Cluny

OFFICE DE TOURISME

GUIDE pratique
de l'hébergeur

Meublés de Tourisme &
Chambres d'hôtes

Les plus belles histoires naissent sous la lumière ...

Bienvenue
aux futurs hébergeurs

Cher hébergeur,

Nous vous souhaitons la **bienvenue** en tant que nouvel hébergeur touristique du Clunisois !

Si vous prenez ce guide en mains c'est que vous avez ou vous souhaitez créer un hébergement touristique sur notre territoire et nous nous en réjouissons.

Nous savons que se lancer dans la création d'un hébergement touristique n'est pas chose aisée et que de **nombreuses questions** peuvent se poser concernant la déclaration de votre activité et les différentes démarches administratives s'y afférant, sa commercialisation...

C'est pourquoi, l'Office de Tourisme de Cluny Sud Bourgogne a créé ce guide qui a pour vocation de vous **accompagner** dans la création de votre activité de loueur de meublé de tourisme ou de chambres d'hôtes, tout en vous informant de la réglementation en vigueur.

Nous vous souhaitons une agréable lecture, une belle installation en Clunisois et une pleine réussite pour votre projet !

Ce guide est un document simplifié.
Il ne peut en aucun cas se substituer aux textes législatifs et réglementaires en vigueur.
La règlementation évoluant en permanence, les informations fournies dans ce guide sont données à titre indicatif. La responsabilité des rédacteurs sur des informations incomplètes ou erronées ne saurait être engagée.
Création : Office de Tourisme de Cluny Sud Bourgogne
Mise à jour - avril 2025
Crédits photographiques : Photo de couverture La Tour du Blé ©G. Fontany ; Le Pré Guiroches, Le Verger de Massilly, Les Vignes derrière.

SOMMAIRE

Création d'un meublé de tourisme _____ p. 3

Création d'une chambre d'hôtes _____ p. 4

Les hébergements insolites _ p. 6

Les obligations du loueur ___ p. 7 à 9

La fiscalité _____ p. 10

Le classement officiel _____ p. 11

Les labels et marques _____ p. 12 et 13

La taxe de séjour _____ p 14 à 17

Etre partenaire de l'Office de Tourisme _____ p. 18

CRÉATION D'UN MEUBLÉ DE TOURISME

Définition : les meublés de tourisme sont des **villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire**, que vous proposez à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par **une location à la journée, à la semaine ou au mois. Art L324-1 du Code du Tourisme.**

Vous pouvez demander le classement de votre meublé de tourisme, comme le ferait un hôtelier (voir p. 11), mais cela reste facultatif.
Votre meublé de tourisme se distingue des hôtels, des résidences de tourisme et des chambres d'hôtes, en ce qu'**il ne comporte ni accueil, ni hall de réception, ni services et équipements communs.**

La location saisonnière ou touristique se distingue de la location à usage d'habitation selon deux critères :

- **le client locataire n'y élit pas domicile (résidence pendant les vacances ou en tourisme d'affaires)**
- **le contrat de location doit être conclu pour une durée maximale de 90 jours à la même personne. Art 1-1 Loi hoguet N°70-9 du 2 janvier 1970.**

Comment déclarer son meublé de tourisme ?

La déclaration en mairie

Le meublé de tourisme doit être déclaré auprès de la mairie du lieu de location du meublé de tourisme à l'aide du **Cerfa 14004**

Cette formalité est gratuite mais **OBLIGATOIRE même si le meublé de tourisme est votre résidence principale.**

Tout changement concernant les informations fournies (sur le loueur, la location, les périodes de location) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

Attention
En cas de non déclaration en mairie de votre meublé de tourisme, vous encourez une amende pouvant atteindre **450 €.**
(Art R324-1-2 du Code du Tourisme).

La déclaration de début d'activité

Un loueur en meublé est professionnel lorsque les deux conditions suivantes sont remplies :

- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer **excèdent 23 000 €** sur l'année civile ;
- ces recettes **excèdent les revenus du foyer fiscal** soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires *(y compris les pensions et rentes viagères ainsi que les revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI)*, des bénéfices industriels et commerciaux (autres que ceux tirés de l'activité de location meublée), des bénéfices agricoles et des bénéfices non commerciaux.

Vous êtes un loueur en meublé non professionnel dans le cas où l'une des deux conditions ci-dessus n'est pas remplie.

Dans les deux cas, vous devez , **dans les quinze premiers jours qui suivent le début de votre activité**, souscrire une **déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité** en ligne sur le site du guichet des formalités des entraprses (GFE) :
formalites.entreprises.gouv.fr ou procedures.inpi.fr

Cette démarche vous permettra :
- d'obtenir un numéro SIRET
- de faire connaître l'existence de votre activité
- d'indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi (cf. p. 10)

Bon à savoir

Si votre hébergement est situé dans une copropriété, la possibilité de louer comme meublé de tourisme dépend du réglement de copropriété.
Si le réglement comprend une clause dite d'habitation bourgeoise, l'activité de location de meublé de tourisme est interdite.
La location d'un logement social comme meublé de tourisme est interdite.
Au delà de 15 personnes, votre structure devient un Etablissement Recevant du Public (ERP).

Création d'une chambre d'hôtes

Définition : les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, **assorties de prestations**. L'activité de location de chambres d'hôtes propose la nuitée **et le petit-déjeuner**. Elle est limitée à un **nombre maximal de 5 chambres** pour **une capacité maximale d'accueil de 15 personnes**. L'accueil est assuré par l'habitant. Chaque chambre d'hôtes donne accès à une salle d'eau et des toilettes. La location est assortie, au minimum, de la fourniture du linge de maison (Article L324-3 du Code du Tourisme).

La surface minimale de chaque chambre doit être de 9m2 (hors sanitaires), avec une hauteur sous plafond de 2,20 m. Mais il est généralement admis que, pour des raisons commerciales, une chambre ne peut pas être inférieure à 12m².

Comment déclarer sa chambre d'hôtes ?

La déclaration en mairie

La chambre d'hôtes doit être déclarée auprès de la mairie du lieu de location à l'aide du **Cerfa 13566**

Cette formalité est gratuite mais **OBLIGATOIRE.**

Tout changement concernant les informations fournies (sur le loueur, la location, les périodes de location) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

Attention
En cas de non déclaration en mairie de votre chambre d'hôtes, vous encourez une amende pouvant atteindre **450 €.**
(Art R324-1-2 du Code du Tourisme).

