

GUIDE PRATIQUE

de l'hébergeur

2026

Le pas à pas de l'Office de Tourisme !

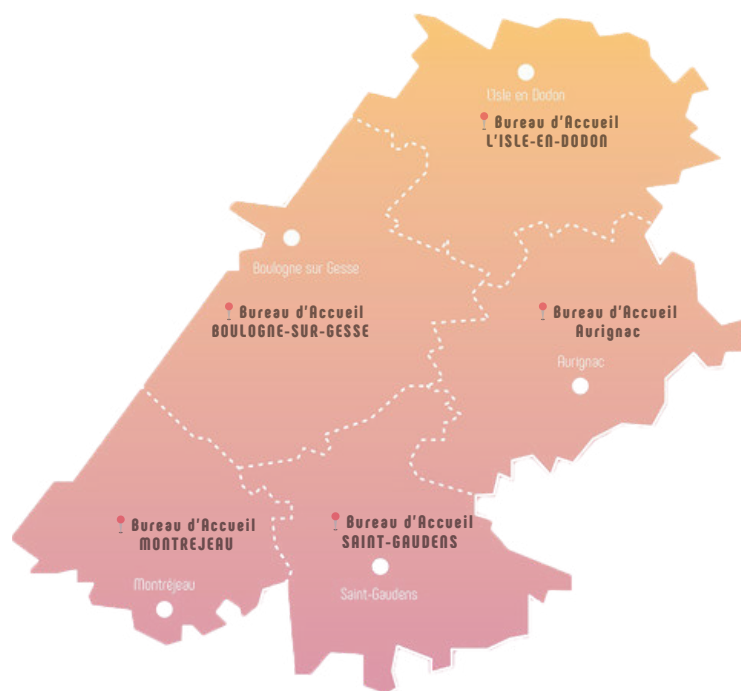
WWW.TOURISME-STGAUDENS.COM



Communauté de Communes
**COMMINGES
PYRÉNÉES**

Montréjeau
Boulogne-sur-Gesse
Saint-Gaudens
Lluleu-en-Dodan
Aurignac

Pour vous accompagner et réussir l'ouverture de votre hébergement touristique



Cher hébergeur,

Si vous prenez connaissance de ce guide c'est qu'un projet touristique en Destination Comminges Pyrénées fourmille dans votre esprit et nous en sommes ravis !

Nous savons que se lancer dans la location touristique n'est pas chose aisée : connaître les démarches administratives et déclaratives nécessaires, s'assurer de la conformité de son offre, commercialiser dans de bonnes conditions son produit, déclarer sa taxe de séjour... nombreuses sont les questions auxquelles vous serez confronté.

C'est pourquoi l'Office de Tourisme, a édité ce guide qui a vocation à vous accompagner dans votre activité de loueur en meublé de tourisme ou en chambre d'hôtes, tout en vous informant sur la réglementation en vigueur.

Nous vous souhaitons une bonne lecture et une belle installation.

Ce dépliant est un document simplifié. Il ne peut se substituer aux textes législatifs et réglementaires ainsi qu'aux instructions applicables en la matière.

La réglementation 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.

SOMMAIRE

1

DEVENIR OU ÊTRE HÉBERGEUR

4
à
10

2

LES OBLIGATIONS DES HÉBERGEURS

11
à
14

3

LES ASTUCES POUR UN ACCUEIL DE QUALITÉ

15
à
16

4

FISCALITÉ

17

5

LA PROCÉDURE DE CLASSEMENT

18

6

LES ÉTAPES ET LA DURÉE DE LA PROCÉDURE

19

DEVENIR OU ÊTRE HÉBERGEUR

D'UN MEUBLÉ DE TOURISME

Le meublé de tourisme est une villa, un appartement ou un 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 L324-11 du Code du Tourisme).

Le meublé de tourisme se distingue des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'il est réservé à l'usage exclusif du locataire, ne comporte ni accueil ou hall de réception. Il se distingue de la chambre d'hôtes où l'habitant est présent pendant la location.

