

# LE CLASSEMENT DES MEUBLES DE TOURISME

Café de l'ot Destination Cognac  
À La Maison Tranquille,  
Louzac-Saint-André  
7/04/2022

**CHARENTES**  
TOURISME  
Booster d'activité

la Charente  
Maritime 

**CHARENTE**  
LE DÉPARTEMENT



- 01** Les meublés classés
- Un cadre réglementé **02**
- 03** Le classement
- Les avantages **04**
- 05** La préparation de la visite
- La procédure **06**

**01**

# Les meublés classés



# Les meublés de tourisme classés en France

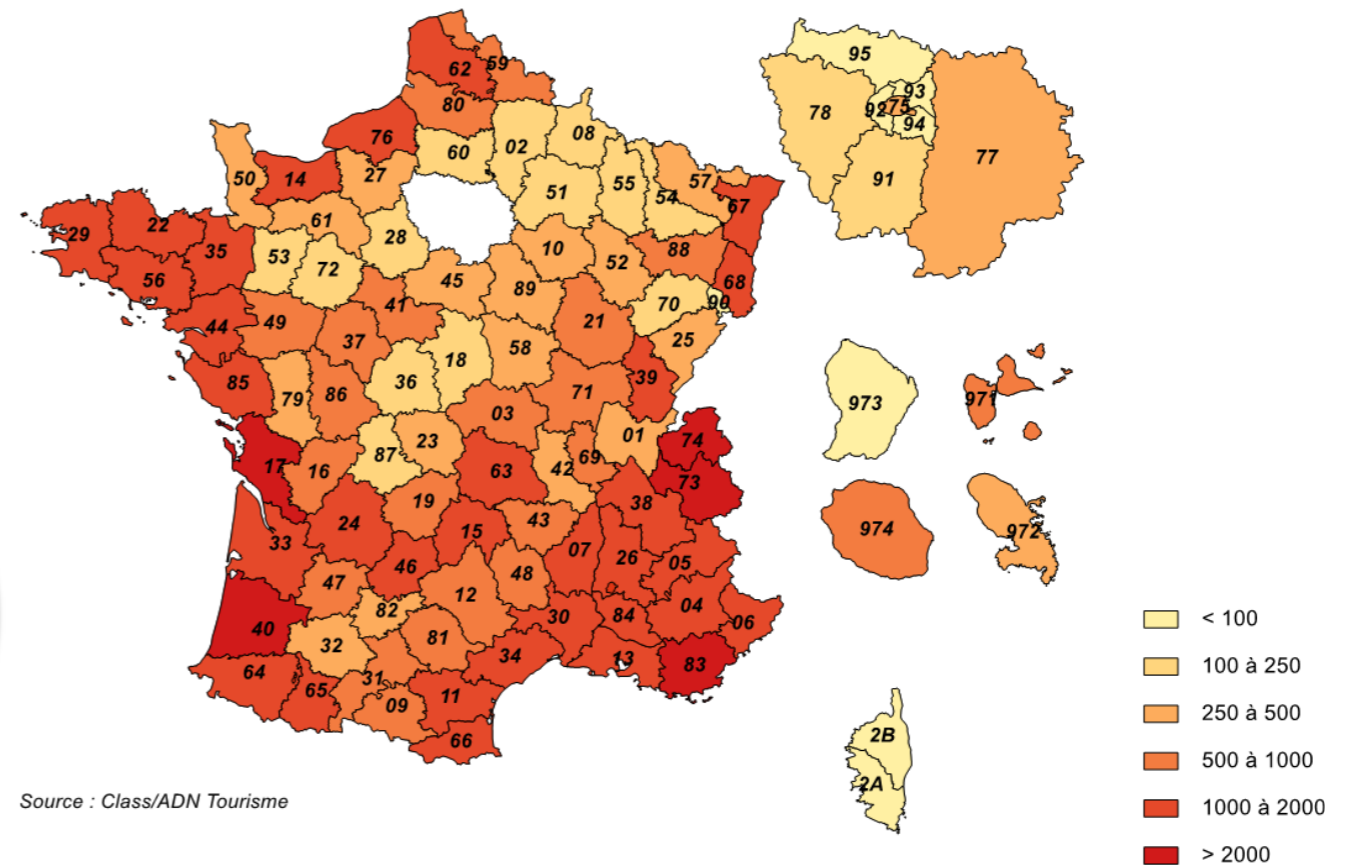
**141 800** meublés de tourisme classés  
**689 600** lits  
**4,9** lits capacité moyenne / meublé



