

# MÉMENTO DU LOUEUR DE MEUBLÉS 2018

CLASSEMENT EN MEUBLÉ  
DE TOURISME



# ÉDITORIAL

**Depuis 1995, Hérault Tourisme s'est engagé dans une démarche de qualification des locations saisonnières.**

Que ce soit au travers de labels nationaux ou du classement en meublé de tourisme, notre volonté est de soutenir toutes les démarches valorisant une offre de qualité.

Afin de rester au coeur du dispositif, Hérault Tourisme a choisi de renouveler son accréditation par le COFRAC<sup>1</sup> le 22 juin 2016. Ainsi, au côté des Offices de Tourisme et des professionnels de l'immobilier, l'ADT vous accompagne dans votre démarche de qualification.



<sup>1</sup> Comité Français d'Accréditation

# 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 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 D324-1)*



**“Les meublés de tourisme classés sont répartis dans l’une des catégories désignées par un nombre d’étoiles 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.”**

*(Code du tourisme-Art D324-2)*



**Un meublé de tourisme ne peut pas être loué à une même personne pour une durée supérieure à 90 jours ou 12 semaines consécutives.**

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



**Le logement classé doit être à l’usage exclusif du locataire, sans passage du propriétaire ou d’autres locataires durant tout le séjour.**

**NB :** ne pas confondre chambres d’hôtes et meublés de tourisme. L’activité de chambre d’hôtes est la fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner, associée à des prestations para hôtelières (ménage, fourniture de draps). Elle est limitée à 5 chambres d’hôtes pour une capacité maximale d’accueil 15 personnes. L’accueil est assuré par l’habitant. *(Code du tourisme-Art D324-13)*

# LE CLASSEMENT EN MEUBLÉ DE TOURISME

## Une démarche de qualité

Le classement est une démarche volontaire de certification de **qualité par un organisme accrédité**. Il garantit le respect des normes d'habitabilité et valorise le confort du logement.

Afin de moderniser les normes, qui pour les meublés de tourisme avaient plus de 13 ans, les critères et les procédures de classement en meublés de tourisme ont été modifiées au travers des Arrêtés du 2 août 2010 et du 7 mai 2012.

Les meublés sont classés de 1 à 5 étoiles en fonction du niveau **des équipements et aménagements, de la qualité du service** apporté par le propriétaire et de l'implication dans une politique **de développement durable et d'accessibilité**.



## Ce qu'il faut retenir du classement

- Il est **volontaire** et non obligatoire. Seule la déclaration en mairie est obligatoire pour la mise en location de votre logement.
- Il est attribué pour une durée de **5 ans**.
- Pour être classé, une location saisonnière doit répondre aux critères du tableau de classement suivant **l'Arrêté du 2 août 2010**.

Les normes sont réparties en 3 chapitres : Equipements et aménagements, Services au client, Accessibilité et développement durable. Pour chacune des rubriques, des points obligatoires ou optionnels permettent de valoriser les éléments présents dans le logement.

- La visite d'inspection doit être réalisée par un **organisme "accrédité"** par le COFRAC<sup>1</sup>.

*(Retrouvez la liste des organismes sur [classement.atout-france.fr](http://classement.atout-france.fr).)*

<sup>1</sup> Comité Français d'Accréditation

• L'organisme accrédité effectue la visite et prononce la décision de classement (de 1 à 5 étoiles).

Cette décision se formalise par l'émission d'une **Attestation qui doit être obligatoirement affichée** de manière visible dans la location. Un **panneau** peut aussi être apposé sur la façade (sous réserve du respect de

la réglementation locale) pour signaler le classement en meublé de tourisme.

• Le classement est **indépendant** de toute autre démarche commerciale. L'obtention du classement ne peut être assujéti à l'adhésion ou la vente d'une autre prestation (ex : diagnostic énergétique, adhésion à un label...).

### LES AVANTAGES À ÊTRE CLASSÉ

- Je paie moins d'impôts (*abattement forfaitaire de 71 %*).
- Je collecte la taxe de séjour avec un montant adapté à la nature de mon logement.
- Je peux encaisser les chèques-vacances (*affiliation gratuite à l'ANCV*).
- Je rassure les clients sur la qualité de mon hébergement.
- Je me démarque de la concurrence.
- Je bénéficie des outils de promotion des Offices de Tourisme et d'Hérault Tourisme.

