

Guide du loueur de meublés

Mettre en location et faire classer son meublé



UN MEUBLÉ DE TOURISME : QU'EST-CE QUE C'EST ?



« 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 et qui n'y élit pas domicile ».

(Code du Tourisme, Art D 324-1)



Les meublés de tourisme se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs.



Un meublé de tourisme ne peut être loué plus de 90 jours (ou 12 semaines consécutives) à une même personne.

(Art 1-1 – Loi Hoguet n°70 – 9 du 2 janvier 1970)



« Les meublés de tourisme classés sont répartis dans l'une des catégories désignées par un nombre d'étoile croissant, en fonction de critères fixés par un tableau de classement élaboré par Atout France, Agence de développement touristique de la France et homologué par arrêté du Ministre chargé du tourisme ». La visite d'inspection est effectuée par un organisme accrédité. La liste des organismes accrédités est disponible sur le site internet : www.classements.atout-france.fr .

(Code du tourisme, Art D 324-2)

Il ne faut pas confondre « meublés de tourisme » et « chambres d'hôtes ». L'activité de chambre d'hôtes se caractérise par la combinaison de prestations de base (nuitée(s) et petit(s) déjeuner(s)), souvent associées à des prestations annexes telles que la fourniture de draps, linge de toilette, ménage ... L'accueil est assuré par l'habitant qui exerce l'activité. Ces structures ne peuvent disposer de plus de 5 chambres pour une capacité maximale de 15 personnes.

(Code du tourisme, Art D324- 13)

LE CLASSEMENT

Une démarche qualité avant tout

Le classement d'un meublé de tourisme relève d'une démarche d'amélioration continue de la qualité des prestations proposées aux clients. C'est une démarche volontaire et engagée du propriétaire désireux de faire certifier son bien par un organisme accrédité. Le classement « meublés de tourisme » permet, d'une part, de garantir le respect des normes d'habitabilité et, d'autre part, de valoriser le confort du logement. Les critères du classement ont été modernisés à travers l'*Arrêté du 24 novembre 2021* (modifiant ainsi l'*arrêté du 2 août 2010* fixant les normes et procédures de classement). Les meublés sont classés de 1 à 5 étoiles en fonction du niveau des équipements et des aménagements du bien, de la qualité du service proposé ainsi que de l'engagement du propriétaire dans une politique d'accessibilité et de développement durable (tri sélectif, économies d'énergies ...).

Les points essentiels à retenir

La démarche de classement est basée sur le volontariat. Cependant la déclaration en Mairie, elle, est obligatoire pour mettre votre logement en location (Art. L324-1-1 du Code du Tourisme). De même, vous devrez percevoir et reverser la taxe de séjour selon les règles en vigueur au sein de la communauté de communes de la Vallée d'Ossau. Vous pouvez effectuer vos démarches en ligne sur le site dédié : valleedossau.taxesejour.fr.

Le classement est attribué pour une durée de 5 ans et est renouvelable.

Le logement est évalué selon les 133 critères du tableau de classement établi par Atout France et issu de l'*Arrêté du 24 novembre 2021*. Ceux-ci sont répartis en trois rubriques pour lesquels des points obligatoires ou optionnels permettent de valoriser le logement. Afin de prétendre à la visite de classement, un meublé d'une pièce d'habitation destiné à accueillir une ou deux personnes, doit avoir une surface minimale de 9m² lorsque la cuisine est séparée et de 12m² lorsque le coin cuisine se situe dans la pièce principale.

Les avantages à faire classer son meublé

Je collecte une **taxe de séjour adaptée** à la nature de mon logement.

Je peux accepter les paiements en **chèques vacances** (affiliation gratuite à l'ANCV).

Je bénéficie de la **publication gratuite** de mon offre sur le site internet de l'Agence Départementale du tourisme : tourisme64.com.

Je **valorise** les efforts entrepris pour améliorer les prestations de mon logement.

Je garantis un **niveau de qualité** à mes clients grâce à un classement lisible et reconnu.

Je me **démarque** de la concurrence.

LES ÉTAPES POUR CLASSER SON MEUBLÉ



M'informer

Je prends connaissance des critères du classement et des conditions d'obtention en me rapprochant de mon office de tourisme, interlocuteur privilégié pour toutes informations liées à mon meublé. Ceux-ci sont également disponibles en ligne dans la rubrique hébergeur de l' "[espace_pro](#)" du site internet [valleedossau.com](#).