## TOP 3 en 2021

- 1<sup>er</sup> Savoie (13 400)
- 2<sup>ème</sup> Haute-Savoie (9 800)
- **3<sup>ème</sup> Charente-Maritime (7 890)**

Les Charentes =  
**8 498**  
Dont **608** en  
Charente (16)



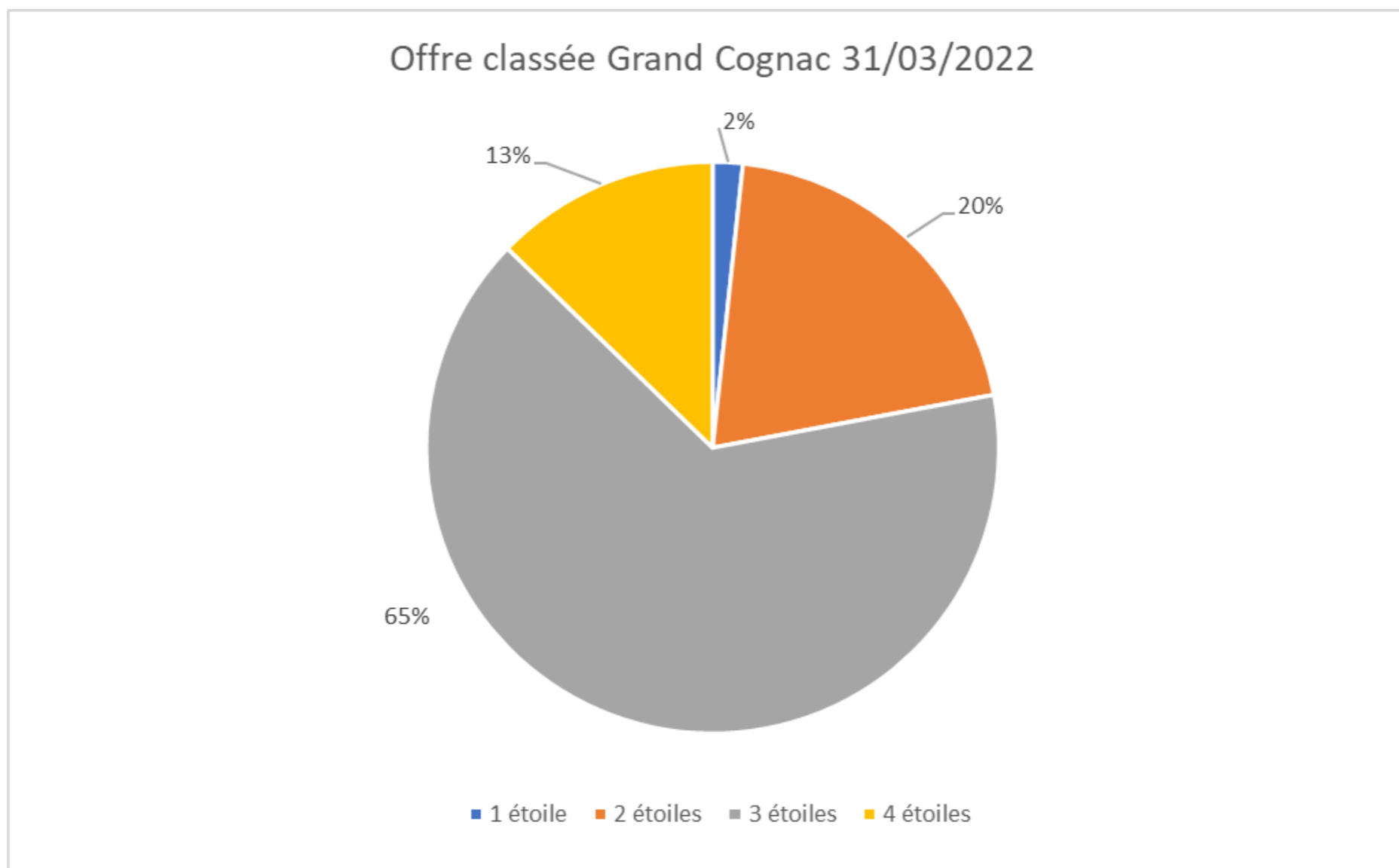


# Les meublés classés dans le Grand Cognac

**118** meublés de tourisme classés

**639** lits

**5,5** lits capacité moyenne / meublé



**02**

**Un cadre réglementé**



## Une définition simple

**Le « Meublé de Tourisme » est une maison ou un appartement meublé, à l'usage exclusif du locataire, proposé 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 (article D 324-1 du code du tourisme).**

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

### **Hébergement soumis à la taxe de séjour :**

Lorsque le meublé est situé dans une commune qui a institué la taxe de séjour, le loueur doit la percevoir et la reverser à la collectivité.