La location saisonnière ou touristique se distingue de la location à usage d'habitation selon 2 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 et non renouvelable de 90 jours à la même personne (12 semaines) (Art1-1 Loi Hoguet N°70-9 du 2 janvier 1970).

La déclaration mairie

Rendez-vous à la mairie de la commune où se situe votre bien pour effectuer votre déclaration.

Vous complétez le Cerfa 14004*04 ou en ligne demarches.service-public.fr

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

Vous n'êtes pas obligé de déclarer votre résidence principale.

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

La déclaration de début d'activité

Vous êtes un loueur en meublé non professionnel (LMNP) ou professionnel ?

- Le statut LMNP : lorsque l'une des deux conditions du statut de LMP n'est pas remplie, c'est-à-dire soit les revenus générés par cet investissement s'élèvent à moins de 23.000 € et/ou que cela représente moins de 50 % des revenus du foyer fiscal.
- Le statut LMP : lorsque les revenus tirés de cet investissement s'élèvent à plus de 23 000 € sur l'année civile et que ces recettes sont supérieures au montant des autres revenus d'activité du foyer fiscal.



Que vous soyez loueur en meublé non professionnel (LMNP) ou professionnel (LMP), l'immatriculation est obligatoire dès le début de l'activité, au plus tard dans les 15 jours. Vous devez vous immatriculer via le site de l'INPI : <https://procedures.inpi.fr/>

Voici les principales démarches à effectuer lors du lancement d'une activité de location meublée, qu'elle soit en LMNP ou LMP.

Obligation du SIRET	Oui, obligatoire pour tous les loueurs meublés (LMNP ou LMP), dès le début
Délai d'immatriculation	15 jours après le début d'activité via le site de l'INPI.
Déclaration en ligne	À faire sur le site de l'INPI, rubrique « Créer une entreprise ».
Suite à l'obtention du SIRET	Créer un espace pro sur impots.gouv.fr pour gérer la fiscalité

Pour faire le point sur les règles de fonctionnement connectez-vous sur le site officiel de l'administration française [Service-Public.fr](https://www.service-public.fr), dans la rubrique Hébergement touristique.



Bon à savoir

Si votre hébergement est situé dans une copropriété, la possibilité de louer dépend du règlement de copropriété. Et dans tous les cas, vous devez en informer le syndic de copropriété.

Si le règlement comporte une clause dite d'habitation bourgeoise, l'activité de location de meublé de tourisme est interdite.

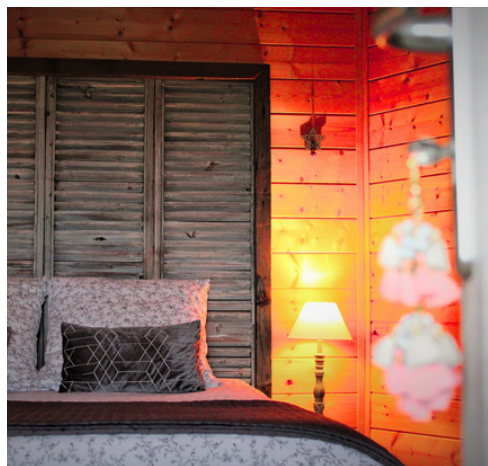
La location d'un logement social comme meublé de tourisme est interdite.



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

D'UNE CHAMBRE D'HÔTES

Une chambre d'hôtes est définie comme une chambre meublée chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes à titre onéreux, dans son habitation, soit dans les locaux sur son terrain. S'il s'agit d'une chambre d'hôtes chez un exploitant agricole, les locaux doivent se situer sur le terrain agricole ou chez l'hébergeur.



Elle propose un hébergement pour une ou plusieurs nuitées, dans une limite de 30 nuits consécutives maximum.

Elle doit être accompagnée d'au moins 3 des 4 prestations suivantes, sachant que la fourniture de linge de maison et du petit déjeuner sont obligatoires :

- Accueil, réception des clients (en présentiel par le loueur ou par voie électronique ou par un mandataire)
- Petit déjeuner compris dans la prestation de chaque nuitée
- Fourniture du linge de maison (toilette et couchage) et son remplacement en fonction du nombre de nuits réservées
- Nettoyage régulier des locaux.



