2018. Chaque propriétaire qui dispose de données personnelles de ses clients doit pouvoir tracer les informations archivées, les stocker de manière sécurisée et déterminer le temps de conservation.

WIFI

Avoir accès à internet sans difficulté est primordial pour nombre de personnes. 75% des touristes en recherche de villégiature vérifient les possibilités de connexions locales. La

4 RÉGLEMENTATIONS SPÉCIFIQUES APPLICABLES

connexion internet (souvent sans fil) gratuite est de plus en plus essentielle à votre location saisonnière.

Pour autant, la réglementation peut parfois réserver quelques surprises. Si vous êtes le souscripteur du contrat avec l'opérateur, vous êtes alors responsable de tous les actes effectués sur cet accès internet. Pour une utilisation normale, rien n'est censé poser problème. En revanche, il y a un risque si vos locataires utilisent frauduleusement cet accès internet.

Pour plus d'informations, consultez le site officiel d'Hadopi sur
www.hadopi.fr

5 FOIRE AUX QUESTIONS

« JE SUIS NOUVEAU PROPRIÉTAIRE D'UN MEUBLÉ DÉJÀ CLASSÉ, DOIS-JE DEMANDER UN NOUVEAU CLASSEMENT ? »

Oui. Un classement n'est pas transmissible dans une vente. Lors de l'achat d'un meublé déjà classé, l'hébergement perd ses étoiles car le nouveau propriétaire peut être amené à entreprendre des travaux qui peuvent entraîner la modification du classement.

« MA VISITE DE CLASSEMENT PEUT-ELLE ÊTRE RÉALISÉE PAR UN AUTRE ORGANISME QUE L'ACAP ? »

Oui. L'Agence de Créativité et d'Attractivité du Poitou est agréé pour effectuer le classement des meublés sur son territoire de compétence, mais d'autres organismes sont également accrédités. Vous pouvez trouver leurs coordonnées sur <https://www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme>

« UNE FOIS QUE J'AI DEMANDÉ MA VISITE DE CLASSEMENT, DANS QUEL DÉLAI L'ORGANISME DE CLASSEMENT QUE J'AI CHOISI ME CONTACTERA POUR FIXER UN RENDEZ-VOUS ? »

L'organisme de classement met tout en œuvre pour vous contacter dans un délai d'un mois maximum à partir de la réception de votre dossier comprenant l'ensemble des pièces demandées.

« MON MEUBLÉ EST LABELLISÉ (EXEMPLE 3 CLÉS, 2 ÉPIS, ETC.), PUIS-JE BÉNÉFICIER D'UNE TARIFICATION FIXE DE LA TAXE DE SÉJOUR ? »

Non. Les labellisations ne sont plus prises en compte dans la fixation du tarif de taxe de séjour qui vous est applicable. Seul le classement en étoiles est pris en compte.

« JE N'AI PAS LA POSSIBILITÉ D'ÊTRE PRÉSENT LORS DE LA VISITE DE CONTRÔLE, QUELQU'UN PEUT-IL ME REMPLACER ? »

Oui. Vous pouvez mandater la personne de votre choix, à condition qu'elle

5 FOIRE AUX QUESTIONS

connaisse suffisamment le meublé pour répondre aux éventuelles questions de l'évaluateur effectuant la visite de contrôle. Le nom et les coordonnées de votre mandataire doivent être précisés dans le bon de commande.

« MON MEUBLÉ EST OCCUPÉ, PEUT-IL ÊTRE VISITÉ ? »

Non. Le meublé doit être présenté "prêt à louer" et donc libre de tout occupant.

« MON MEUBLÉ EST EN COURS DE TRAVAUX OU PAS TOTALEMENT TERMINÉ, PEUT-IL ÊTRE VISITÉ ? »

Oui. Uniquement dans le cadre d'une visite conseil.

Non. Le meublé doit être prêt à la location. Seuls les équipements existants étant pris en compte, vous pourriez perdre des points si tous les travaux n'étaient pas réalisés pour le jour de la visite de contrôle.

« MON CLASSEMENT ME SERA-T-IL COMMUNIQUÉ DÈS LA FIN DE LA VISITE ? »

Non. L'évaluateur ne peut pas finaliser sur place le rapport de visite (attestation de visite et grille de contrôle). Ce dernier vous sera transmis dans les trente jours maximum suivant la visite et vous indiquera le résultat obtenu. Une première tendance peut toutefois vous être communiquée.

« PUIS-JE CONTESTER LES RÉSULTATS ? »

Oui. Vous pouvez effectivement accepter ou refuser le classement proposé. Si vous le refusez, vous disposez d'un délai de 15 jours à compter du jour de réception du certificat pour contester le classement. En l'absence de réponse dans ce délai, le classement est considéré comme acquis.