Les modalités (fixées par délibération) :

- période d'imposition (fixation des dates de la saison touristique),
- nature des hébergements et tarifs établis conformément à la législation.



Depuis le 1er janvier 2019, les plateformes d'intermédiation de location touristique (de type Airbnb) sont chargées de la collecte de la taxe de séjour pour le compte des loueurs non professionnels.



# Les déclarations d'activité

La déclaration de location d'un meublé de tourisme est adressée au maire de la commune où est situé le meublé et fait l'objet d'un accusé de réception. Toute modification concernant un élément de la déclaration doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

## La déclaration des résidences principales :

Lorsque le logement est une résidence principale c'est-à-dire qu'elle est **occupée plus de 8 mois par an**, la déclaration du meublé en mairie n'est pas obligatoire. Un logement peut donc être loué librement jusqu'à 4 mois pendant les vacances sans être déclaré en mairie.

## Cerfa 14004\*04

**DÉCLARATION EN MAIRIE DES MEUBLÉS DE TOURISME**  
N° 14004\*04

La loi vous oblige à remplir ce formulaire et à l'adresser au maire de la commune de l'habitation concernée en application des articles L. 324-11 et D. 324-1-1 du code de tourisme.

**A - IDENTIFICATION DU MEUBLÉ DE TOURISME**

NOM COMMERCIAL DU LOGEMENT (leventail): \_\_\_\_\_

ADRESSE DU LOGEMENT: \_\_\_\_\_

CODE POSTAL / COMMUNE (exemple : 37000 Tours): \_\_\_\_\_

LIEU DIT OU BOITE POSTALE (exemple : Le Basquet): \_\_\_\_\_

\* CARACTÉRISTIQUES :

RÉSIDENCE PRINCIPALE     RÉSIDENCE SECONDAIRE

MAISON INDIVIDUELLE     APPARTEMENT

CAPACITÉ D'ACCUEIL : \_\_\_\_\_ personnes maximum

NOMBRE DE PIÈCES COMPOSANT LE MEUBLÉ : \_\_\_\_\_ pièces

ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES :

OUI     NON

1 Art. L. 324-1-1 : « Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non en tant que logement, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé. Cette déclaration est une obligation lorsque le loueur d'un logement souhaite le réserver pendant de longues vacances au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1216 du 20 décembre 1986. »

**P0i 11921\*05 DÉCLARATION DE DÉBUT D'ACTIVITÉ** RESERVE AU CFE 010

**PERSONNE PHYSIQUE**  
EXERCICE D'UNE ACTIVITÉ NON SALARIÉE INDÉPENDANTE  
Cet imprimé ne concerne pas les activités commerciales, industrielles, artisanales, agricoles, libérales et assimilées, ni d'agent commercial.

1 Avez-vous (né(e) exercé(e) une activité non salariée ?  oui  non. Si oui, indiquez votre numéro unique d'identification : \_\_\_\_\_

**RENPLIR DANS TOUS LES CAS les cadres n° 1, 3, 4, 5, 7, 11, 13, 14, 15. Selon votre situation les cadres 2A, 2B, 4, 8, 9, 10, 12.**

**DECLARATION RELATIVE AU MODE D'EXERCICE**

2A  ENTREPRENEUR INDIVIDUEL (EI)    2B  ENTREPRENEUR INDIVIDUEL A RESPONSABILITE LIMITEE (EIRL) - régime forfaitaire P0i01

**DECLARATION RELATIVE A LA PERSONNE**

3 NOM DE NAISSANCE : \_\_\_\_\_ Domicile personnel : res. ind. n° : res. ind. n° : \_\_\_\_\_  
Nom d'usage : \_\_\_\_\_ Code postal : \_\_\_\_\_ Commune : \_\_\_\_\_  
Prénoms : \_\_\_\_\_ Le cas échéant, ancienne commune : \_\_\_\_\_  
Nationalité : \_\_\_\_\_ Sexe :  M  F Pays : \_\_\_\_\_  
Né(e) le : \_\_\_\_\_ Dépt. : \_\_\_\_\_ Commune : \_\_\_\_\_

**DECLARATION RELATIVE A L'ACTIVITE**

4 Vous exercez votre activité à :  Votre domicile personnel, passez directement au cadre 6  Une adresse professionnelle, indiquez celle-ci au cadre 6