Déclarer mon activité de loueur

Je déclare mon meublé de tourisme en Mairie grâce au *Cerfa n° 14004*04 (Code du tourisme, Arts L. 324-1-1 et D 324-1)*. Dans un second temps, je demande mon numéro de SIRET en m'inscrivant en tant que loueur de meublé sur la plateforme nationale [procedures.inpi.fr](#). Ces démarches sont obligatoires pour commercialiser mon bien.



Faire ma demande de classement

Je demande la documentation relative au classement à l'Office de tourisme. Celui-ci comprend un état descriptif de mon logement, le bon de commande pour la visite de contrôle ainsi que plusieurs fiches pratiques thématiques. Je retourne les documents dûment complétés et signés. Le prix de la visite de classement est fixé à 160€ pour un meublé.



Prendre rendez-vous

Après réception du dossier complet mon Office de tourisme fixe avec moi une date de visite. Celle-ci aura lieu dans un délai maximum de deux mois à compter de la date de réception du dossier complet.



Préparer la visite

Le logement doit être présenté en situation de location : tout équipé, dans un état de propreté irréprochable. Le bon fonctionnement des équipements doit pouvoir être vérifié au cours de la visite.



Déroulement de la visite

Le technicien de l'Office de tourisme effectue la visite de contrôle pour le(s) seul(s) bien(s) ayant fait l'objet d'une demande et vérifie le respect des critères afin de déterminer la catégorie du meublé (1 à 5 étoiles).



Instruction de votre dossier

Le technicien envoie, dans un délai de 1 mois, une attestation de visite composée de la grille de contrôle, d'un rapport argumenté ainsi que la décision de classement par mail (format papier sur demande).



Valider le classement

Je dispose de 15 jours pour refuser la décision de classement en contactant l'évaluateur par courrier ou e-mail. Passé ce délai, le classement est réputé acquis pour 5 ans.



LE CLASSEMENT, ET APRÈS ?

Promouvoir et commercialiser son meublé de tourisme

L'Office de tourisme de la Vallée d'Ossau propose aux hébergeurs plusieurs options pour la valorisation et la commercialisation de leurs biens.

Je deviens partenaire de mon office de tourisme

Mon meublé est référencé et valorisé sur les sites : valleedossau.com, tourisme64.com (entre autre) et je gère moi-même mes réservations.

à partir de 70 € / an
(hors options publicitaires)

Je deviens partenaire et confie mon bien à la centrale de réservation

Je confie la gestion administrative de mes réservations à la centrale de réservation. Mon meublé est référencé et valorisé sur les sites internet valleedossau.com, tourisme64.com (entre autre) et les clients peuvent réserver en ligne.

70€ (entrée en centrale)
+ 12% par réservation

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

05.59.05.10.50 - reservation@valleedossau.com

Gérer la relation avec les clients

Le contrat de location, accompagné d'un état descriptif du logement, est une obligation et une garantie pour les deux parties engagées. Ces documents constituent les conditions générales de vente et permettront, en cas de litige, de répondre à chaque préoccupation. De plus, il est préférable de réaliser un état des lieux d'entrée et de sortie, signé par les deux parties. Ce document permet au propriétaire de demander une caution et ainsi de se prémunir contre d'éventuelles dégradations.

Percevoir et reverser la Taxe de séjour

Une fois classé votre meublé est assujettit à la taxe de séjour au tarif fixe en rapport au nombre d'étoiles obtenu lors du classement. Il vous appartient de la percevoir auprès de vos clients et de la reverser via la plateforme valleedossau.taxesejour.fr.

*Le classement est valable 5 ans mais il vous revient d'**entretenir**, saison après saison, votre meublé afin de continuer à satisfaire aux critères évalués.*

***Soignez l'intérieur de votre bien** : une décoration épurée, des tons neutres et un mobilier coordonné favorisent la location. Il suffit souvent de peu pour rajeunir une décoration : changer la moquette pour un revêtement moderne et facile d'entretien, rafraîchir une peinture. N'hésitez pas à donner un coup de neuf à votre hébergement : vos locataires n'en seront que plus satisfaits !*

ASSURANCES & SÉCURITÉ

En tant que propriétaire de meublé(s) de tourisme il vous revient de prêter une attention particulière à la sécurité de votre bien et dans votre bien. Outre le respect des critères de sécurité et de décence issus du décret 2002/120 du 30 janvier 2002, voici quelques points complémentaires (liste non exhaustive) à vérifier avant de mettre votre meublé en location.



