

*GUIDE PRATIQUE DU*  
**PORTEUR DE  
PROJET**

**MEUBLÉS DE TOURISME ET  
CHAMBRES D'HÔTES**

**2024**



**Office de  
Tourisme**

GUJAN-MESTRAS

# SOMMAIRE

---

## *La chambre d'hôtes ..... p. 3*

Les démarches .....	p.4
La fiscalité .....	p.5
Les contributions sociales .....	p.7
Les obligations .....	p.7
La table d'hôtes .....	p.11

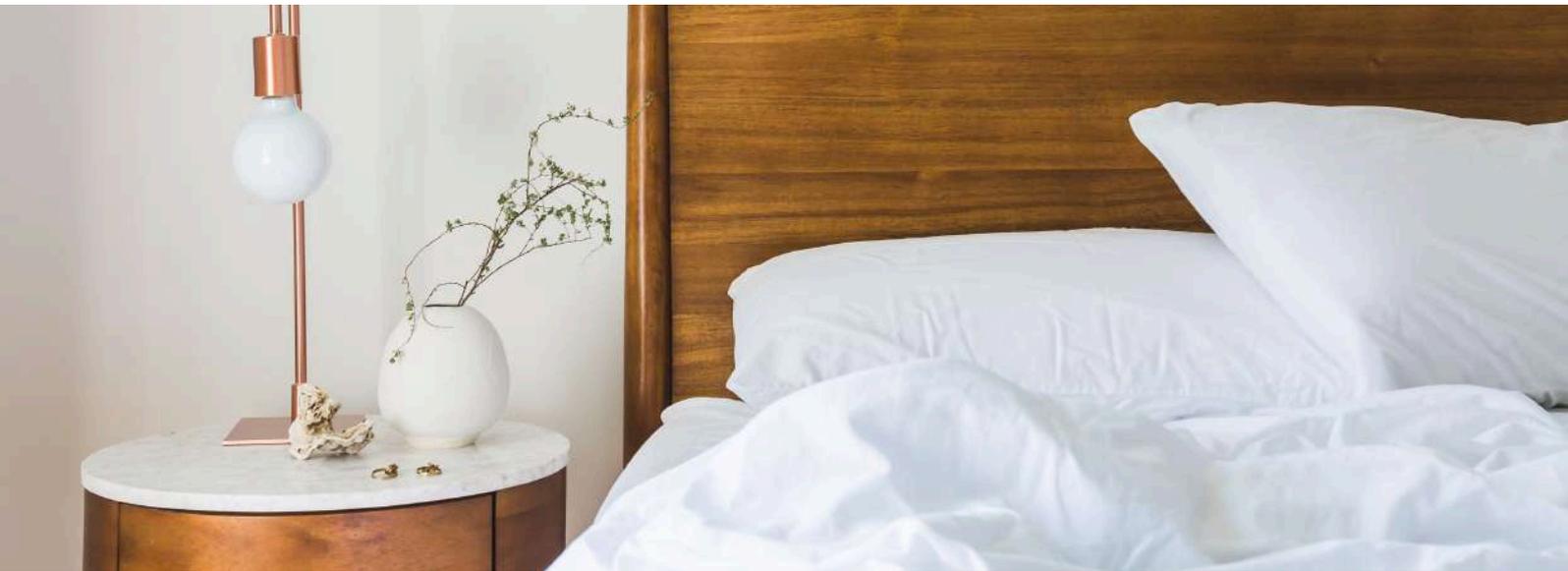
## *Le meublé de tourisme ..... p.13*

Les démarches .....	p.14
La fiscalité .....	p.16
Les contributions sociales .....	p.19
L'obligation d'information préalable des consommateurs .....	p.19
Les réglementations spécifiques .....	p.20

## *Les démarches qualité ..... p.24*

Le classement national en étoiles .....	p.24
Label Gîtes de France .....	p.25
Label Clévacances .....	p.25
Label "Chambre d'hôtes référence" .....	p.26
Marque Accueil Vélo .....	p.26
Marque Tourisme et Handicap .....	p.27
Label la Clef Verte .....	p.28
Label Gîte Panda .....	p.28
Label Ecogîte .....	p.29
Ecolabel européen .....	p.30

# LA CHAMBRE D'HÔTES



## *Qu'est-ce qu'une chambre d'hôtes ?*

« 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. » Article L.324-3 du code du tourisme.

Proposer une chambre d'hôtes implique d'accueillir le client, de lui louer une chambre meublée ayant accès à une salle d'eau et à un WC ainsi que le linge de maison, et de lui fournir le petit-déjeuner. C'est une activité professionnelle de nature commerciale ou agricole. Elle peut être exercée toute l'année ou à la saison. Elle doit se limiter à 5 chambres et à 15 clients simultanément.

## A SAVOIR

Il n'existe pas de classement en étoiles pour les chambres d'hôtes.

Néanmoins, la qualification « Chambres d'hôtes Référence » existe à l'échelle nationale.



# LA CHAMBRE D'HÔTES

---

## Quelles démarches ?

---

### LA DÉCLARATION EN MAIRIE

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès de la mairie de la commune du lieu de l'habitation concernée, selon l'article L.324-4 du code du tourisme.