5 DATE DE DÉBUT D'ACTIVITÉ : \_\_\_\_\_ Origine de l'activité :  Création  Reprise  
Activité :  Personnelle  Subordonnée Président exploitant / Numéro unique d'identification : \_\_\_\_\_  
Activité(s) exercé(e) : \_\_\_\_\_ Nom d'usage : \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_  
Si plusieurs activités mentionnées, indiquez la plus importante : \_\_\_\_\_ Dénomination : \_\_\_\_\_

**DECLARATION RELATIVE A L'EXPLOITATION EN COMMUN**

6 NOM DE L'EXPLOITATION EN COMMUN : \_\_\_\_\_ Si attribué, N° unique d'identification : \_\_\_\_\_

**IDENTITE DES CO-EXPLOITANTS**

7 IDENTITE DES CO-EXPLOITANTS  
NOM DE NAISSANCE : \_\_\_\_\_ NOM DE NAISSANCE : \_\_\_\_\_  
Nom d'usage : \_\_\_\_\_ Nom d'usage : \_\_\_\_\_  
Prénoms : \_\_\_\_\_ Prénoms : \_\_\_\_\_  
Né(e) le : \_\_\_\_\_ Dépt. : \_\_\_\_\_ Commune : \_\_\_\_\_ Né(e) le : \_\_\_\_\_ Dépt. : \_\_\_\_\_ Commune : \_\_\_\_\_  
Pays : \_\_\_\_\_ Pays : \_\_\_\_\_  
Domicile personnel : res. ind. n° : res. ind. n° : \_\_\_\_\_ Domicile personnel : res. ind. n° : res. ind. n° : \_\_\_\_\_  
Code postal : \_\_\_\_\_ Commune : \_\_\_\_\_ Code postal : \_\_\_\_\_ Commune : \_\_\_\_\_  
Pays : \_\_\_\_\_ Pays : \_\_\_\_\_

Au greffe du tribunal de commerce

**Cerfa P0i 11921\*05 => N° SIRET**





# S'assurer spécialement est recommandé

*Des exemples de couvertures :*

- La Responsabilité de Loueur en Meublé, **contre les risques d'accident** (balançoire, chutes, piscine...)
- La Responsabilité Professionnelle (omission ou erreur de dates, descriptifs...)
- Les incendies et dégâts des eaux causés par les clients
- Les intoxications, les activités sportives, spa etc...
- La protection juridique

**Disposer d'une assurance professionnelle dispense de demander des justificatifs aux clients**

## L'assurance Annulation :

- Souscrire cette assurance et l'inclure dans le prix du séjour
- Le client peut la souscrire à ses frais



# La mise en marché

## Un habitat neuf ou rénové

=> au goût du jour, aménagement optimisé

## Un habitat existant

=> l'adapter (= homestaging)

- désencombrer, faire le tri, alléger...
- Rendre plus neutre, moins d'objets personnels...
- Réparer les fissures, éliminer les traces sales, repeindre...
- Valoriser et réaménager les pièces, leur donner/rendre leur fonction, dégager les fenêtres...
- Revoir les éléments de décoration...





# Les régimes fiscaux

Déclaration des revenus locatifs à l'administration fiscale :  
formulaire **2042C PRO Professions non salariées**

## 2 principaux régimes :

### **Le régime micro BIC**

⇒ Déclaration du chiffre d'affaires annuel sans déduire aucune charge (sauf taxe de séjour).

### **Abattement :**

⇒ **71 %** meublé classé ou **50 %** meublé non-classé

### **Le régime du bénéfice réel**

⇒ Déduction des charges d'exploitation du CA

⇒ Report du revenu net tel qu'il ressort de la comptabilité

⇒ Faire viser les documents par un conseil professionnel



**03**

## **Le classement**



## Un repère fort



Objectif : = REFLET DE LA QUALITE

- indiquer au client un niveau de confort, d'équipements et de services à travers **5 catégories en étoiles**
- indicateur international connu de tous
- démarche **VOLONTAIRE** pour une durée de validité de **5 ans**

Le classement s'applique à :

Une villa/maison, un appartement, un studio, un loft



Résidence principale ou secondaire





## Le référentiel

- **133 critères**
  - Une combinaison de **points obligatoires et/ou optionnels**
  - 95 % obligatoires doivent être atteints. Les 5 % doivent être compensés par des points à la carte
- ✓ Equipements et aménagements
  - ✓ Services aux clients
  - ✓ Accessibilité et développement durable

La combinaison de points «obligatoires» et «à la carte» est conçue pour permettre la prise en compte de l'identité de chaque meublé et de son positionnement commercial.