Affiliation à la Sécurité Sociale

L'exploitant de chambres d'hôtes indépendant doit être affilié au régime social des travailleurs non salariés (TNS) au titre des assurances maladie, maternité, vieillesse, invalidité et décès :

- Soit auprès de la Sécurité sociale des indépendants. L'affiliation est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de chambres d'hôtes (y compris pour l'activité de table d'hôtes) dépasse 6 028 €. En cas de revenu inférieur, il n'y a pas d'obligation d'affiliation. Le revenu généré par la location est alors soumis aux contributions sociales sur les revenus du patrimoine au taux global de 17,2 %.

- Soit, pour les agriculteurs, auprès de la Mutualité sociale agricole (MSA)

La déclaration de début d'activité

Vous excercez l'activité à titre habituel
Lorsque l'activité de chambres d'hôtes est exercée à titre habituel, elle constitue une activité commerciale.

Vous devez, **dans les quinze premiers jours qui suivent le début de votre activité**, souscrire une **déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité** en ligne sur le site du guichet des formalités des entreprises (GFE) :
formalites.entreprises.gouv.fr ou procedures.inpi.fr

Cette démarche vous permettra :
- d'obtenir un numéro SIRET
- de faire connaître l'existence de votre activité
- d'indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi (cf. p. 10)

Vous devez vous immatriculer, y compris lorsque l'activité est exercée sous le régime micro social simplifié (ou régime du micro-entrepreneur).

Vous êtes exploitant agricole
Vous demandez votre immatriculation au CFE de la Chambre d'Agriculture.

Attention
Depuis le 1er janvier 2023, il n'est plus possible d'effectuer vos démarches dans un Centre de formalités des entreprises (CFE). Vous devez obligatoirement les réaliser sur le site internet du guichet des formalités des entreprises.

Bon à savoir

Au delà de 15 personnes, votre structure devient un Etablissement Recevant du Public (ERP) soumis aux normes de sécurité incendie et d'accessibilité (valable pour les chambres d'hôtes et pour les meublés de tourisme).

Proposer la table d'hôtes ?

Définition : la dénomination table d'hôtes indique que le loueur de chambres d'hôtes propose une offre de repas. La table d'hôtes n'est pas un restaurant. C'est une prestation qui vient en **complément de l'hébergement**, réservée aux seuls occupants des chambres d'hôtes, **dans la limite des 15 personnes.** Le repas doit être pris à la table familiale. **Il doit être constitué d'un seul menu.**

La table d'hôtes est soumise à un certain nombre de réglementations. Parmi elles :

- Obligation d'informer le consommateur sur les prix pratiqués (boissons comprises ou non, par exemple)
- Respect des règles d'hygiène et de sécurité alimentaire (approvisionnement en eau potable, hygiène des surfaces et des ustensiles, installations sanitaires pour le personnel, ...)

- Si le loueur propose des boissons alcoolisées dans le cadre des repas, il doit avoir une licence de restaurant ou de débit de boissons. La vente de boissons sans alcool est libre.

Pour distinguer l'activité de table d'hôtes de celle de restauration traditionnelle, quatre conditions cumulatives doivent être respectées :

- constituer un complément de l'activité d'hébergement ;
- proposer un seul menu (sans possibilité de choisir les entrées, plats ou desserts) et une cuisine de qualité composée d'ingrédients du terroir ;
- servir le repas à la table familiale (il n'est donc pas possible de disposer plusieurs tables dans une salle réservée à cet effet) ;
- offrir une capacité d'accueil limitée à celle de l'hébergement.

Le service des boissons

Les loueurs de chambres d'hôtes n'ont plus à être titulaires **d'une licence de boissons** servies dans le cadre des petits-déjeuners, dès lors qu'il s'agit de boissons non alcoolisées.
En revanche, les exploitants de tables d'hôtes qui servent des boissons alcoolisées doivent être titulaires d'une petite ou d'une grande licence restaurant.

À noter
La catégorie 2 de boissons n'existant plus, les anciennes licences II en cours de validité deviennent des licences III.

Type de boissons	Débit de boissons à consommer sur place	Débit de boissons à emporter	Restaurant
Groupe 1 : boissons **sans alcool**	Vente libre	Vente libre	Vente libre
Groupe 3 : boissons fermentées non distillées (vin, bière, cidre, poiré, hydromel) et vins doux naturels, crème de cassis, jus de fruits ou de légumes comportant jusqu'à 3° d'alcool, vin de liqueurs, apéritif à base de vin, porto, liqueurs de fraises, framboises, cassis ou cerises **avec un taux inférieur ou égal à 18° d'alcool**	Licence III, dite licence restreinte	Petite licence à emporter	Petite licence restaurant
Groupes 4 et 5 : rhums, tafias, alcools distillés et toutes autres boissons alcooliques **avec un taux supérieur à 18° d'alcool** (gin, vodka, whisky, etc.)	Licence IV, dite grande licence ou licence de plein exercice	Licence à emporter	Licence restaurant

De plus, les exploitants de tables d'hôtes doivent obtenir **un permis d'exploitation** pour le service de boissons. Pour cela, ils doivent suivre une formation obligatoire auprès d'un organisme agréé (Article L. 3332-1-1 du Code de la Santé Publique).

Instauré depuis 2013, le permis d'exploitation loueur de chambre d'hôtes est une **formation obligatoire** préalable à une déclaration de licence pour tous les loueurs de chambres d'hôtes qui proposent des boissons alcoolisées à consommer sur place à leur clientèle dans le cadre de la table d'hôtes. Il est délivré après une formation obligatoire de 7h. **La durée de validité du permis d'exploitation loueurs de chambre d'hôte est de 10 ans.** A l'issue de cette période, tous les exploitants doivent repasser un permis d'exploitation loueurs de chambre d'hôtes.