Vous devez remplir le formulaire [CERFA 13566\\*03](#). La déclaration fait l'objet d'un accusé de réception, récépissé. Il convient de garder une copie pour preuve.

Tout changement concernant les informations fournies doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

### LA DÉCLARATION DE DÉBUT D'ACTIVITÉ

L'activité de chambre d'hôtes constitue une activité commerciale. Il convient alors de réaliser la déclaration de début d'activité via le guichet unique numérique accessible à l'adresse suivante : **[procedures.inpi.fr](https://procedures.inpi.fr)**.

Le guichet unique remplace l'ancien formulaire papier dit "CERFA", de la Chambre de Commerce et d'Industrie, dans un but de simplification des démarches.

## A SAVOIR

- La démarche est gratuite. En cas de non-respect de ces démarches, vous vous exposez à une contravention de troisième classe jusqu'à 450€ (art. R. 324-1-2 du code du tourisme). Le montant peut varier selon la législation en vigueur.
- L'état d'avancement des formalités est consultable à tout moment sur le guichet unique, depuis le tableau de bord de l'espace personnel.

# LA CHAMBRE D'HÔTES

---

## La fiscalité

---

### L'IMPÔT SUR LE REVENU

L'activité de chambre d'hôtes relève du régime fiscal de la para-hôtellerie et non de celui de la location meublée. Les revenus déclarés à l'impôt sur le revenu sont des Bénéfices Industriels et Commerciaux. Vous pouvez choisir entre différents régimes fiscaux, dont ceux (principaux) du micro BIC et du régime réel.

- **Régime micro BIC**

Le plafond à ne pas dépasser pour choisir ce régime fiscal est de 188 700 €. Le bénéfice est calculé après un abattement forfaitaire de 71%, le revenu imposable correspondant à 29% du chiffre d'affaires. Ce régime permet une gestion simple.

- **Régime réel**

Le choix du régime réel implique forcément la tenue d'une comptabilité, avec la production d'un compte de résultat et d'un bilan.

Il est obligatoire si le chiffre d'affaires est supérieur à 188 700 €.

### LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (TVA)

Le loueur de chambres d'hôtes est exonéré de TVA si ses recettes sont inférieures à 85 800 €. Il choisit alors le régime de franchise en base de TVA.

Le propriétaire peut néanmoins choisir le régime simplifié d'imposition en matière de TVA s'il le souhaite, notamment lorsqu'il y a eu d'importants travaux de construction ou d'aménagement, mais cela implique d'autres réglementations.

S'il ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la franchise en base de TVA, le loueur de chambres d'hôtes est soumis à la TVA au taux de 10 % pour la prestation d'hébergement et de table d'hôtes (sauf pour les boissons alcoolisées taxées à 20 %). Cette taxe est directement facturée au client.

## LA CONTRIBUTION FONCIÈRE DES ENTREPRISES (CFE)

Les loueurs de chambres d'hôtes sont maintenant redevables de la CFE.

Elle est à payer en ligne sur le site des impôts via la création d'un compte professionnel.

La CFE n'est pas due l'année de création.

## LA TAXE DE SÉJOUR

La taxe de séjour est destinée à améliorer l'accueil et la promotion touristique du territoire. Elle est collectée auprès des clients par les propriétaires des chambres d'hôtes, puis elle doit être reversée trimestriellement par ces derniers à l'Office de Tourisme de Gujan-Mestras.

Depuis 2019, les plateformes Internet collectent elles-mêmes la taxe de séjour.

Pour l'année 2024, la taxe de séjour pour les chambres d'hôtes sur la commune de Gujan-Mestras est de 0,85€ par nuit et par adulte.

## LES REDEVANCES AUDIOVISUELLES ET SACEM / SPRE

Les loueurs doivent s'acquitter de la contribution à l'audiovisuel public pour chacun des postes mis à disposition de la clientèle.

Toute mise à disposition d'un logement meublé saisonnier comprenant tout moyen de diffusion d'œuvres musicales et/ou d'images enregistrées est soumise au paiement des droits SACEM.

## A SAVOIR

Retrouvez toutes les informations concernant la taxe de séjour sur notre site Internet :

<https://www.gujanmestras.com/espace-pro/>

Ou venez récupérer le guide pratique de la taxe de séjour à l'accueil de votre Office de Tourisme.

En cas de non-respect de la perception de la taxe de séjour, l'hébergeur se rend passible d'une contravention de la 4ème classe.



# LA CHAMBRE D'HÔTES

---

## *Les contributions sociales*

---

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 5 719 €.

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 17,20 %.

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

## *Mes obligations*

---

### **AFFICHAGE ET PUBLICITÉ DES PRIX DANS LES CHAMBRES D'HÔTES**

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 :

- A l'extérieur : prix de la nuitée, petit-déjeuner, informations sur les prix des autres prestations commercialisées
- A l'intérieur (lieu de réception) : mêmes informations qu'à l'extérieur ainsi que les heures d'arrivée et de départ
- Dans chaque chambre : ensemble des prix des prestations fournies.

