

Note d'information sur le classement des meublés de tourisme

Vous êtes propriétaire et souhaitez louer votre bien en tant que meublé de tourisme ? Vous souhaitez des informations ou faire classer votre bien ? L'Office de Tourisme est organisme agréé depuis le 10/02/2023 par le cabinet Afnor Certification. L'Office de Tourisme de la Vallée de la Sarthe est votre interlocuteur privilégié pour votre démarche de classement en étoile(s).

Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

Un meublé de tourisme est « une villa, appartement ou studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert 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 » (Article D.324-1 du code du tourisme).

Pourquoi classer son meublé ?

Les avantages du classement

- **Gage de qualité reconnue nationalement** (critères définis par Atout France) : Le client est assuré de passer son séjour dans une location contrôlée,
- **71% d'abattement fiscal** sur les loyers perçus pour une déclaration en micro-bic (Plafond à 176 200€)
- **Une taxe de séjour fixe** établie selon le nombre d'étoiles,
- **La possibilité d'accepter les chèques vacances** sous réserve du dépôt d'un dossier de candidature auprès de l'ANCV (Association Nationale des Chèques Vacances)

Les grands principes du classement en étoiles

Faire classer son meublé de tourisme est une démarche volontaire de la part du loueur. Il existe 5 niveaux de confort allant de **1 à 5 étoiles**. **Le classement est valable 5 ans**. A l'issue, le loueur doit effectuer une nouvelle demande de classement s'il souhaite que son hébergement continue de bénéficier d'un classement.

Les Prérequis

Un logement meublé d'une pièce d'habitation destiné à accueillir une ou deux personnes doit avoir **une surface minimale de 9 m²** lorsque la cuisine est séparée **ou au moins 12 m² lorsqu'il existe un coin cuisine**. La superficie des WC et de la salle de bain n'en fait pas partie et est donc à déduire.

Les critères du classement ?

Les 133 critères du classement évalués pendant la visite d'inspection vont déterminer le nombre d'étoiles attribuées au meublé. Ceux-ci sont répartis en trois grands chapitres :

- Les équipements du logement,
- Les services au client,
- L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et le développement durable.

Le classement fonctionne sur un **système à points**. Certains critères ont un caractère obligatoire et d'autres sont optionnels. La détermination de la catégorie dans laquelle le loueur souhaite être classé se fait en prenant connaissance du **tableau de classement** et des différents statuts des critères.

Pour obtenir **le classement dans la catégorie donnée**, il faut :

1. Valider impérativement **les prérequis (PRQ)**,
2. Valider impérativement et sans possibilité de compensation les 25 points correspondant aux **5 critères Obligatoires Non Compensables (ONC)** : 95 ; 96 ; 97 ; 98 ; 99,

3. Atteindre un **nombre de points minimum** (addition des points obligatoires et à la carte) à raison de :
- **100% des points** affectés aux critères obligatoires, avec une **marge de 5%**. Les points obligatoires perdus doivent être **compensés par trois fois plus de points** « à la carte »,
 - 5%, 10%, 20%, 30% et 40% des points affectés aux critères « à la carte » correspondant respectivement aux catégories 1*, 2*, 3*, 4* et 5*.

Par qui est effectué la visite de classement ?

Marianne Marteau et Virginie Davière, salariées de l'Office de Tourisme Vallée de la Sarthe ont suivi une formation et sont habilitées à effectuer les visites de classement. Leur territoire d'intervention est celui de l'Office de Tourisme et est composé de trois communautés de communes : Pays Sabolien, LBN Communauté et Val de Sarthe.

Tarif de la visite

Le coût de la visite pour un meublé est de **200 € TTC**.

Une réduction de 10% est appliquée pour un deuxième hébergement à classer (soit 180€ pour ce meublé) et 20% de réduction pour le troisième ou plus, le jour du RDV (soit 160€ / meublé). Ces réductions s'appliquent si la visite s'effectue le même jour.