UMIH de Saône-et-Loire
32, Rue De Lyon
71000 Mâcon
Tel : 03 85 22 98 00
Email : umih71@orange.fr
umih.fr/fr/lUMIH/umih-formation/index.html

Les règles d'hygiène et de sécurité alimentaires doivent être respectées. Pour cela, l'activité doit être déclarée auprès des services d'hygiène alimentaire avec le **cerfa 13984**, à adresser à la :

Direction départementale de la protection des populations
Cité administrative
24 Bd Henri Dunant
71000 Mâcon

Les hébergements insolites

Les hébergements insolites concernent : bateau avec hébergement, bulle, cabane dans les arbres, cabane flottante, habitat troglodyte, lodge, nid, tipi, roulotte, yourte…

À ce jour, aucun texte législatif ou réglementaire ne précise expressément l'encadrement juridique des modes d'hébergement qualifiés d'insolites, mais l'absence de mention au sein de la réglementation ne signifie en aucun cas que ce type de projet peut être réalisé librement dans n'importe quelle condition.

Si vous souhaitez accueillir des touristes à titre professionnel, vous dépendez du code du tourisme.
En termes de capacité d'accueil, les réglementations sont les mêmes que celles des chambres d'hôtes et des meublés de tourisme.

En fonction des caractéristiques de l'hébergement ciblé, après avoir administrativement assimilé celui-ci à des catégories d'hébergement existantes et réglementées, le droit de l'urbanisme s'applique également et l'implantation de ces hébergements relève alors soit :

- des règles d'ouverture des structures d'hébergement de plein air (HPN),
- ou du droit commun des règles de construction, lorsque l'implantation prévoit d'être effectuée en dehors d'une structure HPN.

Dans ce dernier cas, l'opération équivaut à une construction et suppose alors :

- le dépôt d'une déclaration préalable si la surface totale n'excède pas 20m^2,
- ou le dépôt d'un permis de construire si la surface totale excède 20m^2.

Dans les deux cas, un refus de la mairie ou de la préfécture est totalement possible.
Dans tous les cas, ne débutez jamais un projet sans autorisation, les contrôles sont fréquents, vous vous exposeriez à des sanctions (amendes pénales voire obligation de démolition) et cela pourrait couper votre projet de possibilités d'aides au financement.
Gardez également à l'esprit qu'un contact avec la commune peut permettre à celle-ci de prendre en compte votre projet dans la définition de ses outils d'urbanisme et ainsi, potentiellement, de les rendre possibles !

Les obligations du loueur

Le contrat de location

Le contrat de location et un état descriptif des lieux sont obligatoires. Il doit être signé en 2 exemplaires, un pour l'exploitant, l'autre pour le locataire. Ce dernier doit contenir les éléments suivants :

- durée de la location,
- signataires et coordonnées des 2 parties,
- caractéristiques du logement (adresse, superficie, classement…),
- paiement de la location (prix, conditions de paiement, arrhes ou acomptes…),
- annulation de la réservation,
- dépôt de garantie,
- état des lieux pour les meublés de tourisme,
- assurance,
- obligations du locataire durant le séjour.

Affichage et publicité des prix

Vous êtes soumis aux mêmes obligations de transparence que les hôteliers vis-à-vis du client, sur l'affichage des prix et la remise de note. Vous devez procéder à un triple affichage des prix :

- à l'extérieur (proche de l'entrée principale) : prix de la nuitée, petit-déjeuner servi ou non et s'il est inclus dans le prix de la nuitée, connexion Wi-Fi, information sur les prix de l'ensemble des autres prestations commercialisées ;
- à l'intérieur (lieu de réception) : mêmes informations que l'affichage extérieur ainsi que les heures d'arrivée et de départ (et suppléments appliqués en cas de départs tardifs) ;
- dans chaque chambre : ensemble des prix des prestations fournies.
- le montant de la taxe de séjour doit également être affiché dans votre hébergement (affiche de la grille tarifaire fournie par l'Office de Tourisme de Cluny Sud Bourgogne)

Remise d'une facture détaillée au client

À partir d'un certain montant facturé au client (25 € TTC), vous devez remettre une facture. Le client peut aussi en faire la demande, quel que soit le montant à payer. Il convient de fournir au client en double exemplaire (l'original pour le client) : un décompte détaillé en quantité et en prix de chaque prestation fournie et un total de la somme due.

Bon à savoir

L'affichage des tarifs doit comporter la mention « Prix taxes et services compris (TTC) ».
Le non-respect de l'affichage et de la remise de note peut engendrer une amende de **1 500€.**

Assurance de l'hébergement

Tout loueur s'engage à fournir un hébergement avec des prestations définies.
Concrètement :

- s'il commet dans le cadre de son activité une faute qui porte préjudice à ses hôtes, il est tenu de les indemniser.
- la faute peut être intentionnelle ou non, elle peut consister en une action, une omission ou une négligence. La faute qui engage sa responsabilité peut avoir été commise par lui-même, mais aussi par une personne dont il doit répondre (enfants, salariés, animaux) ou encore par une chose dont il a la garde (véhicule…).
- le préjudice à indemniser peut-être matériel, corporel ou moral.

La sécurité incendie

Chaque logement doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé. Vous êtes garant de son installation et de son entretien.
Vous devez également entretenir la chaudière et la cheminée (si il y en a une).

La signalétique routière

Si vous souhaitez indiquer l'emplacement de votre location à vos hôtes avec une signalétique routière, il faut vous adresser à la mairie afin de demander une autorisation et de connaître la réglementation afférente. Il s'agit d'une démarche importante d'autant plus si vous souhaitez mettre des panneaux publicitaires en sus.

L'accueil des clients étrangers

Dans le cadre du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, toute personne (professionnel ou non), mettant en location un hébergement touristique, est tenue de faire remplir et signer par le client étranger, dès son arrivée, une fiche individuelle de police comportant :

- nom, prénoms ;
- date et lieu de naissance ;
- nationalité ;
- domicile habituel ;
- numéro de téléphone mobile et courriel ;
- date d'arrivée et de départ de l'établissement.

Bon à savoir

Les fiches doivent être conservées pendant une durée de 6 mois et remises, sur demande, aux services de police et unités de gendarmerie.

Les enfants de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte les accompagnant.

Les règles de sécurité en vigueur

Des règles de sécurité spécifiques existent en ce qui concerne un certain nombre d'équipements, et doivent obligatoirement être appliquées par les propriétaires, notamment :

- piscine et bains à remous,
- règles d'hygiène et sanitaires pour le sauna, le spa…,
- aires de jeux,
- garde-corps et rampes d'escalier,
- lits et lits superposés,
- matériel bébé,
- installations électriques,
- fenêtres d'étage.