## REMISE D'UNE FACTURE DÉTAILLÉE AU CLIENT

La note doit être établie en double exemplaire. L'original de la note doit être remis au client au moment du paiement et le double doit être conservé pendant deux ans par l'exploitant. Ce document doit comporter :

- La raison sociale et l'adresse de l'établissement
- Le nom du client
- La date et le lieu d'exécution de la ou des prestations avec le décompte détaillé
- Quantité et prix de chaque prestation fournie
- Total des sommes dues par le client
- Mention « Taxes et services compris (TTC) » si la TVA n'est pas applicable.

## RÉGLEMENTATION SANITAIRE CONCERNANT LES DENRÉES ALIMENTAIRES

Le propriétaire de chambres d'hôtes a obligation de se déclarer auprès de la Direction Départementale de la Protection des Populations (DDPP) même s'il ne fait pas table d'hôtes, puisqu'il propose obligatoirement le petit-déjeuner.

Formulaire à remplir : [CERFA 13984\\*05](#) ou directement sur le site Internet du Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation.

## L'ACCUEIL DES CLIENTS ÉTRANGERS

Toute personne mettant en location un hébergement touristique est tenue de faire remplir par le client étranger une fiche individuelle de police à son arrivée comportant:

- Nom et prénom
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Domicile habituel
- Numéro de téléphone mobile et adresse email
- Date d'arrivée et date de départ
- Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.

## A SAVOIR

- Le non-respect de l'affichage et de la remise de note peut engendrer une amende de 1 500€.
- Les fiches de police pour les étrangers doivent être conservées pendant une durée de 6 mois et remises, sur demande, aux services de police et unités de gendarmerie.

## RÉGLEMENTATION CONCERNANT LES PISCINES

La mise à disposition d'une piscine est soumise aux différentes réglementations suivantes qui concernent :

- L'obligation de déclaration en mairie
- Les règles de sécurité contre les noyades : au moins un dispositif de sécurité doit être mis en place (barrière de protection, couverture, abri, alarme)
- Les règles sanitaires relatives à la qualité de l'eau : un contrôle sanitaire doit être réalisé ; il est assuré par les services santé-environnement de l'État ou par un laboratoire agréé par le ministère de la santé. Les résultats des analyses et les conclusions sanitaires doivent être affichés dans l'établissement de manière visible pour les usagers.

## 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.

## WIFI

Si l'hébergement dispose d'une connexion internet, vous devenez alors fournisseur d'accès Internet.

Le titulaire de l'abonnement à Internet est responsable de ce que les utilisateurs font par l'intermédiaire de sa connexion, c'est pourquoi, il faut respecter la réglementation du Wi-Fi public.



## RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES

Le service de prestations touristiques peut être l'occasion d'incidents, voire d'accidents, qui causent des dommages aux personnes et aux biens. La responsabilité civile de l'auteur des dommages peut être mise en cause et obliger l'intéressé à réparer les préjudices subis comme pour les hôteliers.

Afin de permettre la réparation des dommages, les prestataires peuvent souscrire des contrats d'assurance qui couvrent la réparation pécuniaire exigée (fortement recommandée notamment au titre des risques d'intoxication alimentaire).

Le bailleur peut souscrire un contrat d'assurance du logement contre les risques locatifs pour le compte des locataires successifs avec une clause d'abandon de recours (ou clause de renonciation).

Dans ce cas, le loueur bénéficie de son assurance sans avoir à démontrer la responsabilité du locataire.

## 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 connaître la réglementation afférente.

## CONTACTS UTILES

**Chambre de Commerce et d'Industrie de Bordeaux**

<https://www.bordeauxgironde.cci.fr/c-arrefour/simplifier-ses-formalites/le-centre-de-formalites-des-entreprises-cfe>

**Office de Tourisme de Gujan-Mestras**

05 56 66 12 65

[tourismegujanmestras@terraostra.com](mailto:tourismegujanmestras@terraostra.com)

**Mairie de Gujan-Mestras**

05 57 52 57 52



# LA CHAMBRE D'HÔTES

---

## *La table d'hôtes*

---

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.

Le repas doit être pris à la table familiale avec le propriétaire.

La table d'hôtes est soumise à certaines règles :

- Le menu doit être unique
- Respect des règles d'hygiène et de sécurité alimentaire
- L'obligation d'information sur les prix pratiqués
- Le suivi obligatoire d'une formation d'un jour « Permis d'exploitation »

Les tables d'hôtes servant des boissons alcoolisées doivent être titulaires d'une licence restaurant (permis d'exploitation valable 10 ans).

Suite à la délivrance du permis d'exploitation, ils doivent faire le dépôt de la licence de boissons auprès de la Mairie (Formulaire Cerfa 11542\*05).



## A retenir

Activité d'hébergement avec prestation à minima du petit-déjeuner et du linge de lit.

Chambre meublée chez l'habitant comportant un accès à une salle d'eau et un WC privatif.

Activité professionnelle de nature commerciale (ou agricole).

Limitation à 5 chambres et à 15 clients simultanément.

Déclaration en Mairie.

Déclaration de début d'activité via le guichet unique.

Possibilité de faire table d'hôtes en respectant les règles applicables.