« QUE FAIRE SI MON MEUBLÉ N'A PAS ATTEINT LES SEUILS REQUIS POUR LA CATÉGORIE DE CLASSEMENT QUE JE SOUHAITE OBTENIR ? »

Vous recevrez un avis défavorable et les frais de visite resteront dus ; la prestation ayant été assurée. Vous pourrez commander une nouvelle visite de classement après avoir apporté les aménagements nécessaires au classement de votre meublé pour la catégorie demandée sous 30 jours. Ou bien accepter le classement au niveau inférieur qui a été validé.

5 FOIRE AUX QUESTIONS

« PUIS-JE BÉNÉFICIER D'UNE AIDE FINANCIÈRE ? »

Pour connaître d'éventuels dispositifs existants, rapprochez-vous de l'Office de tourisme du territoire de votre projet.

6 LES COORDONNÉES



1. COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU PAYS LOUDUNAIS

Marielle FONTAINE - PÔLE TOURISME

Chargée des hébergements touristiques

2 rue de la Fontaine d'Adam, BP 30004 - 86201 Loudun cedex

Tél. : 05 49 22 54 02 - 06 45 90 16 59 - Mail : marielle.fontaine@pays-loudunais.fr

www.tourisme-loudunais.com - www.pays-loudunais.fr



2. HAUT POITOU

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU HAUT POITOU

Service Tourisme - Taxe de Séjour

10 avenue de l'Europe 86170 Neuville-de-Poitou

Tél. : 05 49 51 93 07 - Mail : tourisme@cc-hautpoitou.fr

www.cc-hautpoitou.fr



OFFICE DE TOURISME DU HAUT-POITOU - antenne de Neuville

Animation et Accompagnement des prestataires

2 rue Victor Hugo 86170 Neuville-de-Poitou

Tél. : 09 88 33 92 08 - Mail : othautpoitou.neuville@gmail.com

3. OFFICE DE TOURISME DE GRAND CHÂTELLERAULT



Véronique BOIREL

Directrice de l'Office de Tourisme

Place Sainte-Catherine 86100 Châtellerault

Tél. : 05 49 23 70 10 - Mail : veronique.boirel@grand-chatellerault.fr

www.tourisme-chatellerault.fr

Wendy BRISSON

Taxe de séjour

Place Sainte-Catherine, 86100 Châtellerault

Tél. : 06 58 64 48 81 - Mail : wendy.brisson@ot-chatellerault.fr

www.tourisme-chatellerault.fr



3. OFFICE DE TOURISME & DU THERMALISME

Véronique RIBOULET

Hébergement & Qualité

14 boulevard Victor Hugo - 86270 LA ROCHE-POSAY

Tél. : 05 49 19 13 00 - Mail : veronique.riboulet@larocheposay-tourisme.com

www.larocheposay-tourisme.com



4. GRAND POITIERS COMMUNAUTÉ URBAINE

DIRECTION ATTRACTIVITÉ DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

15 place du Maréchal Leclerc

CS 10569 - 86021 POITIERS CEDEX

Tél. : 05 49 41 91 37 - Mail : grandpoitiers@taxesejour.fr

6 LES COORDONNÉES



5. OFFICE DE TOURISME DES VALLÉES DU CLAIN

AGENCE DE CRÉATIVITÉ ET D'ATTRACTIVITÉ DU POITOU

Service Qualité et Filières

33 place Charles de Gaulle - CS 20287 86007 Poitiers Cedex

Tél. : 05 49 03 53 09 - Mail : classement@tourisme-vienne.com

www.tourisme-vienne.com



6. MAISON DU TOURISME DU CIVRAISIEN EN POITOU

Cécile BAUDRY

Responsable du service - Office de Tourisme

3 Rue Pierre Pestureau 86400 Civray

Tél. : 06 30 05 29 49 - Mail : officedetourisme@civraisienpoitou.fr

www.tourisme.civraisienpoitou.fr



7. OFFICE DE TOURISME SUD VIENNE POITOU

Lucie BEAUREGARD

Responsable du service - Office de Tourisme

2 place du Maréchal Leclerc 86500 Montmorillon

Tél. : 05 49 91 11 96 - Mail : lucie.beauregard@sudviennepoitou.com

www.sudviennepoitou.com



AGENCE DE CRÉATIVITÉ ET D'ATTRACTIVITÉ DU POITOU
SERVICE QUALITÉ ET FILIÈRES

33 place Charles de Gaulle - CS 20287 86007 Poitiers Cedex

Tél. : 05 49 03 53 09 - Mail : classement@tourisme-vienne.com

www.tourisme-vienne.com

SUR QUEL TERRITOIRE VOTRE MEUBLÉ SE SITUE-T-IL ?



LA VIENNE 
PAYS DU FUTUROSCOPE

*Ce document a été réalisé en janvier 2021.
Les informations citées peuvent évoluer.*