Le Règlement Européen sur la Protection des Données personnelles (R.G.P.D.)

Le 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.

www.cnil.fr/fr/principes-cles/guide-de-la-securite-des-donnees-personnelles

Des astuces pour un accueil de qualité

Le livret d'accueil

Rendre le séjour de vos hôtes agréable doit être une priorité. Mettre à disposition un livret d'accueil dans l'hébergement prouve que vous vous souciez d'eux et de la qualité de leur séjour.
En regroupant toutes les informations nécessaires pour faciliter le séjour de vos locataires et en indiquant les points d'intérêt à proximité de votre location, vous les accompagnez de la meilleure des manières.

Toutes les questions que peuvent se poser les locataires trouveront réponse dans ce support, pensé pour eux.

Pour information voici une liste de ce que pourriez y ajouter :
- un mot de bienvenue,
- un règlement intérieur,
- vos coordonnées et les numéros d'urgence,
- la liste des médecins, pharmacie la plus proche,
- le consignes sur le tri,
- vos coups de coeurs : sorties, restaurants…,
- des balades à faire…

Si vous êtes adhérent à l'Office de Tourisme, un livret d'accueil est fourni avec votre site Internet Weebnb (cf p. 18).

La petite trousse de secours

Le contenu ne permet pas d'affronter les accidents qu'il convient de traiter avec des professionnels.
Elle peut toutefois permettre de limiter l'aggravation de l'accident avant l'arrivée des secours.
Aucun médicament ne doit se trouver dans cette trousse.

Le petit geste qui compte

Il est apprécié des vacanciers de trouver à l'arrivée une attention de votre part.
Qu'il s'agisse d'un mot d'accueil, produits locaux, ou fleurs… à vous de choisir !

La fiscalité

Comment déclarer mes revenus issus de location ?

Le régime de location dépend de votre statut, professionnel ou non.

Je déclare mes recettes à l'administration fiscale dans le cadre de ma **déclaration de revenus**

Les activités de locations meublées sont considérées comme des prestations de services pour déterminer leur régime d'imposition. Pour l'imposition des revenus de l'année n, lorsque les recettes de l'année n-1 ou de l'année n-2 n'ont pas excédé 15 000 €, l'activité relève du régime micro et un abattement forfaitaire de 30 % est appliqué au montant des recettes de l'année 2022 pour déterminer le bénéfice imposable.

En revanche, les activités de location de meublés de tourisme classés et de chambres d'hôtes sont soumises aux limites applicables aux activités de vente et de fourniture de logement. Lorsque les recettes de l'année n ou de l'année n-1 n'ont pas dépassé 77 700 €, l'activité relève du régime micro et bénéficie d'un abattement de 50 %. Au-delà, l'activité relève du régime réel. (application au 1er janvier 2025)

JE SUIS MEUBLÉ DE TOURISME NON CLASSÉ ET MES RECETTES ANNUELLES SONT INFÉRIEURES À 15 000 €

J'ai le choix entre deux régimes fiscaux :

le régime dit micro BIC, le plus simple et le plus adapté aux activités occasionnelles.

- Je porte le montant de mes recettes sur une déclaration complémentaire d'impôt sur le revenu **n° 2042 C pro.**
- Je suis imposé au barème de l'impôt sur le revenu, sur 30% de mes recettes (abattement pour frais automatique de 30%)

Comme l'abattement minimal est de 305 €, si mes recettes sont inférieures à 305 €, je ne paierai aucun impôt. Si je remplis les conditions de ressources et si j'ai opté pour le prélèvement forfaitaire libératoire, je porte alors les recettes sur la déclaration n°2042 C pro.

Le régime réél
Voir ci-contre.

JE SUIS MEUBLÉ DE TOURISME NON CLASSÉ MES RECETTES ANNUELLES SONT SUPÉRIEURES À 15 000 €

Je suis automatiquement soumis au régime réel, le régime le plus adapté aux activités professionnelles.

- Je porte le montant de mes recettes sur une déclaration professionnelle **n° 2031-SD.**
- Je peux déduire l'ensemble de mes charges pour leur montant exact en les portant sur la même déclaration
- Si mes recettes dépassent 85 800 € et que je réalise plusieurs prestations para-hôtelières, je dois facturer de la T.V.A, mais je pourrai aussi déduire de la T.V.A payée sur mes achats et mes frais.

JE SUIS MEUBLÉ DE TOURISME CLASSÉ OU CHAMBRE D'HÔTES ET MES RECETTES ANNUELLES SONT INFÉRIEURES À 77 700 €

J'ai le choix parmi 2 statuts sociaux : auto-entrepreneur ou travailleur indépendant.

Je suis imposé au barème de l'impôt sur le revenu, sur 50% de mes recettes (abattement pour frais automatique de 50%)

JE SUIS MEUBLÉ DE TOURISME CLASSÉ OU CHAMBRE D'HÔTES ET MES RECETTES ANNUELLES SONT SUPÉRIEURES À 77 700 €

Mon activité relève du régime du réel (voir ci-dessus).

Bon à savoir

Les locations saisonnières d'une ou plusieurs pièces de sa résidence principale qui n'excèdent pas 760 € par an sont exonérées et ne sont pas à déclarer à l'impôt sur le revenu.

Au-delà de ce montant, les revenus doivent être déclarés à l'impôt sur le revenu.

Plus d'infos sur : www.impots.gouv.fr

Le classement meublé de tourisme

CLASSEMENT ATOUT FRANCE (ÉTOILES)

Le classement ne concerne que les meublés de tourisme, les chambres d'hôtes ne disposant pas de classement national en étoiles.
Le classement a pour objectif d'indiquer au client un niveau de confort et de prestation ; il constitue également un outil de commercialisation pour le loueur. C'est une démarche volontaire et payante visant à améliorer la qualité du parc locatif.
La loi du 22 mars 2012 confie les décisions de classement des meublés aux organismes chargés des visites de classement.

Les meublés de tourisme et les hôtels se répartissent dans des catégories exprimées par un nombre d'étoiles croissant allant de 1 à 5 (Code du Tourisme-Art D324- 2). Le propriétaire choisit le niveau de classement en étoile auquel il souhaite postuler.

Le classement est obtenu **pour une durée de 5 ans**, et il s'effectue en fonction de critères portant sur :

- les équipements,
- les services au client,
- l'accessibilité,
- et le développement durable.