La capacité d'accueil ne doit pas dépasser 5 chambres ou 15 clients simultanément. Au-delà de 5 chambres et de 15 personnes, l'exploitant de la chambre d'hôtes doit se conformer à la réglementation des hôtels et des établissements recevant du public (ERP), ainsi qu'à la réglementation en vigueur sur l'accessibilité des personnes handicapées.

L'appellation « chambre d'hôtes » ne peut être utilisée que si ces conditions sont remplies. Sinon, il convient d'utiliser l'appellation de « chambre chez l'habitant ». D'autres règles s'appliquent, équivalentes à celles en vigueur dans l'hôtellerie.

Chaque chambre doit donner accès (directement ou indirectement) à une salle de bains et à un WC.

Elle doit comporter au minimum 1 salle de bains et 1 sanitaire pour 5 personnes.

La surface minimale au sol de la chambre, hors installations sanitaires, doit respecter les dimensions suivantes :

- Pour 1 personne : 7 m²
- Pour 2 personnes : 9 m²
- Pour 3 personnes : 14 m²
- Pour 4 personnes : 18 m²

Au-delà de 4 personnes, en plus des 18 m² minimum obligatoires, il faut ajouter 5 m² par personne supplémentaire et le volume d'air par personne occupant la chambre doit être de 11 m³ minimum.





Avant de débuter la location d'une chambre d'hôtes, vous devez en faire la déclaration auprès de la mairie où se situe la location.

Vous complétez le Cerfa 13566*03 ou utiliser le téléservice suivant : demarches.service-public.fr/mademarche/HebergementTourisme



Bon à savoir : Si le logement se situe dans une copropriété, l'hébergeur doit au préalable vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas d'exercer toute activité commerciale de location touristique. Il doit également informer le syndic de la présence d'une location touristique dans la copropriété dès lors qu'elle a fait l'objet d'une déclaration en mairie.

La déclaration de début d'activité

L'activité de chambres d'hôtes est considérée comme une activité commerciale, quel que soit le montant des revenus générés (même s'il est faible ou égal à zéro).

L'activité doit donc faire l'objet d'une immatriculation en tant qu'entreprise commerciale.

Avant de réaliser la formalité d'immatriculation, il faut avoir fait le choix de la forme juridique de l'entreprise (société ou entreprise individuelle).

L'immatriculation s'effectue en ligne sur le site du Guichet des formalités des entreprises procedures.inpi.fr

Pour faire le point sur les règles de fonctionnement connectez-vous sur le site officiel de l'administration française Service-Public.fr, rubrique Hébergement touristique.

Affiliation à la Sécurité sociale

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

- soit auprès du régime social des indépendants (RSI) ;
- soit auprès de la Mutualité sociale agricole (MSA) pour les agriculteurs.

L'affiliation auprès du RSI est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de location de chambres d'hôtes (y compris pour l'activité de table d'hôtes, le cas échéant) dépasse 6 028 euros (correspondant à 13 % du plafond annuel de la sécurité sociale).

En cas de revenu inférieur ou égal au seuil enclenchant l'affiliation au RSI, 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 (CSG, CRDS, prélèvement social, contribution additionnelle au prélèvement social et contribution finançant le revenu de solidarité active) au taux global de 17,20 %.

Proposer la table d'hôtes

La table d'hôtes est un complément de l'activité d'hébergement. Elle est réservée aux seuls occupants des chambres d'hôtes dans la limite des 15 personnes. Le repas doit être pris à la table familiale et le menu est unique.

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 sans tables 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.

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 <i>licence restreinte</i>	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 <i>grande licence</i> ou <i>licence de plein exercice</i>	Licence à emporter	Licence restaurant

Enfin, une fois le permis d'exploitation obtenu, **une déclaration d'ouverture de débit de boissons** doit être faite dans la mairie du siège de l'établissement concerné au moins 15 jours avant l'ouverture (**cerfa 11542*05**)

Attention, le consommateur doit être informé sur les prix pratiqués (boissons comprises ou non, par tout moyen à la disposition du loueur.