# Le référentiel

**ATOUR**  
**FRANCE**  
AGENCE DE TOURISME

Tableau de classement des meublés de tourisme (toutes les catégories)  
(Source : arrêté du 24 novembre 2021 modifiant l'arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme)

CRITERES DE CLASSEMENT (le cas échéant des précisions sont apportées par critère dans la colonne de droite du tableau)		Statut du critère	Points	1*	2*	3*	4*	5*	Précisions
<b>Prérequis</b>									
Un logement meublé d'une pièce d'habitation destiné à accueillir une ou deux personnes doit avoir une surface minimale de 9m <sup>2</sup> lorsque la cuisine est séparée ou d'au moins 12m <sup>2</sup> lorsqu'il existe un coin cuisine		PRQ	/	PRQ	PRQ	PRQ	PRQ	PRQ	
<b>Chapitre 1 : Equipements et aménagements</b>									
<b>1.1. Aménagement général</b>									
<b>Surfaces de l'habitation</b>									
Surface de base minimum d'un logement composé d'une seule pièce d'habitation pour une ou deux personnes (studio ou T1)				12m <sup>2</sup>	14m <sup>2</sup>	18m <sup>2</sup>	20m <sup>2</sup>	26m <sup>2</sup>	Tolérance de 10% (uniquement pour les catégories 3*, 4* et 5*).
Surface moyenne minimum de la (des) chambre(s) supplémentaire(s) à additionner avec la ligne du dessus				7m <sup>2</sup>	8m <sup>2</sup>	9m <sup>2</sup>	NA	NA	Surface exigée pour une 1 à 2 personnes (à partir du T2). La hauteur sous plafond ne peut être inférieure à 1,80m pour la mesure des surfaces.  Ne sont comptées comme pièces d'habitation supplémentaires que les pièces d'au moins 7m <sup>2</sup> (uniquement pour les catégories 1*, 2* et 3*).
Surface minimum de la (des) chambre(s) supplémentaire(s) à additionner avec la ligne du dessus				NA	NA	NA	10m <sup>2</sup>	12m <sup>2</sup>	Surface exigée pour une 1 à 2 personnes (à partir du T2). La hauteur sous plafond ne peut être inférieure à 1,80m pour la mesure des surfaces.
Surface additionnelle de la pièce d'habitation par personne supplémentaire (au-delà des deux premières personnes par pièce d'habitation, dans la limite de 4 personnes de 1* à 4* et dans la limite de 3 personnes en 5*)				3m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>	3m <sup>2</sup>	En 1*, 2*, 3*, 4* : Il est toléré un maximum de quatre couchages par pièce d'habitation. En 5* : Il est toléré un maximum de trois couchages par pièce d'habitation.
1	Surface totale minimum (cuisine et coin cuisine compris) du logement meublé hors salle d'eau et toilettes	X	5	X	X	X	X	X	Ne sont prises en compte que les superficies existantes sous une hauteur de plafond de 1,80m. Une pièce d'habitation doit comporter un ouvrant sur l'extérieur.  Pour les catégories 1*, 2* et 3* seulement, et pour les logements T2 et plus, les surfaces habitables requises peuvent être globalisées (réparties différemment par pièce) hors sanitaires dans la limite de 7m <sup>2</sup> minimum par pièce.
2	Surface totale majorée	O	1 à 5	O	O	O	O	O	Bonification de 1 point par tranche de 20 % de surface supplémentaire (de 1 à 5 points). Ne sont prises en compte que les superficies existantes sous une hauteur de plafond de 1,80m. Une pièce d'habitation doit comporter un ouvrant sur l'extérieur.  Le critère peut être validé indépendamment du précédent.
<b>Equipement électrique de l'habitation</b>									
3	Prise de courant libre dans chaque pièce d'habitation	X	1	X	X	X	X	X	
4	Tous les éclairages du logement fonctionnent et sont en bon état	X	3	X	X	X	X	X	
<b>Téléphonie et communication</b>									
5	Mise à disposition d'un téléphone privatif à l'intérieur du logement	O ou NA	1	O	O	O	O	O	Téléphone en commun non accepté. Sauf impossibilité technique (ex : zones blanches justifiées), alors le critère est non applicable.
6	Accès internet par un réseau local sans fil (WiFi)	X ou O ou NA	2	O	X	X	X	X	Sauf impossibilité technique (ex : zones blanches justifiées), alors le critère est non applicable.
7	Accès internet filaire avec câble fourni	O ou NA	2	O	O	O	O	O	Sauf impossibilité technique (ex : zones blanches justifiées), alors le critère est non applicable.
<b>Télévision et équipement hi-fi</b>									
8	Télévision à écran plat avec télécommande	X ou O	2	O	X	X	X	X	
9	Accès à des chaînes supplémentaires à l'offre de la TNT	X ou O	2	O	O	O	X	X	
10	Possibilité d'accéder à au moins deux chaînes internationales	X ou O	1	O	O	O	O	X	
11	Radio	X ou O	2	O	O	X	X	X	
12	Enceinte connectée	X ou O	1	O	O	O	O	X	
13	Mise à disposition d'un système de lecture de vidéos	X ou O	2	O	O	O	O	X	
<b>Equipements pour le confort du client</b>									
14	Occultation opaque : extérieure ou intérieure dans chaque pièce comportant un couchage principal	X	3	X	X	X	X	X	
15	Le logement est équipé de double vitrage	X ou O ou NA	3	O	O	O	X	X	Ce critère est non applicable en cas d'impossibilité architecturale et/ ou impossibilité locale justifiée.
16	Existence d'un système de chauffage en état de fonctionnement	X ou NA	5	X	X	X	X	X	Un système de chauffage présent dans toutes les pièces d'habitation y compris la (ou les) salle(s) d'eau. Sauf exception justifiée par le climat (DROM-COM), alors le critère est non applicable.
17	Existence d'un système de climatisation et / ou de rafraîchissement d'air en état de fonctionnement	X ou O ou NA	3	O	O	O	O	X	Sauf Saint Pierre et Miquelon et haute montagne (>1000 mètres d'altitude) alors le critère est non applicable. A vérifier par tout moyen.