La grille présentant les critères de classement est disponible sur le site d'Atout France

www.classement.atout-france.fr

Pourquoi classer son hébergement touristique ?

C'est un moyen pour le client d'identifier les offres selon leur niveau de prestations et d'équipements, de garantir une prestation de qualité conforme à la description de l'offre.

VALORISATION
de vos prestations

POINT DE REPÈRE
pour la clientèle.
Garantie de qualité et de confort pour les clients au niveau national et international

RÉGIME FICAL PLUS ATTRACTIF
pour les loueurs non professionnels :
abattement fiscal de 71 %

Quelle est la procédure à suivre ?

1. Demande de classement et détermination du nombre d'étoiles en remplissant le **cerfa 11819** à remettre à l'organisme évaluateur.
2. Rendez-vous de visite par l'organisme agréé à classer les meublés de tourisme.
3. Entre 1 semaine à 1 mois après la visite, l'organisme agréé remet un rapport mentionnant la proposition de décision de classement (des aménagements peuvent être réalisés dans un délai ne devant pas dépasser un mois).
4. **La décision de classement doit être affichée dans l'hébergement et un nouveau cerfa de déclaration en mairie doit être rempli.**
5. C'est un moyen pour le client d'identifier les offres selon leur niveau de prestations et d'équipements, de garantir une prestation de qualité conforme à la description de l'offre.
6. Transmettre à l'Office de Tourisme la décision de classement.

Les organismes pouvant classer les hébergements de Saône-et-Loire

Gîtes de France 71
(Uniquement pour les adhérénts Gîtes de France)
35 Esp. Du Breuil
71000 Mâcon
Tél. 03 85 29 55 60
info@gites71.com
www.gites71.com

Clévacances Jura
8, rue Louis Rousseau
39000 Lons-le-Saunier
Tél. 06 19 28 32 38
clevacancesjura.bfc@gmail.com
www.clevacances-jura.com

Clévacances Ain
34 rue Général Delestraint
01000 Bourg-en-Bresse
Tél. 04 74 23 82 62
contact@clevacances-ain.com

Clévacances Allier Atrium
37 avenue de Gramont
03200 Vichy
Tél. 06 76 65 93 32
classement0371@gmail.com
clevacancesallier.com

Les labels et marques

Un label ou une marque permet au propriétaire d'intégrer un réseau de promotion et d'offrir à son hébergement une visibilité sur plusieurs outils de communication.
L'obtention d'un label n'est pas une obligation. Les démarches sont payantes et s'organisent avec des organismes accrédités ou agréés. Il garantit aussi un certain niveau de prestations.
A ne pas confondre avec le classement (cf p. 11).

Gîtes de France

Label privé

Le label de qualité Gîtes de France® garantit des normes de confort avec une classification sous forme d'épis allant de 1 à 5. Il concerne les gîtes et les chambres d'hôtes.

Il apporte :

- un conseil aux porteurs de projets, une qualification des hébergements en épis
- un accompagnement des adhérents sur les modes de commercialisation (plateforme de réservations...),
- une négociation d'avantages exclusifs avec des fournisseurs privilégiés,
- des partenariats de distribution exclusifs.

Gîtes de France 71
35 Esp. Du Breuil
71000 Mâcon
Tél. 03 85 29 55 60
info@gites71.com
www.gites71.com

Clévacances

Label privé

Le label Clévacances garantit des normes de confort avec une classification sous forme de clés allant de 1 à 5.

Grâce au label Clévacances, vous bénéficiez :

- d'un référent Clévacances pour vous conseiller et répondre à vos questions,
- d'un accès à la base documentaire juridique et fiscale,
- de la possibilité d'activer la réservation et le paiement en ligne de votre hébergement,
- de l'accès à des offres privilèges avec de grandes enseignes partenaires.

Clévacances Jura Bourgogne-Franche-Comté
8 Rue Louis Rousseau,
39000 Lons-le-Saunier
Tél. 06 19 28 32 38
clevacancesjura.bfc@gmail.com
www.clevacances-jura.com

Fleurs de soleil

Label privé

FLEURS DE SOLEIL est un réseau de chambres d'hôtes créé par l'association « Les Maisons d'Amis en France » en 1997. Géré en structure associative sous statut «loi de 1901», le label revendique son indépendance et ne vit que par les cotisations de ses adhérents. Les adhérents mettent en avant l'authenticité et la convivialité des hébergements de caractère. Il y en a pour tous les goûts et pour tous les budgets. Leur point commun ? Etre des lieux d'échanges et d'hospitalité où les voyageurs sont reçus avec chaleur, «comme des amis».

Siège social / administratif
Fleurs de Soleil
25 chemin du Santon
06130 Grasse
Tél. : 06 68 56 40 73
info@fleursdeesoleil.fr
www.fleursdesoleil.fr

Accueil paysan

Label privé

Le label Accueil Paysan défend les valeurs de l'agriculture paysanne fondées sur une dimension sociale (emploi en milieu rural, solidarité entre paysan), une dimension économique viable et écologiquement durable.

Il permet :

- de découvrir l'agrotourisme : les activités de la ferme, ses métiers, ses savoir-faire, la vie de la campagne, sa philosophie, son rythme de vie, sa proximité avec la nature ;
- aux paysans de vivre décemment sur leurs terres et contribuer ainsi au développement local ;
- de participer à la construction d'un monde rural plus écologique et vivant ;
- de soutenir les paysans à travers les frontières.

Accueil Paysan Bourgogne
Patio Nature
1 pont de l'Etang
71250 Cluny
Tél. : 07 86 14 61 72
bourgogne@accueil-paysan.com
www.accueil-paysan-bourgogne.com

Les labels et marques

Bienvenue à la ferme

Label privé

L'adhésion au réseau concerne les exploitants agricoles à titre principal qui souhaitent développer une activité dans l'agritourisme et faire découvrir leur profession aux touristes désireux de « manger et vivre fermier ».

Bienvenue à la Ferme
59 rue du 19 mars 1962, BP522
71010 Mâcon
Tél. 03 85 29 55 20 / 03 85 29 55 14
www.bienvenue-a-la-ferme.com/bourgogne

Marque Tourisme & Handicap

Marque nationale

Tourisme & Handicap est une marque d'État attribuée aux professionnels du tourisme s'engageant dans une démarche de qualité ciblée sur l'accessibilité aux loisirs et aux vacances pour tous.