Hygiène alimentaire

Toute proposition d'aliments aux clients de la chambre d'hôtes, oblige à respecter des règles d'hygiène, tout comme pour une activité de restauration en général : alimentation en eau potable, propreté des surfaces et des ustensiles, lavage des mains, etc. Le loueur de chambre d'hôtes est cependant dispensé de suivre la formation à l'hygiène alimentaire dans la restauration commerciale.



D'UN HÉBERGEMENT INSOLITE

Les hébergements insolites concernent tout hébergement roulant, transportable et démontable, sans fondation : bateau avec hébergement, bulle, cabane dans les arbres, cabane flottante, habitat troglodyte, lodge, nid, tipi, roulotte, yourte, mobil-home ...



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 (caravanes, habitation légère de loisir, résidence mobile de loisir...), 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), soit
- 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 20m² ou
- le dépôt d'un permis de construire si la surface totale excède 20m².

Dans les deux cas, un refus de la mairie ou de la préfecture 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 !



Bon à savoir

Avant tout projet, rapprochez-vous de la mairie dont dépend le terrain concerné afin de déposer une demande de certificat d'urbanisme (cerfa 13410*06) permettant de connaître le droit applicable aux parcelles concernées et la faisabilité du projet.

LES OBLIGATIONS DES HÉBERGEURS

LE CONTRAT DE LOCATION POUR LES MEUBLÉS DE TOURISME

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 :

- Nom et adresse du loueur et du locataire
- L'adresse et la composition du local donné en location
- La durée de la location, avec l'indication du jour et de l'heure de début et de fin de la mise à disposition du logement meublé
- Le montant du loyer et des charges supplémentaires s'il y en a
- Les conditions de paiement de la location (prix, arrhes ou acomptes...),
- Les conditions d'annulation de la réservation,
- Le montant du dépôt de garantie (caution) éventuel et les conditions de sa restitution,
- Le montant prévisionnel de la taxe de séjour (à ne pas inclure dans le tarif du séjour)
- Les conditions d'assurance du locataire,
- Les obligations du locataire durant le séjour (assurance, règlement intérieur la cas échéant, etc.)

AFFICHAGE OBLIGATOIRE DANS TOUS LES HÉBERGEMENTS

Le tarif de la taxe de séjour en vigueur au moment de l'arrivée des hôtes doit être affiché. Si le départ des hôtes s'effectue sur l'année suivante et que le tarif en vigueur évolue, les deux tarifs doivent être affichés. Pour rappel, la taxe de séjour est perçue à la fin du séjour.

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 : 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'affiche extérieure ainsi que les heures d'arrivée et de départ (et suppléments appliqués en cas de départ tardif) ; dans chaque chambre : ensemble des prix des prestations fournies.

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€.



REMISE D'UNE FACTURE DÉTAILLÉE AU CLIENT POUR LES CHAMBRES D'HÔTES

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 (l'original et d'en conserver 1 copie). La facture doit comprendre un décompte détaillé en quantité et en prix de chaque prestation fournie et un total de la somme due.

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 par étage. Vous êtes garant de son installation et de son entretien. Vous devez également entretenir chaudière, cheminée ou poêle par un entretien annuel effectué par un professionnel.

LA SACEM ET SPRE

La Société des Auteurs, Compositeurs et Editeurs de Musique et la Société pour la Perception de la Rémunération Équitable ont pour mission d'assurer la rémunération des auteurs et compositeurs musicaux.

Les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes, comme de nombreux lieux d'accueil, possèdent une télévision, une radio, un système multiroom...

Si vous possédez de tels équipements que vous les mettez à disposition de vos clients, vous devez souscrire au « forfait annuel spécial hébergement touristique » auprès de la SACEM.

Ce forfait permet de diffuser n'importe quelle œuvre musicale dans votre Hébergement en respectant la législation en vigueur sur les droits d'auteur.