# LE MEUBLÉ DE TOURISME



## *Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?*

Les meublés de tourisme sont « des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts 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. » Article L. 324-1-1 du Code du tourisme.

Ils se distinguent des autres types d'hébergement, 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.

Il n'y a pas de limite dans la capacité d'accueil d'un meublé de tourisme. Toutefois, les bâtiments ou locaux à usage d'hébergement qui permettent d'accueillir **plus de 15 personnes sont à considérer comme des établissements recevant du public (ERP)** de 5ème catégorie, soumis à la réglementation en vigueur concernant l'accessibilité et la prévention des risques d'incendie (Arrêté du 25 juin 1980).

## A SAVOIR

La location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours consécutifs à la même personne.

Le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances.

# LE MEUBLÉ DE TOURISME

---

## Quelles démarches ?

---

### LA DEMANDE DE NUMÉRO D'ENREGISTREMENT

Les communes du Bassin d'Arcachon dont celle de Gujan-Mestras ont souhaité la mise en place d'un **numéro d'enregistrement obligatoire** pour tous les meublés de tourisme.

Depuis le 1er mai 2024, toute personne, propriétaire qui loue son bien en meublé de tourisme y compris sa résidence principale devra obtenir un numéro d'enregistrement. Ce numéro d'enregistrement vous sera délivré automatiquement et sans délai via une télédéclaration à effectuer sur le site suivant :

**[www.ville-gujanmestras.fr](http://www.ville-gujanmestras.fr)**

**Ce numéro doit figurer obligatoirement, dès le 1er jour de mise en location, sur vos annonces en ligne ou tout autre type d'annonce quelque soit le support.**

**1 meublé de tourisme = 1 numéro d'enregistrement**

Tout changement concernant les informations fournies doit faire l'objet d'une nouvelle demande de numéro d'enregistrement.

### LA DEMANDE DE CHANGEMENT D'USAGE

Après la demande d'enregistrement et sur le même site, vous pourrez remplir si vous êtes concerné par cette mesure la demande de **changement d'usage**.

Sont concernés les propriétaires qui louent en meublé de tourisme :

- Leur résidence secondaire
- Leur résidence principale plus de 120 jours/an
- Une partie de leur résidence principale avec accès indépendant (ex : appartement issu de la division de la résidence principale, annexe louée sur la même unité foncière que la résidence principale).

**Les personnes morales (ex : SARL, SCI, SAS,...) ne sont pas concernées par cette obligation de changement d'usage.**

## LA DÉCLARATION DE DÉBUT D'ACTIVITÉ

Il est obligatoire de réaliser la déclaration de début d'activité via le guichet unique numérique accessible à l'adresse suivante :

**[formalites.entreprises.gouv.fr](https://formalites.entreprises.gouv.fr)**

Cette démarche vous permettra d'obtenir un numéro SIRET, de faire connaître l'existence de votre activité et d'indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi.

Toute modification ou cessation d'activité doit être notifiée.

---

L'activité de location de meublé de tourisme est divisible en deux régimes fiscaux : loueurs professionnels ou loueurs non-professionnels.

Toutefois, **tous les loueurs sont tenus d'obtenir un numéro SIRET.**

La plupart des propriétaires de meublés de tourisme sont des loueurs de meublés non professionnels.

Retrouvez ci-dessous la différence entre loueurs de meublés non-professionnels et professionnels.

### LOUEUR DE MEUBLÉ NON-PROFESSIONNEL

---

Pour bénéficier du statut de loueur en meublé non-professionnel, il faut remplir au moins l'une de ces conditions :

- Réaliser des recettes annuelles tirées de cette activité inférieures à 23 000 €
- Réaliser des recettes inférieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC...).

### LOUEUR DE MEUBLÉ PROFESSIONNEL

---

Deux conditions cumulatives doivent être remplies :

- Réaliser des recettes annuelles 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.

## A SAVOIR

- Les démarches sont gratuites.
- En cas de non-respect de la demande de numéro d'enregistrement, vous vous exposez à une amende jusqu'à 5 000 €.
- L'état d'avancement des formalités de début d'activité est consultable à tout moment sur le guichet unique, depuis le tableau de bord de votre espace personnel.

# LE MEUBLÉ DE TOURISME

## La fiscalité

### L'IMPÔT SUR LE REVENU

Les revenus résultant de la location de locaux meublés sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux. Vous pouvez choisir entre différents régimes fiscaux, dont ceux (principaux) du micro BIC et du régime réel.

- **Régime micro BIC**

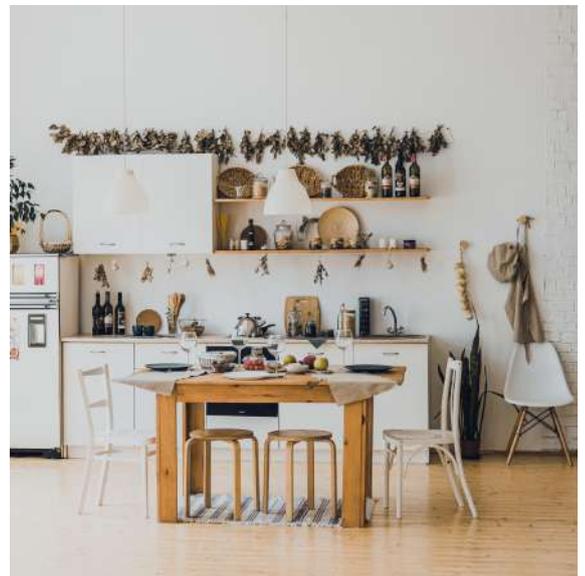
Ce régime permet une gestion simple. L'abattement fiscal est de :

- 50% pour les meublés classés dans la limite de **77 700 €** de revenus locatifs annuels
- 30% pour les meublés non classés dans la limite de **15 000 €** de revenus locatifs annuels.