La marque Tourisme & Handicap offre une triple garantie :

- identifier rapidement les sites touristiques adaptés aux besoins grâce aux pictogrammes dédiés ;
- un personnel sensibilisé et formé ;
- des prestations respectant la réglementation sur l'accessibilité, contrôlées par des évaluateurs spécialisés.

Mission Tourisme 71
Maison de la Saône-et-Loire
389 av. de Lattre de Tassigny
71000 MÂCON
Tél. 03 85 21 02 20

Accueil vélo

Marque nationale

Accueil Vélo est une marque nationale garantissant un accueil et des services de qualité le long des itinéraires cyclables pour les cyclistes en itinérance. Accueil Vélo représente une garantie pour le cycliste d'un établissement :

- situé à moins de 5 km d'un itinéraire vélo,
- disposant d'équipements adaptés aux cyclistes : abri vélo sécurisé, kit de réparation,
- avec un accueil chaleureux (informations pratiques, conseils, itinéraires, météo...),
- qui fournit des services dédiés aux voyageurs à vélo : transfert de bagages, lessive et séchage, location et lavage vélo.

Mission Tourisme 71
Maison de la Saône-et-Loire
389 av. de Lattre de Tassigny
71000 MÂCON
Tél. 03 85 21 02 20

Destination d'Excellence

Marque nationale

Le nouveau label Destination d'excellence vise au renforcement de la qualité sur tout le champ de l'offre touristique : hébergements, restauration, lieux de visites ou de loisirs, lieux d'information touristiques (offices de tourisme notamment), transports.
En complément de l'enjeu de qualité de l'accueil et des services, qui anime le secteur, ce label renforcera en particulier le niveau d'exigence en matière d'écoresponsabilité.

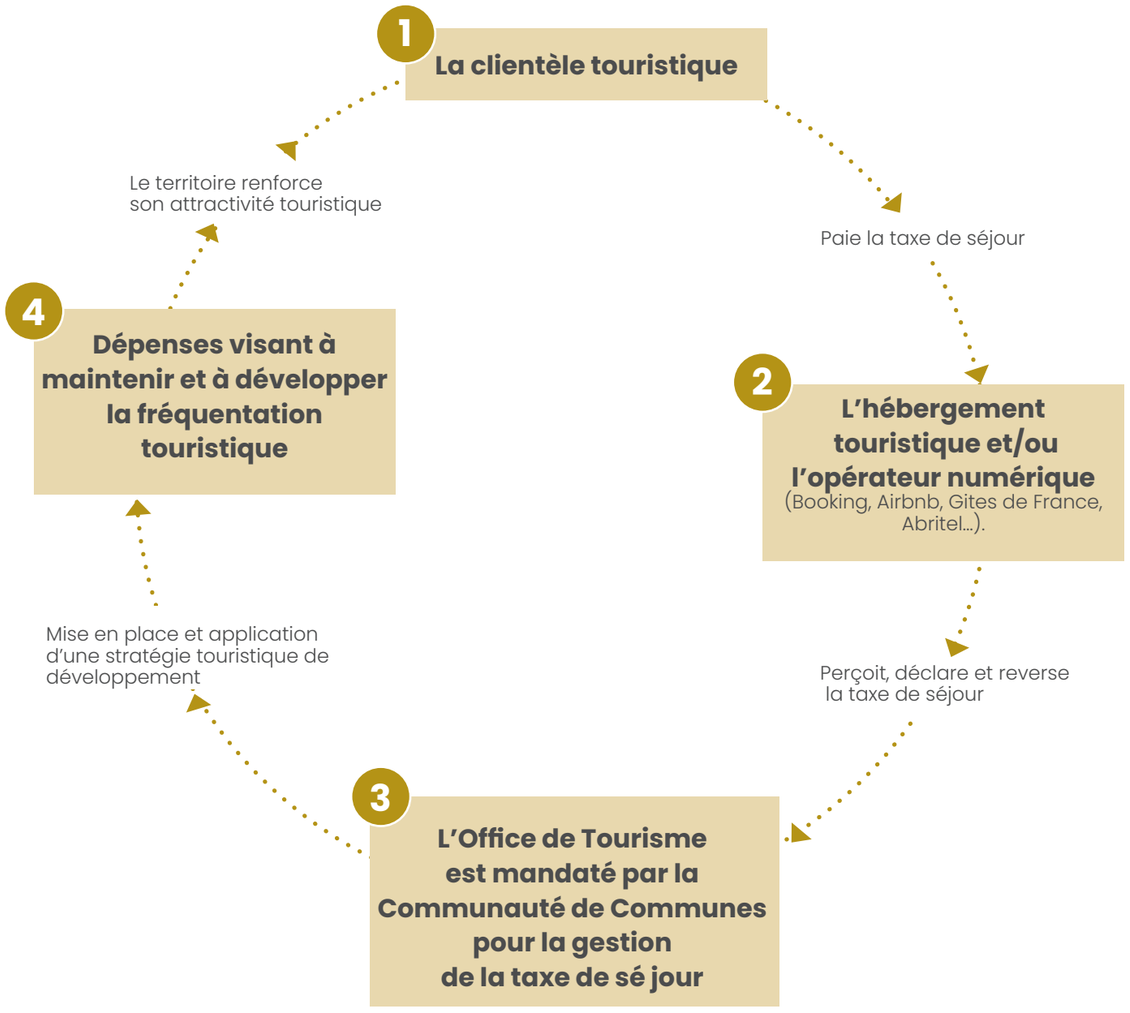
Il se substitue à la marque « Qualité Tourisme » depuis mai 2024.

destinationdexcellence@atout-france.fr
www.atout-france.fr

La taxe de séjour

Définition : La taxe de séjour, appliquée à tous les hébergements touristiques, est instituée à l'initiative des communes et groupements de communes (EPCI). Elle est collectée soit par les hébergeurs, soit par les opérateurs numériques (Booking, Airbnb, Gites de France, Abritel...). Le produit de cette taxe est affecté aux dépenses en faveur du développement touristique du territoire et destiné à favoriser sa fréquentation touristique.
La taxe de séjour est calculée **par personne et par nuitée**. Son tarif est fixé par la loi selon la catégorie de l'établissement.