Les assurances

Nous vous recommandons de contacter votre assurance habitation afin de faire le point sur les garanties incluses dans votre contrat en cas de mise en location de votre meublé de tourisme.

Certains contrats d'assurance multirisques habitation incluent une assurance villégiature. Celle-ci couvre le locataire au titre de la responsabilité civile en cas de problème au cours d'un séjour. Les dommages matériels ou physiques causés à un tiers ainsi qu'au logement sont ainsi couverts par cette assurance.



Détecteur à incendie

La loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 impose l'installation d'un détecteur avertisseur autonome de fumée (Daaf), appelé plus communément détecteur de fumée, dans tous les logements, qu'ils soient vides, occupés ou partiellement occupés.

Les détecteurs de fumée doivent présenter la norme CE et répondre à la norme européenne harmonisée NF EN 14 604.

Les propriétaires n'ayant pas installé de dispositif adapté pourront être poursuivis en cas d'incendie causant des dommages matériels et / ou corporels aux occupants et risquent ainsi des sanctions pénales.



Sécurité générale

En tant que propriétaire vous êtes responsable de la sécurité au sein de votre bien, et cela quelque soit le type de contrat de location. Ainsi, il vous appartient de veiller à ce que l'entretien courant garantisse **une sécurité optimale** (entretiens réguliers de la chaudière, vérification des installations de gaz et d'électricité, ramonage des conduits de cheminée, etc...). Les installations de sécurité basiques (gardes corps, mains courantes, barrière de protection des lits superposés) doivent être vérifiées de manière régulière. Veillez à équiper votre piscine, le cas échéant, d'un dispositif de sécurité (barrière, alarme, bâche, dôme, etc...). En effet, selon le Code de la construction et de l'habitation, toute piscine enterrée non close privative à usage individuel doit être pourvue d'au moins un des quatre dispositifs de sécurité normalisés visant à prévenir le risque de noyade cités précédemment. **Les propriétaires qui ne satisfont pas à cette obligation encourent des sanctions pénales, notamment une amende de 45 000 €.**

LA TAXE DE SÉJOUR

La communauté de commune de la Vallée d'Ossau a instauré la taxe de séjour sur l'ensemble de son territoire depuis le 1er janvier 2018.

La taxe de séjour est réglée par les vacanciers séjournant dans un hébergement à titre onéreux, sans y élire domicile, à la communauté de communes par l'intermédiaire des hébergeurs. Elle permet de financer les dépenses liées au développement touristique de la vallée via son office de tourisme.

En votre qualité d'hébergeur il est de votre ressort de percevoir la taxe de séjour conformément aux dispositions prises par le Conseil Communautaire.

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES :

05.59.84.84.04 - taxedesejour@valleedossau.com

Il existe deux types de taxe de séjour :

Le tarif fixe applicable aux meublés de tourisme classés :

Classement national	Prix par personne et par nuit
*****	3.30 €
****	1.75 €
***	1.60 €
**	1.10 €
*	0.90 €

Barème applicable au 1er janvier 2024 pour les meublés de tourisme classés

Le tarif proportionnel applicable aux meublés non classés ou en attente de classement :

Pour les meublés non classés, ou en attente de classement, le tarif de la taxe de séjour correspond à 5% du prix de la nuitée par personne (plafonné à 3.23€). Ce montant est ensuite majoré de 34% correspondant à la taxe additionnelle régionale et de 10% correspondant à la taxe additionnelle départementale.

En pratique : exemple

Un couple loue un meublé pour 7 nuits au tarif de 50 € par nuit et par personne

Le meublé est classé 3 étoiles

La taxe de séjour due est donc de 1.60€ par nuit et par personne (1.60 x 2 x 7) soit **22.40€** pour la totalité du séjour.

Le meublé est non classé ou en attente de classement

Base Taxe de séjour = 50 € X 5% = 2.50€
Taxe de séjour + taxes additionnelles = 2.50€ + (34% x 2.50€) + (10% x 2.50€) = **3.60€**
Taxe de séjour = 3.60€ par personne et par nuit soit **50.40€** pour la totalité du séjour

Dans la majorité des cas, la taxe de séjour pour un hébergement classé est moins élevée que celle qui incombe aux meublés non classés ou en attente de classement. Le classement de votre bien représente donc un avantage commercial non négligeable pour vos clients.