Les démarches avant la demande de classement

Plusieurs démarches sont obligatoires avant de vous lancer dans la procédure de classement :

- **La déclaration en mairie** : Le loueur doit obligatoirement déclarer son meublé de tourisme à la mairie où est situé son logement via le Cerfa 14004*04 ou le site internet du « service public », <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R14321> , sauf si celui-ci constitue la résidence principale du loueur. (*La résidence principale doit être occupée 8 mois minimum par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure*).
- **La déclaration de l'activité** : Cette déclaration permet de choisir le cadre juridique et fiscal de l'activité et d'obtenir un numéro SIRET. Le loueur doit effectuer cette démarche au guichet unique sur : <https://formalites.entreprises.gouv.fr/>
- **La déclaration des revenus** : « Les revenus issus de la location d'un logement meublé sont imposables et doivent être déclarés à l'administration fiscale ».
- **Être visible sur une plate-forme commerciale** : Depuis le 1^{er} janvier 2021 : La commercialisation d'un meublé de tourisme sur site internet avec la mention « Annonce professionnelle » / « Annonce d'un particulier ».

Procédure de demande de classement

Etape 1 : Prendre contact avec l'Office de Tourisme

Le loueur prend contact avec une référente technique de l'Office de Tourisme qui lui transmettra **une information claire et précise** sur toute la procédure de classement et fournit un dossier d'information (cette note, le référentiel de classement, le bon de commande et autres documents selon les besoins...)

Etape 2 : Constituer le dossier et l'envoyer à l'Office de Tourisme

Le loueur envoie à l'Office de Tourisme son dossier de demande de classement complet ainsi que le chèque de règlement pour la visite. Il transmet également la copie du récépissé de déclaration en mairie.

Etape 3 : Evaluer le logement : La visite de contrôle

A réception du dossier complet de demande, une référente technique **fixe un rendez-vous de visite avec le loueur** dans un **délai de trois mois**.

La visite de contrôle du logement se fait **en la présence du loueur** et selon la **catégorie de classement demandée** et dans **les mêmes conditions qu'à l'arrivée d'un locataire**. Le logement doit être propre, rangé, les lits faits, l'eau chaude en fonctionnement et le chauffage allumé.

La visite est effectuée **par une référente** en charge du dossier qui vérifie la **conformité des critères**, contrôle les équipements, les services aux clients, les aménagements, l'accessibilité et les éléments mis en place en faveur du développement durable (ensemble des critères de l'annexe I de l'arrêté du 2 Août 2010, modifié par l'arrêté du 24 novembre 2021 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme).

Etape 5 : Valider la décision du classement

Dans un **délai d'un mois** après la visite, la référente transmet au loueur son dossier de classement comprenant :

- Le rapport de contrôle (incluant le rapport de visite et le rapport détaillé) avec avis favorable ou défavorable.
- La grille de contrôle dûment remplie se terminant par le tableau de classement (Annexe II).
- Une proposition de décision de classement (en cas de classement validé).

La décision de classement devient définitive dès lors que le loueur ne l'a pas contestée dans les 15 jours suivant la réception du dossier. Le loueur peut contester la décision dans la période des 15 jours par mail ou courrier ou en le téléchargeant le formulaire sur l'espace pro du site internet : <https://www.vallee-de-la-sarthe.com/>

Etape 6 : Afficher votre classement

Le loueur peut afficher son ou ses étoiles par un panneau réglementaire à apposer visiblement à l'extérieur du logement et sur ses documents de promotion.

Ces panneaux peuvent être téléchargés sur le site d'Atout France : <https://www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme> et imprimés par le fournisseur de son choix.

Coordonnées des référentes techniques :

Marianne MARTEAU

Tél : 02 85 29 55 43

marianne.marteau@valleedelasarthe.fr

Virginie Davière

Tél : 02 85 29 55 43

Virginie.daviere@valleedelasarthe.fr

Office de Tourisme Vallée de la Sarthe - 18, rue Léon Legludic – 72300 Sablé-sur-Sarthe

SPL au capital de 37 500€ - SIRET : 83840182600030 - APE : 7990Z - RCS Le Mans 838401826 - N° TVA Intra : FR49 838401826 – Atout France IM072180002

Mis à jour le 08/03/2023