# Le référentiel

2	Surface totale majorée	O	1 à 5	O	O	O	O	O	Bonification de 1 point par tranche de 20 % de surface supplémentaire (de 1 à 5 points). Ne sont prises en compte que les superficies existantes sous une hauteur de plafond de 1,80 mètre. Une pièce d'habitation doit comporter un ouvrant sur l'extérieur. Le critère peut être validé indépendamment du précédent.
Équipement électrique de l'habitation									
3	Prise de courant libre dans chaque pièce d'habitation	X	1	X	X	X	X	X	
4	Tous les éclairages du logement fonctionnent et sont en bon état	X	3	X	X	X	X	X	
Téléphonie et communication									
5	Mise à disposition d'un téléphone privatif à l'intérieur du logement	O ou NA	1	O	O	O	O	O	Téléphone en commun non accepté. Sauf impossibilité technique (ex. : zones blanches justifiées), alors le critère est non applicable.
6	Accès internet par un réseau local sans fil (WiFi)	X ou O ou NA	2	O	X	X	X	X	Sauf impossibilité technique (ex. : zones blanches justifiées), alors le critère est non applicable.
7	Accès internet filaire avec câble fourni	O ou NA	2	O	O	O	O	O	Sauf impossibilité technique (ex. : zones blanches justifiées), alors le critère est non applicable.
Télévision et équipement hi-fi									
8	Télévision à écran plat avec télécommande	X ou O	2	O	X	X	X	X	
9	Accès à des chaînes supplémentaires à l'offre de la TNT	X ou O	2	O	O	O	X	X	

## Les statuts des critères :

**ONC = obligatoire non compensable** : si ces points ne sont pas validés, le total des points obligatoires ne pourra pas être atteint empêchant le classement

**NA = Non applicable**, les points correspondants sont déduits du total des points à obtenir

**X = obligatoire** pour la catégorie visée à compenser par 3x plus de points à la carte

**O = Optionnel**, critère à la carte/optionnel





# La méthode de classement



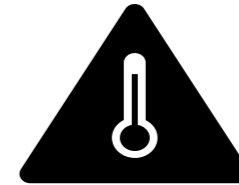
1 visite détaillée de tout le logement avec l'enregistrement des critères dans un logiciel



# Les atouts pour réussir le classement

**m<sup>2</sup>** Surface requises respectées

Chauffage dans toutes les pièces



Le bien est propre, rangé et fonctionnel

les extérieurs entretenus



Les équipements sont propres et en bon état



La literie est impeccable

La quantité supérieure à la capacité d'accueil





# Les réflexes pour louer sereinement

## ETABLIR UN CONTRAT DE LOCATION :

- État descriptif, plan d'accès, photos...