### DECLARER OU ENREGISTRER SON MEUBLE

Selon la commune\* où vous êtes situé, vous devrez soit :

- déclarer votre meublé via le CERFA n°14004\*04 ou sur [herault-tourisme.declaloc.fr](http://herault-tourisme.declaloc.fr)
- demander à votre collectivité, via Déclaloc, une autorisation de changement d'usage et l'attribution d'un numéro d'enregistrement qui vous sera demandé par les plateformes de commercialisations

*\*demandez à votre collectivité la procédure en vigueur sur votre commune*



# LA PROCÉDURE POUR OBTENIR LE CLASSEMENT

## Organismes accrédités pour le classement des meublés de tourisme

Le loueur de meublé (ou son mandataire) qui souhaite obtenir le classement meublé de tourisme doit s'adresser à un organisme de contrôle accrédité, privé<sup>2</sup> ou institutionnel<sup>3</sup>, qui sera chargé d'évaluer le meublé lors d'une visite.

La liste des organismes de contrôle est disponible sur le site internet d'Atout France : [classement.atout-france.fr](http://classement.atout-france.fr).

Vous êtes donc libre de choisir dans cette liste l'organisme qui viendra faire la visite d'inspection. Vous

pouvez aussi vous renseigner auprès de votre OTSI ou d'Hérault Tourisme.

## Les étapes pour obtenir le classement avec Hérault Tourisme

Depuis le 22 juin 2016, Hérault Tourisme a renouvelé son accréditation pour l'attribution du classement nouvelles normes (conformément à la loi de modernisation des services touristiques, parues en 2009).

Pour vous simplifier la démarche, nous travaillons en relation étroite avec votre Office de tourisme ou votre Agence immobilière qui reste votre principal interlocuteur.



<sup>2</sup> Organismes privés, généralement professionnels du tourisme ou de l'immobilier, accrédités par le COFRAC pour le classement de meublés.

<sup>3</sup> Organismes institutionnels, Agences de développement touristique, Offices de tourisme... qui détenaient souvent l'Agrément Préfectoral pour effectuer les visites de classements des meublés avant la publication de la loi du 22 juillet 2009.

# 7 ÉTAPES POUR OBTENIR LE CLASSEMENT



## S'informer

En premier lieu, vous devez prendre connaissance des exigences relatives au classement. Les documents sont disponibles auprès du service meublés au 04 67 67 71 71 ou sur notre site [adthherault.fr](http://adthherault.fr) :

- Arrêtés du 2 août 2010 et du 7 mai 2012 fixant les normes et procédure de classement des meublés de tourisme.
- Tableau de classement des meublés de tourisme pour la catégorie demandée (de 1 à 5 étoiles).



## Faire sa demande

Retirez le dossier de demande de classement auprès de votre Office de Tourisme ou de votre Agence immobilière (si elle est partenaire d'Hérault Tourisme), il comprend :

- Bon de commande
- Conditions générales de ventes
- État descriptif du meublé

Retournez ces documents complétés, accompagnés du paiement de la visite (qui peut aussi être remis lors de la visite) à votre Office du Tourisme ou votre Agence immobilière (si celle-ci est partenaire d'Hérault Tourisme).



## Prendre rendez-vous

Après réception du dossier dûment rempli, votre Office de Tourisme ou

votre Agence immobilière fixe avec vous une date de visite dans un délai de 60 jours maximum après réception de votre demande.



## Préparation de la visite

L'hébergement doit être présenté tout équipé, dans un état de propreté irréprochable et le chauffage allumé afin d'en vérifier le fonctionnement.



## Déroulement de la visite

Un technicien d'Hérault Tourisme réalise la visite de contrôle et vérifie la conformité de votre meublé aux critères correspondant à la catégorie de classement demandée (de 1 à 5 étoiles).



## Instruction du dossier

Le technicien vous envoie dans un délai de 1 mois une attestation de visite incluant le rapport de contrôle, la grille de contrôle et la décision de classement en format papier et/ ou numérique.



## Valider son dossier

Vous disposez de 15 jours, à partir de la date de réception du dossier, pour refuser la décision de classement. Passé ce délai, le classement est considéré comme acquis pour 5 ans à compter de la date d'édition de la décision de classement.



# LE CLASSEMENT... ET APRÈS

## Promouvoir et commercialiser son meublé de tourisme

L'obtention du classement en meublé de tourisme vous permet de diffuser votre location sur les outils de communication de votre Office du tourisme (catalogue, site internet...), si vous y adhérez, et sur les outils web d'Hérault Tourisme, (site internet) qui comptabilisent plus d'1,4 millions de visites en 2017 ([www.herault-tourisme.com](http://www.herault-tourisme.com)).

### **Pour ces différents supports, la qualité des visuels est décisive.**

N'hésitez pas à faire appel à un professionnel pour prendre des photos de votre logement.