- **Régime réel**

Le choix du régime réel implique forcément la tenue d'une comptabilité, avec la production d'un compte de résultat et d'un bilan.

Les sociétés sont soumises au régime de l'impôt sur les sociétés.



### A SAVOIR

N'hésitez pas à vous rapprocher du service des impôts dont vous dépendez ou d'un expert comptable.

## **LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (TVA)**

Les loueurs de meublé de tourisme sont généralement exonérés de TVA. Le régime choisit est alors celui de franchise en base de TVA.

Par exception, depuis le 1er janvier 2003, la loi permet aux loueurs d'exercer une option pour l'application de la TVA à condition d'assurer au moins 3 des 4 prestations suivantes :

- Petit déjeuner
- Nettoyage régulier des locaux
- Fourniture de linge de maison
- Accueil de la clientèle

## **LA CONTRIBUTION FONCIÈRE DES ENTREPRISES (CFE)**

Les loueurs de meublés sont soumis au paiement de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE), sauf si la location est l'habitation personnelle du loueur.

Elle est à payer en ligne sur le site des impôts via la création d'un compte professionnel. La CFE n'est pas due l'année de création.

## **LA TAXE D'HABITATION**

La taxe d'habitation est due par les loueurs meublés exonérés de CFE.

Il doit s'agir de la location personnelle du loueur (résidence principale ou secondaire).

L'exonération de la taxe d'habitation actuelle ne concerne que les résidences principales.

## **LES REDEVANCES AUDIOVISUELLES ET SACEM / SPRE**

Les loueurs de meublés redevables de la taxe d'habitation doivent s'acquitter de la redevance audiovisuelle. Une seule redevance est due par foyer fiscal même si plusieurs logements soumis à la taxe d'habitation sont équipés.

Les loueurs redevables de la CFE doivent s'acquitter de la redevance audiovisuelle. Les personnes disposant de plusieurs postes font l'objet d'un abattement de 30 % à partir du 3ème poste.

Tout logement meublé saisonnier comprenant tout moyen de diffusion d'œuvres musicales et/ou d'images enregistrées est soumis au paiement des droits SACEM.

## LA TAXE DE SÉJOUR

La taxe de séjour est destinée à améliorer l'accueil et la promotion touristique du territoire. Elle est collectée auprès des clients par les propriétaires des loueurs de meublés de tourisme, puis elle doit être reversée trimestriellement par ces derniers à l'Office de Tourisme de Gujan-Mestras.

Depuis 2019, les plateformes Internet collectent elles-mêmes la taxe de séjour.

Les tarifs de la taxe de séjour dépendent de la catégorie d'hébergement. Pour l'année 2024, voici les tarifs appliqués :

Types et catégories d'hébergement	Tarifs 2024 appliqués par personne et par nuit
Meublé de tourisme 5 étoiles	2,20 €
Meublé de tourisme 4 étoiles	1,60€
Meublé de tourisme 3 étoiles	1,20 €
Meublé de tourisme 2 étoiles	1,15 €
Meublé de tourisme 1 étoile	0,85€
Tout hébergement en attente de classement ou sans classement*	4,32 % du coût HT de la nuitée par personne

\*Pour les hébergements sans classement ou en attente de classement, le montant est plafonné à 2,20 €.

# LE MEUBLÉ DE TOURISME

---

## *Les contributions sociales*

---

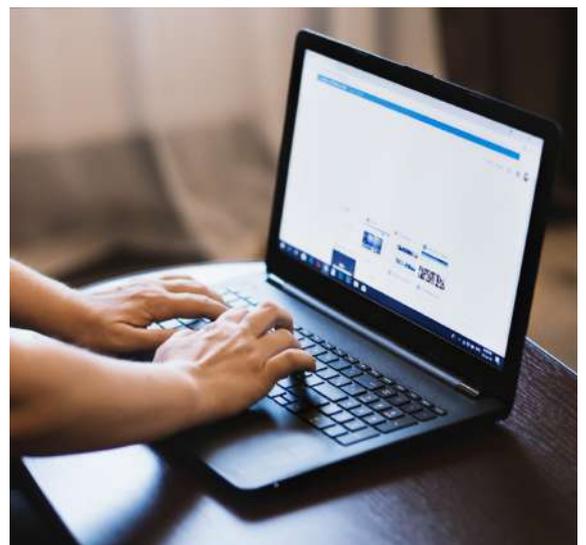
Plusieurs cas de figure se présentent :

- Les loueurs de meublés de tourisme (hors MSA) dont le montant annuel des loyers est inférieur à 23 000 € : le taux global des contributions sociales est de 17,2% appliqué sur le revenu fiscal soumis à l'impôt sur le revenu (non-paiement de cotisations sociales (ni MSA, ni SSI, ni URSSAF)).
- Les loueurs de meublés non professionnels et les loueurs de meublés professionnels (hors MSA) ayant des loyers annuels supérieurs à 23 000 € doivent payer des cotisations sociales auprès de :
  - Soit au régime général des salariés (URSSAF)
  - Soit la sécurité sociale des indépendants.