Principe



Bon à savoir

En cas de non-respect, l'hébergeur risque jusqu'à **750 € d'amende.**

La taxe de séjour n'est pas assujetti à la TVA.

Qui paie la taxe de séjour ?

La taxe de séjour doit être perçue sur les personnes hébergées à titre onéreux et qui sont assujetties non exonérées.

Les personnes qui séjournent à titre onéreux...
Il s'agît des personnes qui paient pour occuper l'hébergement.

Les personnes dont le séjour est offert doivent-elles payer la taxe de séjour ?

Oui, si des personnes séjournent, sans payer le prix, dans votre établissement, en profitant d'un coffret cadeau, d'une opération spéciale (exemple des promotions « venez à deux, payez pour un »), elles doivent s'acquitter de la taxe de séjour.

...qui sont assujetties...
Selon les termes de l'article L. 2333-29 du CGCT, la taxe de séjour est établie sur les personnes qui ne sont pas domiciliées dans la commune. Depuis le 1er janvier 2020, il n'est plus fait référence à la taxe d'habitation et toute personne non domiciliée sur le territoire de la commune où il séjourne est donc assujettie à la taxe de séjour.

Par conséquent :
- Une personne qui est seulement résidente sans être domiciliée est bien assujettie à la taxe de séjour
- Une personne qui n'est pas domiciliée sur la commune mais qui y a une résidence secondaire est bien assujettie à la taxe de séjour

Les personnes occupant l'hébergement au mois devront-elles payer la taxe ?

- Si l'hébergement est occupé au mois avec un contrat de location saisonnière alors la taxe de séjour est applicable et il convient de déterminer si l'occupant est bien assujetti et n'est pas exonéré.
- Si l'hébergement est occupé dans le cadre d'un bail mobilité alors la taxe de séjour n'est pas applicable.
- Si l'hébergement est occupé alternativement par des personnes dans le cadre de la location saisonnière et dans le cadre du bail mobilité, la taxe de séjour ne sera applicable que lorsque l'hébergement fera l'objet d'un contrat de location saisonnière et pas pendant la période d'application du bail mobilité.

Les exonérations
Les cas d'exonération de la taxe de séjour (au réel) sont :

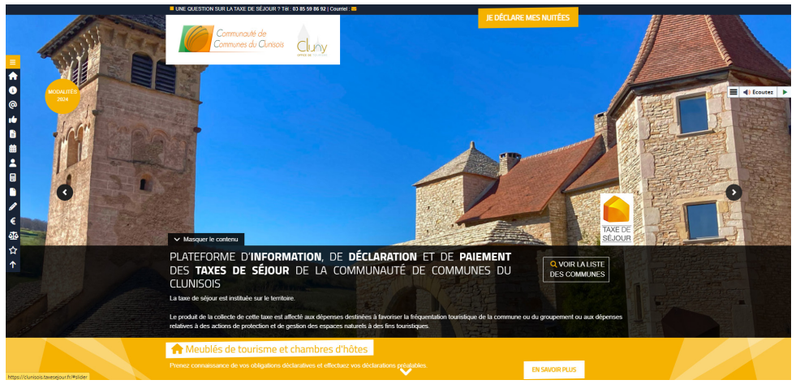
- Les personnes mineures
- Les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés sur le territoire de la collectivité
- Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire
- Les personnes qui occupent des locaux dont le loyer est inférieur à 5,00 euros par nuitée.

Les tarifs 2025 applicables en Clunisois

Délibération n° 081-2024 du 10 juin 2024.

CATÉGORIES D'HÉBERGEMENT	TARIFS
Palaces	4,60 €
Hôtels de tourisme 5 étoiles, résidences de tourisme 5 étoiles, meublés de tourisme 5 étoiles	3,30 €
Hôtels de tourisme 4 étoiles, résidences de tourisme 4 étoiles, meublés de tourisme 4 étoiles	2,50 €
Hôtels de tourisme 3 étoiles, résidences de tourisme 3 étoiles, meublés de tourisme 3 étoiles	1,60 €
Hôtels de tourisme 2 étoiles, résidences de tourisme 2 étoiles, meublés de tourisme 2 étoiles, villages de vacances 4 et 5 étoiles	1 €
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	0,80 €
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.	0,60 €
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 €
HÉBERGEMENTS EN ATTENTE DE CLASSEMENT OU SANS CLASSEMENT à l'exception des hébergements de plein air • le montant de la taxe se calcule sur le coût de la nuitée H.T • le montant de la taxe ne peut être supérieur au tarif plafond des hôtels 4* soit 2,50 €	3 %

Déclarer la taxe de séjour en Clunisois



TOUS LES MOIS, EN LIGNE SUR LA PLATEFORME DE DÉCLARATION ET DE VERSEMENT

clunisois.taxesejour.fr

Une procédure simple pour l'hébergeur

1	2	3	4	5
JE COLLECTE LA TAXE	JE DÉCLARE EN LIGNE	JE REÇOIS MON ÉTAT RÉCAPITULATIF	J'EFFECTUE MON VERSEMENT	J'OBTIENS MON REÇU DE PAIEMENT
Je collecte la taxe de séjour auprès des touristes	Tous les mois, je renseigne sur la plateforme le nombre de nuitées collectées	A la fin de chaque période, je reçois mon état récapitulatif	Tous les 4 mois, je reverse par virement bancaire, par paiement en ligne ou par chèque	Je reçois par mail mon reçu de paiement

Pour les nouveaux hébergeurs, vous devez vous présenter auprès de l'Office de Tourisme avec la déclaration de votre hébergement. **Un compte sera créé** pour l'accès à la plateforme de déclaration et de versement.

Collecte par les opérateurs numériques (Booking, Airbnb, Gites de France, Abritel.....)

Depuis le 1er janvier 2019, la taxe de séjour au réel est **obligatoirement collectée par les opérateurs numériques** (Booking, Airbnb, Gites de France, Abritel...) à condition qu'ils soient intermédiaires de paiement pour le compte de loueurs non professionnels. Les autres opérateurs numériques ne sont pas dans l'obligation de collecter la taxe de séjour, cela reste une possibilité.

Si l'opérateur numérique perçoit la taxe de séjour, il doit le faire obligatoirement au tarif légalement applicable à votre hébergement.