NOS ENGAGEMENTS



Loi informatique & Liberté

Les informations recueillies au cours de la procédure de classement sont enregistrées dans un dossier informatisé par Héloïse DESCOUBES et / ou Karine Hourdissan afin d'instruire votre demande de classement. Les données collectées seront communiquées aux seuls destinataires suivants : Aadt Béarn Pays-Basque. Les données sont conservées pendant la durée de validité du classement soit 5 ans renouvelables. Vous pouvez accéder aux données vous concernant, les rectifier, demander leur effacement ou exercer votre droit à la limitation du traitement de vos données. Consultez le site cnil.fr pour plus d'informations sur vos droits. Pour toute question sur le traitement de vos données dans ce dispositif, vous pouvez contacter Héloïse DESCOUBES (hebergement@valleedossau.com - 05 59 05 77 11). Si vous estimez, après nous avoir contacté, que vos droits « Informatique et Libertés » ne sont pas respectés, vous pouvez adresser une réclamation à la CNIL.

- ☒ ***Votre Office de tourisme s'engage à protéger les données récoltées dans le cadre de la procédure de classement ainsi qu'à la préservation de votre vie privée.***



Le classement seulement

- ☒ ***Votre Office de tourisme s'engage à ne pas subordonner le classement de votre meublé à une offre commerciale, une adhésion ou un partenariat.***



Le traitement de vos réclamations

- ☒ ***Votre Office de tourisme s'engage à traiter toutes vos réclamations dans un délai maximum d'un mois.***

Vous pouvez nous faire part de celles-ci par courrier sur papier libre à l'adresse suivante : Office de tourisme de la Vallée d'Ossau - BIT d'Arudy - Place de l'hôtel de ville - 64 260 Arudy ou par mail à l'adresse : hebergement@valleedossau.com. Un accusé de réception vous sera envoyé sous 3 jours.

Après relecture des éléments du dossier, la personne en charge de votre réclamation prendra une décision :

- votre demande nécessite une contre visite : celle-ci sera effectuée par le référent n'ayant pas effectué la visite initiale et sera programmée dans un délai d'un mois.
- votre demande ne nécessite pas de contre visite : vous recevrez une réponse argumentée par courrier dans un délai de 15 jours après réception de la réclamation.

Une fois classée, votre réclamation et les suites qui lui sont données seront archivées pour une durée de 5 ans.

RESSOURCES COMPLÉMENTAIRES

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES

La Direction Générale des Finances met à disposition des usagers des informations pratiques et réglementaires. Vous trouverez des informations complémentaires sur le cadre juridique et légal de la location de meublés de tourisme sur le site internet suivant :

entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme

ATOUT FRANCE

ATOUT FRANCE est l'agence de développement touristique de la France. Vous trouverez des informations complémentaires sur le classement des meublés de tourisme sur le site internet suivant :

classement.atout-france.fr

VALLEE D'OSSAU TAXE DE SÉJOUR

Vous trouverez des informations complémentaires sur la perception et le versement de la taxe de séjour ainsi qu'une plateforme de télédéclaration sur le site internet :

valleedossau.taxesejour.fr

[05 59 84 84 04](tel:0559848404)

RÉFÉRENCES JURIDIQUES

- Loi n°2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques ;
- Loi n°2012-387 du 22 mars 2012 relative à la simplification du droit et à l'allègement des démarches administratives ;
- Décret n°2009-1650 du 23 décembre 2009 et Décret n°2009-1652 du 23 décembre 2009 portant application de la loi n°2009-888 du 22 juillet 2009 ;
- Décret n°2012-693 du 7 mai 2012 relatif aux procédures de classement des hébergements touristiques marchands ;
- Arrêté du 7 mai 2012 modifiant l'Arrêté du 6 décembre 2010 fixant le niveau de certification de la procédure de contrôle des meublés de tourisme par les organismes réputés détenir l'accréditation ;
- Arrêté du 24 novembre 2021 modifiant l'Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme ;
- Code de la construction et de l'habitation ;
- Code du tourisme.

Vos interlocutrices

Classement
Taxe de séjour

Héloïse
hebergement@valleedossau.com
05 59 05 77 11

Classement
Tourisme & Handicap
Label Accueil Vélo

Karine
hebergement@valleedossau.com
05 59 05 31 41

Centrale de
réservation

Myriam et Laurence
reservation@valleedossau.com
05 59 05 10 50