## *L'obligation d'information préalable des consommateurs*

---

- Remise préalable d'un état descriptif
- Affichage de la décision de classement, de manière visible à l'intérieur du meublé, si le logement loué est classé en tant que meublé de tourisme.



# LE MEUBLÉ DE TOURISME

---

## *Les réglementations spécifiques*

---

### LE CONTRAT DE LOCATION

Il est recommandé d'établir un contrat signé des deux parties qui définit les droits et obligations de chacun, en indiquant notamment :

- Les noms et adresses du bailleur et du locataire
- La durée de la location
- Les caractéristiques du logement (adresse, superficie, classement...)
- Le paiement de la location (prix, conditions de paiement...)
- Le versement d'un dépôt de garantie
- L'état des lieux
- Les conditions d'assurance par le locataire
- Obligations du locataire durant le séjour
- Informations en cas d'annulation de la réservation.

Le loueur de meublés de tourisme est censé annexer au contrat de location un dossier de diagnostic technique qui comprend :

- Un constat de risque d'exposition au plomb
- Un état des risques naturels et technologiques.

### A SAVOIR

Pour toute location meublée au sein d'une copropriété, il convient de vérifier la compatibilité de cette location avec le règlement de copropriété.

Le propriétaire doit veiller au respect de la tranquillité de l'immeuble.



## L'ACCUEIL DES CLIENTS ÉTRANGERS

Toute personne mettant en location un hébergement touristique est tenue de faire remplir par le client étranger une fiche individuelle de police à son arrivée comportant:

- Nom et prénom
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Domicile habituel
- Numéro de téléphone mobile et adresse email
- Date d'arrivée et date de départ

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

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

## RÉGLEMENTATION CONCERNANT LES PISCINES

La mise à disposition d'une piscine est soumise aux différentes réglementations suivantes qui concernent :

- L'obligation de déclaration en mairie
- Les règles de sécurité contre les noyades : au moins un dispositif de sécurité doit être mis en place (barrière de protection, couverture, abri, alarme)
- Les règles sanitaires relatives à la qualité de l'eau : un contrôle sanitaire doit être réalisé ; il est assuré par les services santé-environnement de l'Etat ou par un laboratoire agréé par le ministère de la santé. Les résultats des analyses et les conclusions sanitaires doivent être affichés dans l'établissement de manière visible pour les usagers.

## WIFI

Si l'hébergement dispose d'une connexion Internet, vous devenez alors fournisseur d'accès Internet.

Le titulaire de l'abonnement à Internet est responsable de ce que les utilisateurs font par l'intermédiaire de sa connexion, c'est pourquoi, il faut respecter la réglementation du Wi-Fi public.

## RESPONSABILITÉ ET ASSURANCES

Le service de prestations touristiques peut être l'occasion d'incidents, voire d'accidents, qui causent des dommages aux personnes et aux biens. La responsabilité civile de l'auteur des dommages peut être mise en cause et obliger l'intéressé à réparer les préjudices subis comme pour les hôteliers.

Afin de permettre la réparation des dommages, les prestataires peuvent souscrire des contrats d'assurance qui couvrent la réparation pécuniaire exigée.

Le bailleur peut souscrire un contrat d'assurance du logement contre les risques locatifs pour le compte des locataires successifs avec une clause d'abandon de recours (ou clause de renonciation).

Dans ce cas, le loueur bénéficie de son assurance sans avoir à démontrer la responsabilité du locataire.

## 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.

## DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Il sera obligatoire pour toutes les résidences secondaires proposées nouvellement à la location en meublé de tourisme en zone tendue de posséder un DPE classé :

- Au moins F en 2025
- E en 2028
- Entre A et D à partir de 2024 pour tous les meublés de tourisme



## CONTACTS UTILES

### URSSAF

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

### Office de Tourisme de Gujan-Mestras

05 56 66 12 65

[tourismegujanmestras@terraostra.com](mailto:tourismegujanmestras@terraostra.com)

### Mairie de Gujan-Mestras

05 57 52 57 52



## A retenir

Logement meublé individuel à usage exclusif du locataire.

Clientèle de passage qui n'y élit pas domicile (90 jours consécutifs maximum pour une même personne).

Numéro d'enregistrement obligatoire.

Changement d'usage à demander pour les résidences secondaires, résidences principales louées plus de 120 jours/an ou en partie avec accès indépendant.

Déclaration de début d'activité via le guichet unique.

Deux statuts juridiques différents : loueur de meublé non-professionnel et loueur de meublé professionnel.