## ENTREtenir LE LOGEMENT :

- Faire le ménage, vérifier le bon fonctionnement des appareils

## ACCUEILLIR :

- Être présent/disponible, limiter le recours à la boîte à clés
- Faire appel à un professionnel/conciergerie
- Offrir un cadeau de bienvenue
- Faire l'état des lieux d'entrée/sortie

## PROPOSER DES SERVICES, INCLUS DE PREFERENCE :

- Panier express : petites courses, collation
- Draps, linge de toilette, ménage





# L'incontournable livret d'accueil

Un **classeur** ou un **porte-vues** bien présenté, complet et à jour



Une mise en valeur des **règles du tri sélectif** locales et des informations de sensibilisation aux **écogestes**

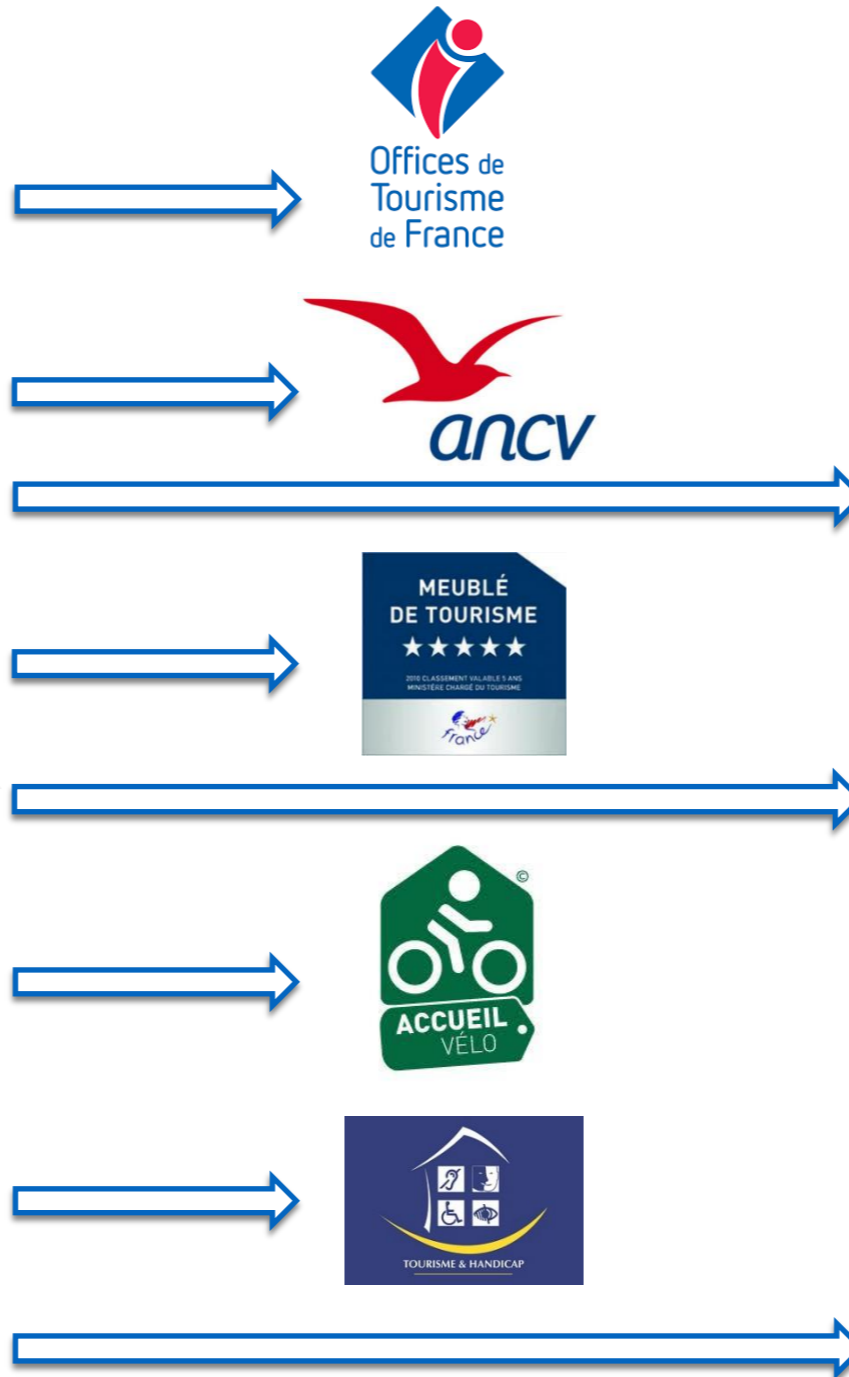


**04**

## **Les avantages**



# Les avantages



Pour une location classée, imposée dans la catégorie des BIC (Bénéfices industriels et commerciaux) :  
l'abattement sera de **71 %** au lieu de **50 %**