Pour les nuitées commercialisées par son intermédiaire, vous n'avez rien à faire, car s'il perçoit la taxe de séjour alors c'est également lui qui déclare et reverse les sommes auprès du service gestionnaire de la taxe de séjour dans votre territoire.

Si vous n'avez commercialisé directement aucune nuitée durant tout un mois, validez simplement votre registre à 0 ou effectuez une déclaration à 0.

Si en plus des nuitées commercialisées par un opérateur numérique, vous avez aussi des nuitées qui sont commercialisées par vous directement ou via un opérateur numérique qui ne perçoit pas la taxe de séjour alors **vous devez collecter, déclarer et reverser les sommes correspondantes à ces nuitées.**

Chaque début de mois, vous recevez par courriel une invitation à déclarer les nuitées commercialisées le mois précédent. **Vous déclarez avant le 15.**

- **Le registre des séjours en ligne est activé :**

Une fois que vous avez indiqué toutes les nuitées commercialisées pour chaque séjour du mois à déclarer dans le registre de votre hébergement, vous le **validez** et la déclaration s'effectue automatiquement.

- **Le registre des séjours en ligne n'est pas activé :**

Vous pouvez demander au gestionnaire d'**activer le registre des séjours** en ligne pour votre ou vos hébergements.
Ou bien, vous renseignez le nombre total de nuitées collectées et le nombre de nuitées exonérées de taxe de séjour pour chacun de vos hébergements.

Vous devez joindre une **pièce justificative** :

- soit un export de votre logiciel de facturation.
- soit le document exigé par la loi que vous tenez librement sur lequel figure : la date à laquelle débute le séjour ; la date de la perception ; l'adresse de l'hébergement ; le nombre de personnes ayant séjourné ; le nombre de nuitées constatées ; le cas échéant, le numéro d'enregistrement de l'hébergement, comme prévu par l'article L. 2333-34 du CGCT.

Si vous n'avez commercialisé aucune nuitée :

- Validez simplement votre registre des séjours en ligne à 0.

Si votre établissement est fermé pour une longue période, indiquez-le dans le menu « MES HÉBERGEMENTS ». Les déclarations des mois entièrement couverts par la période de fermeture seront alors indiquées comme fermées. Vous n'aurez pas à faire de déclaration chaque mois et vous ne recevrez pas d'invitation à le faire.

Si vous ne pouvez pas déclarer par internet, faites la demande auprès de votre service taxe de séjour du formulaire papier. Remplissez-le, puis envoyez-le par courrier postal ainsi que la copie intégrale de votre registre du logeur avant le 10 du mois suivant à l'adresse suivante :

Office de Tourisme
6 Rue Mercière
71250 CLUNY

Réverser la taxe de séjour

Vous recevrez l'état récapitulatif à la fin de chaque période soit par :

- courriel pour les utilisateurs du site Internet
- courrier postal pour ceux qui transmettent leurs déclarations papier

Les règlements devront intervenir tous les quadrimestres à savoir avant le :

- **31 mai** pour les taxes collectées du 1er janvier au 30 avril
- **30 septembre** pour les taxes collectées du 1er mai au 31 août
- **31 janvier** pour les taxes collectées du 1er septembre au 31 décembre

Vous pouvez régler :

- directement par paiement en ligne, en vous connectant à la plateforme
- par virement bancaire
- par chèque établi à l'ordre :

Service de gestion comptable de Mâcon accompagné de l'état récapitulatif signé à envoyer à :

Office de Tourisme
6 Rue Mercière
71250 CLUNY

L'Office de Tourisme de Cluny Sud Bourgogne, votre partenaire privilégié

CONSULTEZ L'ESPACE PRO DE L'OFFICE DE TOURISME

Retrouvez toutes les informations sur l'espace pro du site Internet de l'Office de Tourisme de Cluny Sud Bourgogne : www.cluny-tourisme.com/espace-pro-presse

DONNEZ PLUS DE VISIBILITÉ À VOTRE OFFRE

Retrouvez tous les services proposés par l'Office de Tourisme dans le guide du partenariat et notamment :

- une insertion sur le site internet www.cluny-tourisme.com
- une insertion dans le guide des hébergements
- le service weebnb

Que peut m'apporter le service Weebnb ?

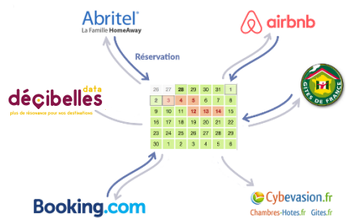
1 / UN SERVICE DE DISPONIBILITÉS ET DE SYNCHRONISATION DES CALENDRIERS

- la synchronisation de vos disponibilités avec les calendriers de toutes les plateformes de ventes en ligne : Airbnb, Booking, Abritel, Cybevasion, Gîtes de France....
Un planning unique !

- vos disponibilités sur le site internet de l'OT et renvoi vers vos coordonnées en direct (sans intermédiaire) et/ou renvoi sur le canal de réservation que vous souhaitez

- aucun commissionnement

- une visibilité accrue avec une promotion sur le site de Destination Saône et Loire et sur Bourgogne Tourisme.



2 / UN SITE INTERNET A VOTRE NOM

- la création de votre propre site Internet et propre URL (nom de domaine) : un site internet professionnel clé-en-main, ergonomique, moderne, responsive (disponible sur smartphone) et facile d'utilisation
NOUVEAU DESIGN EN 2024

- l'agenda touristique mis à jour par l'Office de Tourisme sur votre propre site Internet

- la création automatique de votre brochure pdf

- un livret d'accueil

- la création automatique de contrat de location

- NOUVEAU : votre note d'avis google, airbnb, vidéo, logo, à propos... intégrés sur votre site internet

NOTE : Ce site vient en complément de votre site personnel si vous en avez déjà un, il peut aussi le remplacer.

DEVENEZ AMBASSADEUR DE LA DESTINATION

- en diffusant l'information et les documents touristiques auprès de votre clientèle
- en informant le public des services proposés par l'Office de Tourisme (informations touristiques, visites guidées, animations, billetteries de visites et spectacles, boutique...)
- en relayant les informations de l'Office de Tourisme sur les réseaux sociaux

Votre contact :

Marina Billoud
Responsable communication

Tél. + 33 (0)3 85 59 86 93 - 07 89 81 34 91
communication@cluny-tourisme.com

Notes :

Les plus belles histoires naissent sous la lumière....