# MES DÉMARCHES QUALITÉ

## *Le classement national en étoiles*

Le classement des meublés de tourisme est une procédure volontaire et payante. Il comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles et est valable 5 ans, période à l'issue de laquelle une nouvelle demande de classement est nécessaire pour continuer de bénéficier d'un classement.

Pour être classé, une visite d'inspection est réalisée par un organisme agréé ou accrédité.

Quels sont les avantages du classement ?

- Un abattement fiscal de 50% (contre 30% pour les meublés non classés)
- Une valorisation de la qualité de l'hébergement par une classification reconnue
- La possibilité d'une affiliation à l'Association Nationale des Chèques Vacances
- Une simplification du calcul de la taxe de séjour

Quels sont les objectifs ?

- Améliorer et moderniser la qualité de l'offre d'hébergement
- Indiquer au client un certain niveau de confort, d'équipements et de services
- Favoriser les actions en faveur du développement durable
- Renforcer la légitimité du classement auprès des clientèles touristiques internationales

Votre Office de Tourisme est agréé depuis le 04 janvier 2021 pour classer les meublés de tourisme.

Contactez Julie ou Elodie au 05 56 66 12 65 ou par mail à [classement@terraostra.com](mailto:classement@terraostra.com).



# MES DÉMARCHES QUALITÉ

---

## Label Gîtes de France

---

Le réseau départemental anime à l'échelle de la Gironde le label national Gîtes de France. Il concerne les gîtes, gîtes de groupe et chambres d'hôtes.



Il apporte :

- Un conseil aux porteurs de projets
- Une qualification des hébergements en épis et en étoiles
- Un accompagnement des adhérents sur les modes de commercialisation (plateforme de réservations etc.)
- Le + : une boutique située au cœur de Bordeaux ouverte au public toute la semaine où nos conseillers séjours multilingues s'occupent de conseiller les clients et de réserver leurs séjours.

## Label Clévacances

---

Le label Clévacances est un label de qualité touristique pour les locations saisonnières en France.



Il offre :

- Une charte de qualité exigeante
- Un accompagnement aux porteurs de projets
- Une qualification des hébergements en clés
- Une visibilité accrue avec la présence de votre offre sur le site Internet [www.clevacances.com](http://www.clevacances.com), ainsi qu'un accompagnement à l'optimisation de vos plannings, tarifs, rédaction d'annonce, ...
- Des partenariats avec des professionnels (photographe professionnel, linvosges, cabinet d'expert-comptable)
- Labellisation en clés et classement en étoiles

# MES DÉMARCHES QUALITÉ

---

## Qualification "Chambre d'hôtes référence"

---



Contrairement à un meublé de tourisme, une chambre d'hôte ne peut pas être classée selon le système d'étoiles officiel.

"Chambre d'hôtes référence" est un dispositif volontaire et payant, valable 5 ans (mais dont les coûts sont moins importants qu'un classement ou certains labels), destiné aux exploitants de chambres d'hôtes.

Les objectifs sont de :

- Garantir une prestation de qualité aux clients
- Encourager la qualification de l'offre auprès des chambres d'hôtes
- Favoriser une bonne image de la destination.

## Marque Accueil Vélo

---

Le tourisme à vélo étant en plein essor, la marque Accueil Vélo a été créée pour garantir un accueil et des services adaptés aux besoins et attentes des touristes à vélo le long des itinéraires cyclables en France.



Cette marque nationale permet également aux professionnels du tourisme d'améliorer leur visibilité auprès d'une clientèle en forte augmentation ces dernières années.

Comment devenir partenaire Accueil Vélo ?

- Être situé à moins de 5km d'un itinéraire cyclable aménagé et jalonné
- Être classé ou labellisé pour les hébergements touristiques.

## A SAVOIR

Gironde Tourisme est le référent départemental pour la qualification "chambre d'hôtes référence" et est aussi le relais du dispositif national Accueil Vélo. Plus d'informations sur le site [www.gironde-tourisme.fr](http://www.gironde-tourisme.fr).

# MES DÉMARCHES QUALITÉ

## Marque Tourisme et Handicap

Tourisme & Handicap est la seule marque d'État française qui concerne les hébergements, sites de visites, de loisir, restaurants et Offices de Tourisme, engagés dans une démarche de qualité ciblée sur l'accessibilité aux loisirs et aux vacances pour tous.

Elle prend en compte 4 familles de handicaps : auditif, mental, moteur et visuel.

Le client en situation de handicap est sûr de trouver des services adaptés, dans un environnement sécurisant ; il est alors un touriste à part entière et peut venir seul, entre amis ou en famille.

Pour un professionnel du tourisme, avoir la marque Tourisme et Handicap c'est se doter d'un avantage concurrentiel et développer une offre touristique innovante pour des consommateurs que l'on fidélise.

C'est assurer la promotion de son établissement au travers de tous les relais de promotion existants (offices de tourisme, comités départementaux et régionaux de tourisme, relais maison de la France à l'étranger).



### A SAVOIR

Gironde Tourisme est le référent départemental pour la marque Tourisme et Handicap.