**05**

# La préparation de la visite



# La préparation de la visite

➤ **Lire le référentiel, découvrir les chapitres**

➤ **Préparer les documents obligatoires :**

- livret d'accueil,
- documents touristiques et pratiques,
- règles et calendrier de tri sélectif,
- documents de sensibilisation au respect de l'environnement

➤ **S'assurer que l'hébergement est :**

- régulièrement entretenu, propre et seine,
- sans défaut majeur ni défaillance d'entretien des pièces, locaux et équipements

➤ **Le cas-échéant, ne pas se précipiter !**

- des travaux de remise en état sont peut-être nécessaires, tels que peintures écaillées, moquettes tâchées, moisissures, faïence fendue/cassée
- des achats (ou remplacement) de matériels sont à prévoir



Lors de la visite, l'évaluateur.trice apprécie l'aspect général des locaux et équipements pour les considérer comme acceptables ou non acceptables





06

La procédure



## ETAPE 1 : COMMANDE EN LIGNE

<https://charentestourisme.jeclassemalocation.com>

**CHARENTES  
TOURISME**  
Booster d'activité

01. Accueil 02. Coordonnées 03. Meublés 04. Disponibilités 05. Paiement 06. Confirmation

Bienvenue sur le site de commande de la visite de classement des meublés de tourisme  
départements d'intervention : 16 & 17  
J'indique le nombre de logements à classer :  
*sûr, rapide et pratique, payez en ligne par CB ou compte Paypal !*

Désignation	Quantité	Total
studio, appartement, maison/villa jusqu'à 159 m <sup>2</sup>	<input type="text" value="0"/>	0 € TTC
loft, appartement, maison/villa à partir de 160 m <sup>2</sup>	<input type="text" value="0"/>	0 € TTC
Code avantage <input type="text"/>		
<input type="button" value="OK"/>		
Total commande		0 € TTC

Paielements par carte bancaire sécurisés  
Compte Paypal facultatif



## ETAPE 2 : PLANIFICATION DU RDV ET EVALUATION Le logement est propre, rangé et « prêt à louer »



Evaluation technique avec « GLAM », logiciel certifié



Minimum 1 h



Conseils, dialogue





## ETAPE 3 : FINALISATION DU DOSSIER



avis défavorable provisoire => délai de complétude 30 jours  
avis FAVORABLE => **classement 5 ans**

### Édition du rapport complet :

- *La grille de contrôle*
- *L'attestation de visite*
- *La DECISION DE CLASSEMENT*



Affichage obligatoire dans le logement

The image shows a stack of administrative forms. The top form is titled 'GRILLE DE CONTROLE' and contains a table with columns for 'Informations générales' and 'Caractéristiques de classe'. Below it is a form titled 'ATTI' (Attestation de visite) with fields for 'Identification du locateur', 'Identification du mandataire', and 'Organisation évaluateur'. The bottom form is titled 'DECISION DE CLASSEMENT' and contains fields for 'Nom de l'organisme', 'Nom et signature du responsable de l'organisme', and 'Date d'émission du document'.



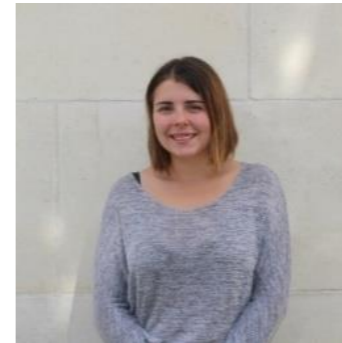
# La C'Team Qualité - classement des meublés



**Olivier GABARD**  
Responsable classement



**Marie LEGER**  
Evaluatrice classement



**Marine TRINQUART**  
Evaluatrice classement



**Virginie BETBEDAT**  
Evaluatrice classement



**Bastien TAMISIER**  
Evalueur classement



Assistance et Conseil : 05 46 31 71 74

# Questions / Réponses



# CHARENTES TOURISME

## Booster d'activité

### Charentes Tourisme

Site d'Angoulême  
21, rue d'Iéna CS 82407  
16024 ANGOULÊME Cedex

Site de La Rochelle  
85, boulevard de la République  
17076 LA ROCHELLE Cedex 9

Ligne pro : 05 46 31 76 38  
pro@charentestourisme.com  
www.charentestourisme.com



**Unis** pour votre  
**performance!**