Si vous réalisez les photos vous-même pensez à «mettre en scène» votre logement :

- Volets ouverts
- Mobilier en place (pas de chaises sur les tables...)
- Lumières allumées
- Lits faits (pas d'alèses simples...)
- Pour les photos d'extérieur, privilégier le printemps et l'été

**Un minimum de 4 photos est recommandé**, selon les sites, vous pourrez ajouter jusqu'à 10 photos et plus.

D'autres sites internet dits marchands tels qu'Abritel, Airbnb... peuvent aussi vous aider à faire connaître votre location. N'hésitez pas à contacter votre Office de tourisme ou Hérault Tourisme pour obtenir des conseils sur ces différents sites et la manière de diffuser votre location.

## Gérer la relation avec le client

L'établissement d'un **contrat de location** accompagné d'un **état descriptif** du logement est une obligation mais aussi une garantie pour les deux parties.

En effet, en cas de litiges ou de quelque difficulté lors du séjour, ce sont les conditions générales de ventes et les éléments reportés dans l'état descriptif qui permettront de résoudre les difficultés.

Le contrat prendra effet à réception d'un exemplaire signé par le locataire accompagné **des arrhes** ou **d'un acompte**.





De même, la réalisation d'un **état des lieux** d'entrée et de sortie, signé par les deux parties permet de demander un chèque de **caution** et de se prémunir contre d'éventuelles dégradations.

Enfin, s'il en fait la demande, vous devez mettre à disposition du client un Dossier de Diagnostic Technique (DDT) du logement comprenant :

- **l'état des risques naturels et technologiques (ERNT)** qui indique si le logement se situe ou non dans un périmètre d'exposition à un ou plusieurs risques
- **le constat des risques d'exposition au plomb (CREP)** qui indique si les revêtements du logement contiennent ou non du plomb (pour les immeubles d'habitation construits avant le 1<sup>er</sup> janvier 1949).

### Les assurances

Vérifiez que votre contrat d'assurance habitation comporte bien une **assurance Responsabilité Civile Professionnelle** couvrant votre activité de location.

**La clause de renonciation à recours locataire**, peut aussi vous permettre d'améliorer votre protection, parlez-en à votre assureur.



## TOURISME ET HANDICAP

Vous pouvez solliciter l'agrément «Tourisme et Handicap» auprès d'Hérault Tourisme pour votre logement si celui-ci est accessible pour au moins deux handicaps.

Le label «Tourisme et Handicap» sécurise le vacancier en situation de handicap sur la qualité de l'accueil et des aménagements. Il a une incidence reconnue sur la relation client et un effet positif sur la clientèle non-handicapée.

Le label est attribué pour 5 ans et pour deux, trois ou quatre types de handicap.

Contact :

**Murielle Sanz**

Technicienne labellisation  
Tourisme et Handicap

Tél. : 04 67 67 71 84

[msanz@herault-tourisme.com](mailto:msanz@herault-tourisme.com)

## PROMOUVOIR SON MEUBLÉ

Les meublés classés sont publiés sur le site internet d'Hérault Tourisme et de l'Office de Tourisme ou de votre Agence immobilière.

# VOS INTERLOCUTEURS

## **Service Qualité Meublés**

Tél. : 04 67 67 71 71

## **Pascale Guyomard**

**Suppléant classement des meublés  
de particuliers et professionnels**

Tél. : 04 67 67 68 30

[pguyomard@herault-tourisme.com](mailto:pguyomard@herault-tourisme.com)

## **Gilles Melin**

**Suppléant classement des meublés  
de particuliers et professionnels**

Tél. : 04 67 67 71 06

[gmelin@herault-tourisme.com](mailto:gmelin@herault-tourisme.com)

## **Jacques Patri**

**Référent classement des meublés de tourisme**

Tél. : 04 67 67 71 71

[jpatri@herault-tourisme.com](mailto:jpatri@herault-tourisme.com)

## **Nicolas Chevalier**

**Référent classement des meublés de tourisme**

Tél. : 04 67 67 71 71

[nchevalier@herault-tourisme.com](mailto:nchevalier@herault-tourisme.com)



Crédits photos : © Antonnella Kadouche - © Christel Gauthier - © Guy Barbel - © JL Girod - © Ludovic Salancon

Page de couverture : © Ludovic Salancon

Réalisation et impression : Éditions MIMOSA - 04 67 99 49 49



## HÉRAULT TOURISME AGENCE DE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Maison du Tourisme,  
av. des Moulins,  
34184 Montpellier - Cedex 4  
Tél. : +33 (0)4 67 67 71 71  
herault-tourisme.com  
adt-herault.fr



@heraulttourismepro