Vous pouvez souscrire à la SACEM directement en ligne

SACEM DT Midi Pyrénées
7 espace Compans Caffarelli 31000 Toulouse
05 67 34 81 80
www.sacem.fr

L'ACCUEIL DES 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 tenu de faire remplir et signer par le client étranger, dès son arrivée, une fiche individuelle de police comportant :

- Nom et prénom de l'hôte
- Date et lieu de naissance,
- Nationalité
- Domicile habituel
- Numéro de téléphone
- 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.

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.

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 sur les équipements suivants :

- 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. Nous vous conseillons de consulter le guide des données personnelles sur le site de la CNIL.



COLLECTER ET REVERSER LA TAXE DE SÉJOUR INTERCOMMUNALE, DÉPARTEMENTALE ET RÉGIONALE

Vous êtes tenu de collecter la taxe de séjour pour chaque nuitée vendue à toute personne assujettie. Que vous collectiez en direct ou par le biais d'un opérateur numérique, vous avez l'obligation de déclarer la taxe de séjour collectée et, le cas échéant de la reverser à la collectivité. Pour ce faire, référez-vous au site internet de l'Office de Tourisme Comminges Pyrénées et, laissez-vous guider.

ASTUCES POUR UN ACCUEIL DE QUALITÉ

Si vous le pouvez, accueillez vous-même vos hôtes. Une attitude sympathique, chaleureuse, un sourire, c'est la première impression que vont retenir les touristes.

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.

Si vous êtes partenaire à l'Office de Tourisme, votre référent hébergement vous guidera afin que vous puissiez créer un livret d'accueil. 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, la pharmacie la plus proche,
- les consignes sur le tri,
- vos coups de cœur : sorties, restaurants...,
- des balades à faire...

LA PROPRETÉ ET L'AGENCEMENT DE L'HÉBERGEMENT

C'est le deuxième critère important dans le séjour de vos clients. Un lit confortable, une salle de bain propre fonctionnelle, une cuisine bien aménagée créent une impression de confort et de bon rapport qualité-prix. Ce qui vaut à l'intérieur est aussi vrai pour vos espaces extérieurs.

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 TROUSSE DE SECOURS

Son 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.

L'APRÈS-SÉJOUR

Remercier et rester en contact : message personnalisé, bon de réduction pour un prochain séjour, etc.

Mettre en place un recueil de satisfaction. Recueillir les retours pour ajuster les offres et détecter les axes d'amélioration est toujours constructif. Encouragez le partage d'expérience sur les réseaux sociaux, les plateformes d'avis ou auprès de proches. Vos hôtes sont (souvent) vos meilleurs médias.



Bon à savoir :

Accès à Internet : les données de connexion des utilisateurs doivent être conservées pendant un an.

COMMENT DÉCLARER VOTRE ACTIVITÉ ET RÉGLER VOS COTISATIONS SOCIALES ?

Dès que vous avez votre numéro **SIRET**, vous devez créer un espace professionnel sur le site impots.gouv.fr. C'est une étape obligatoire : c'est grâce à cet espace que vous serez recensé pour payer certaines taxes, comme la CFE (Cotisation Foncière des Entreprises), et gérez vos démarches fiscales en ligne. Cliquez sur le bouton « Votre espace professionnel » de la page d'accueil du site impots.gouv.fr, vous accédez à la création de l'espace professionnel. Vous devez compléter et valider les informations demandées dans le formulaire.

FISCALITÉ DES CHAMBRES D'HÔTES

Les chambres d'hôtes étant considérées comme une activité commerciale de para-hôtellerie, elles relèvent du régime fiscal de la para-hôtellerie et non de celui des meublés de tourisme. L'accompagnement d'un cabinet comptable est conseillé.

FISCALITÉ PARTICULIÈRE DU MEUBLÉ DE TOURISME

La fiscalité des meublés de tourisme relève d'un régime particulier qui est amené à être modifié en 2026. Nous vous conseillons de consulter le [guide pratique 2025 de la réglementation des meublés de tourisme](#).

Toute modification de la réglementation à venir sera mise à jour sur ce guide.