Télécharger les cahiers des charges : <https://www.tourisme-handicap.gouv.fr/fr/tourisme-handicap-tourisme-pour-tous>

Déposer une demande de labellisation : <https://www.tourisme-handicap.gouv.fr/fr/espace-pro/gmth-gerer-votre-adhesion-la-marque-tourisme-handicap>

# MES DÉMARCHES QUALITÉ

---

## Label Clef Verte

---

La Clef Verte est le premier label de tourisme durable pour les hébergements touristiques.



Les critères du label Clef Verte imposent le respect de la nature et des personnes notamment par la maîtrise des consommations en eau et en énergie, par une gestion environnementale des déchets, par des loisirs qui ne nuisent pas à la nature et par une valorisation des acteurs et des atouts naturels du territoire.

Les établissements Clef Verte offrent un cadre de vie plus sain et plus naturel, sensibilisent les vacanciers et invitent ceux qui le souhaitent à s'investir à leur échelle pour des vacances plus écologiques et des voyages plus responsables.

## Label Ecogîte

---

Le label Ecogîte a été mis en place par les Gîtes de France. En plus de cinquante ans d'existence, les Gîtes de France sont devenus le premier prestataire d'accueil touristique chez l'habitant en milieu rural.

Le label Ecogîte de France est une démarche environnementale incluant la préservation des ressources naturelles, l'exploitation des énergies renouvelables et l'usage de matériaux naturels, locaux, recyclables et sans effet néfaste sur la santé.



# MES DÉMARCHES QUALITÉ

## Label Gîte Panda

À travers les « Gîtes Panda », le WWF France et les Gîtes de France développent l'éco-habitat et sensibilisent les hôtes à la protection de la biodiversité.

Le label « Gîte Panda » a été créé par le WWF France en 1993, qui a développé un cahier des charges constitué de plus de 100 critères répartis en 4 sous-parties :



- Protection de la nature : les jardins et espaces naturels sont de véritables refuges pour la faune et flore
- Éco-habitat : matériaux sains et naturels utilisés dans la rénovation du bâti, dispositifs à économie d'énergie, ...
- Éco-citoyenneté : tri des déchets, compost, récupération des eaux de pluie, produits d'entretien biodégradables, mobilités douces valorisées, ...
- Sensibilisation de la clientèle à la protection de l'environnement : sentiers de découverte au départ ou à proximité immédiate du lieu de séjour, malle de découverte sur les richesses locales, documentation WWF facilitant la compréhension des enjeux de conservation, paires de jumelles, ...

Les chambres d'hôtes et les locations de vacances labellisées Gîtes Panda sont généralement réparties sur les communes des parcs naturels régionaux, parcs nationaux, zones Natura 2000, réserves naturelles, grands sites de France, périmètres distingués par l'UNESCO ou quelques sites de qualité exceptionnelle.

### A SAVOIR

Pour les labels écoresponsables, les démarches se font directement en ligne sur leur site Internet.

# MES DÉMARCHES QUALITÉ

---

## Label Ecolabel Européen

---



L'Ecolabel européen est le seul label écologique officiel commun à l'ensemble des pays de l'Union européenne. Organisation, énergies renouvelables, gestion de l'eau et des déchets... 67 critères garantissent la réduction des impacts environnementaux de vos services tout au long de leur cycle de vie.

La certification s'articule autour du respect de 67 critères, dont 22 obligatoires, répartis en 5 catégories :

- Gestion générale : management environnemental, formation du personnel, information de la clientèle, entretien des appareils et des dispositifs de chauffage, suivi des consommations
- Réduction des consommations d'énergie : approvisionnement en électricité renouvelable, chauffage, éclairage
- Réduction des consommations d'eau : sanitaires, nettoyage du linge
- Réduction et tri des déchets et eaux usées
- Autres critères : interdiction de fumer dans les espaces communs et chambres, promotion des transports écologiques, informations sur l'Ecolabel Européen.

Les avantages de cette certification :

- Valoriser « officiellement » votre engagement et vos actions en faveur de la protection de l'environnement
- Diminuer vos consommations d'énergie et d'eau, donc réaliser des économies
- Répondre à une attente croissante et exigeante des voyageurs écoresponsables
- Vous démarquer de vos concurrents en affichant un engagement fort et responsable
- Vous assurer une conformité aux exigences réglementaires en matière d'environnement.

## A retenir

L'obtention du classement national, d'une marque ou d'un label est une démarche volontaire voulue par le propriétaire.

C'est un gage de qualité pour les locataires.

Certaines marques ou labels permettent de se démarquer : très peu de locations ont la marque Tourisme et Handicap ou l'Ecolabel Européen par exemple.

N'hésitez pas à vous rapprocher de votre Office de Tourisme qui vous indiquera les interlocuteurs à contacter.

*GUIDE PRATIQUE DU*  
**PORTEUR DE  
PROJET**

**MEUBLÉS DE TOURISME ET CHAMBRES D'HÔTES**

**2024**

**OFFICE DE TOURISME DE GUJAN-MESTRAS**

37 avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny

05 56 66 12 65

[tourismegujanmestras@terraostr.com](mailto:tourismegujanmestras@terraostr.com)

[www.gujanmestras.com](http://www.gujanmestras.com)



**Office de  
Tourisme**

GUJAN-MESTRAS