GUIDE PRATIQUE 2025 DE LA RÉGLEMENTATION DES MEUBLÉS DE TOURISME



LA PROCÉDURE DE CLASSEMENT DES MEUBLÉS

LES GRANDS PRINCIPES DU CLASSEMENT

Le classement est une démarche volontaire, valorisant votre hébergement et le rendant plus lisible lors de la recherche sur des plateformes numériques. Il est valable 5 ans.

Les étapes de la procédure sont les suivantes :

- Une visite préalable à l'audit de classement
- Une visite de contrôle effectuée par un organisme accrédité ou agréé. Cette prestation est payante. Sont audités 133 critères de contrôle (obligatoires et optionnels), divisé en trois chapitres :
 - « équipements et aménagements »
 - « services aux clients »
 - « accessibilité et développement durable »

AVANTAGES FINANCIERS

- Diminution des impôts dans le cadre du régime BIC « Bénéfices Industriels et Commerciaux »
- Exonération de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) : « les personnes qui louent en meublé des locaux de tourisme classés, et lorsque ces locaux sont compris dans l'habitation personnelle* du loueur », bénéficient d'une exonération de cette taxe annuelle (conformément à la délibération n° 47 du 15 décembre 2017 de la Communauté d'Agglomération Pays Basque) –
- Application d'un tarif fixe pour la taxe de séjour en lieu et place d'un pourcentage (5% à partir du 1er janvier 2026)
- Exonération de la taxe d'habitation et de la taxe foncière dans les zones de revitalisation rurales (sous réserve d'une délibération de la commune concernée).

AVANTAGES COMMERCIAUX

- Gage de qualité : le classement répond à une grille de critères définis au niveau national et rassure ainsi les locataires quant à la qualité et au niveau d'équipement du bien. De plus, le nombre d'étoiles se comprend dans toutes les langues
- Adhésion possible à l'Agence Nationale des Chèques Vacances (ANCV) afin d'accepter le paiement de la location en chèques vacances
- Pouvoir devenir partenaire de l'Office de Tourisme Destination Comminges Pyrénées et bénéficier d'une visibilité sur ses différents supports (cf. chapitre n°7 – p. 15) et de la gratuité de services (création d'un site web pour votre logement par ex.)

LES ÉTAPES ET LA DURÉE DE LA PROCÉDURE DE CLASSEMENT

- **Étape 1** : le propriétaire fait une demande de visite de classement auprès du Bureau d'Accueil Touristique où est situé le meublé qui prend rendez-vous avec l'organisme de contrôle agréé ou accrédité de son choix.
- **Étape 2** : afin de préparer la visite de classement effectuée par l'organisme de contrôle, un agent du Bureau d'Accueil Touristique se charge de réunir, avec vous, tous les documents nécessaires (dossier à remplir, pointage des équipements en lien avec la grille de contrôle, état des lieux des services proposés aux clients...).
- **Étape 3** : l'organisme de contrôle effectue la visite d'inspection et la transmet au propriétaire, dans un délai de 30 jours maximum, avec le certificat de visite qui comprend les « documents de contrôle » et la « décision de classement ». Cet envoi est fait par courriel ou par courrier postal.
- **Étape 4** : le propriétaire dispose d'un délai de 15 jours à compter de la réception du certificat de visite pour refuser la proposition de classement. A l'expiration de ce délai et en l'absence de refus, le classement est acquis pour une validité de 5 ans. Le propriétaire pourra utiliser le document pour signifier son classement aux autorités (fiscales...), aux clients, aux institutionnels...
- **Étape 5** : Pour finaliser la démarche, l'organisme de contrôle des meublés de tourisme enregistre le meublé, nouvellement classé, sur une base de données nationale dédié (« class »).



NOUS CONTACTER

ÉLODIE SALLES-BORTOLOTTA

Conseillère en séjour

Référente Base de données touristiques

 e.salles-bortolotto@destination-commingespysrenees.com

OFFICE DE TOURISME

Destination Comminges Pyrénées



05 61 94 77 61



info@destination-commingespysrenees.com



www.tourisme-stgaudens.com



2 Rue Thiers, 31800 SAINT-GAUDENS