BOURG CUBZAGUAIS TOURISME

GUIDE HÉBERGEURS

Définitions

Meublés de tourisme et chambres d'hôtes

Classement et labels

Qualifier votre hébergement

Démarches obligatoires

Avant de commencer votre activité

Règlementations

Installations et services

Intro

Chers hébergeurs, vous voulez vous lancer dans l'aventure de la location saisonnière ?

Angélique Orlu, Référente Hébergements
05 57 68 31 76 / a.orlu@grand-cubzaguais.fr

Vous ne savez pas par où commencer ni à qui vous adresser ?
Ce guide destiné aux porteurs de projets hébergeurs vous accompagne pas à pas et vous fournit les contacts des différents professionnels susceptibles de vous aider à construire et à développer votre projet. Commencez par contacter Angélique Orlu, référente Hébergements à l'Office de Tourisme Bourg Cubzaguais Tourisme.

Sommaire

Table des matières

Meublés de tourisme et chambres d'hôtes 04

Les démarches obligatoires avant de commencer votre activité 05

Les autres obligations liées à la location de votre hébergement touristique 06-07

Qualifier votre hébergement touristique 08

Valoriser votre hébergement sur les supports de l'Office de Tourisme 09

Labelliser votre hébergement en faveur du développement durable 10-11

Règlementation sur les installations et les services 12-13

Meublés de tourisme et chambres d'hôtes

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).

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon deux critères :

- le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances ;
- la location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours consécutifs à la même personne.

Une résidence principale peut-elle être louée en tant que meublé du tourisme ?
Oui, une résidence principale peut être louée en tant que meublé de tourisme.
Attention, au-delà de 120 jours de location, le logement ne peut plus faire l'objet d'une offre locative car la résidence principale est celle habitée pendant au moins huit mois de l'année.

Quelle est la différence entre une chambre d'hôtes et un meublé de tourisme ?
Le meublé de tourisme est un logement loué entier (« à l'usage exclusif du locataire ») et non pas la location d'une simple chambre chez l'habitant.

Quant aux chambres d'hôtes, elles désignent des chambres meublées situées chez l'habitant, destinées à accueillir des touristes pour une ou plusieurs nuitées, avec des prestations incluses dans le tarif, telles que le petit-déjeuner et la fourniture du linge de maison.

Quelle est la différence entre une chambre d'hôtes et un meublé de tourisme ?
Le meublé de tourisme est un logement loué entier (« à l'usage exclusif du locataire ») et non pas la location d'une simple chambre chez l'habitant.

Quant aux chambres d'hôtes, elles désignent des chambres meublées situées chez l'habitant, destinées à accueillir des touristes pour une ou plusieurs nuitées, avec des prestations incluses dans le tarif, telles que le petit-déjeuner et la fourniture du linge de maison.
Qu'est-ce qu'une table d'hôtes ? Doit-on obligatoirement proposer ce service ?
Non, il n'est pas obligatoire de proposer la table d'hôtes. Vous pouvez choisir de proposer ou non des repas à vos hôtes. Dans ce cas, vous devez présenter un seul menu et le repas doit être pris à la table familiale en compagnie de l'habitant.

Si la prestation de table d'hôtes comprend des boissons alcoolisées, vous devez être titulaire d'une licence de restaurant ou de débit de boissons. Le permis d'exploitation est une formation délivrée par un organisme agréé, à l'issue de laquelle vous est délivrée une attestation qui prouve que vous avez suivi la formation spécifique obligatoire d'une journée. Pour plus d'informations : https://www.economie.gouv.fr/entreprises/obtenir-licence-debit-boissons#

Les démarches obligatoires avant de commencer votre activité

1) Définir vos modalités fiscales et juridiques de votre activité selon votre situation personnelle. Infos : https://www.service-public.fr/

2) Déclarer votre activité auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE) : https://procedures.inpi.fr/?/
Comme toute autre activité, la location meublée doit faire l'objet d'une déclaration d'existence, que vous soyez loueur en meublé professionnel ou non professionnel. Grâce à ce formulaire, vous allez pouvoir obtenir votre numéro SIRET et indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi.

Pour le cas d'une chambre d'hôtes, vous devez demander votre immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS), déclaration auprès du Centre de Formalités des Entreprises de la Chambre de Commerce et d'Industrie, dès lors que vous exercez cette activité à titre de profession habituelle. En revanche, si cette activité est exercée de manière accessoire en complément d'une activité professionnelle, elle ne donne pas lieu à immatriculation au RCS.

3) Déclarer votre hébergement touristique en mairie en ligne via Déclaloc (accessible que dans certaines communes) ou en remplissant le formulaire des meublés de tourisme Cerfa n°14004*04 et le Cerfa n°13566*03 pour les chambres d'hôtes (à déposer dans la mairie de votre lieu de location). Tout changement concernant les informations fournies sur le loueur, le meublé ou les périodes de location doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

4) Suite à votre déclaration, la personne référente des Hébergements à l'Office de Tourisme prendra contact avec vous pour fixer une visite de référencement de votre hébergement. Le but est de vous référencer gratuitement sur les supports de l'Office de Tourisme et vous informer sur l'adhésion Premium (payante). Suite à cette visite, la personne référente de la taxe de séjour prendra contact avec vous pour vous communiquer toutes les informations nécessaires à la création de votre compte sur le site internet de la Communauté de Communes du Grand Cubzaguais.

Les autres obligations liées à la location de votre hébergement touristique

Le contrat de location pour les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes

Définir vos règles de location : tarifs, charges comprises ou non selon les périodes ou toute l'année, linge offert ou loué, montant des arrhes ou acomptes, animaux acceptés ou non, montant de la caution...

Rédiger votre contrat de location qui devra comprendre :

- La date de prise d'effet et la durée de la location (qui ne peut pas excéder 90 jours consécutifs) ;
- L'identité des signataires : le nom du propriétaire ou du gestionnaire et le nom du locataire ;
- Les caractéristiques du logement : adresse du meublé de tourisme, catégorie de classement, superficie habitable, description de l'agencement intérieur, inventaire du mobilier, équipements et services mis à disposition des clients (garage, parking, jeux pour enfants, piscine, etc.) ;
- Le prix de la location et les conditions de paiement (dont l'acompte ou les arrhes) https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F31187 et le dépôt de garantie éventuel et les conditions de sa restitution ;
- Le montant prévisionnel de la taxe de séjour.

La taxe de séjour

La taxe de séjour permet aux collectivités de disposer de moyens supplémentaires pour la promotion touristique et d'améliorer l'accueil des touristes. Son montant est voté par chaque Communauté de Communes.

La taxe de séjour est collectée par le propriétaire et/ou par l'intermédiaire des plateformes de réservation obligatoirement avant le départ du client puis reversée à la Communauté de Communes.

Pour toutes informations complémentaires, nous vous invitons à contacter Stéphanie Lemaitre, référente Taxe de Séjour et Directrice à l'Office de Tourisme Bourg Cubzaguais Tourisme.

Démarches obligatoires

L'affichage des prix pour les chambres d'hôtes

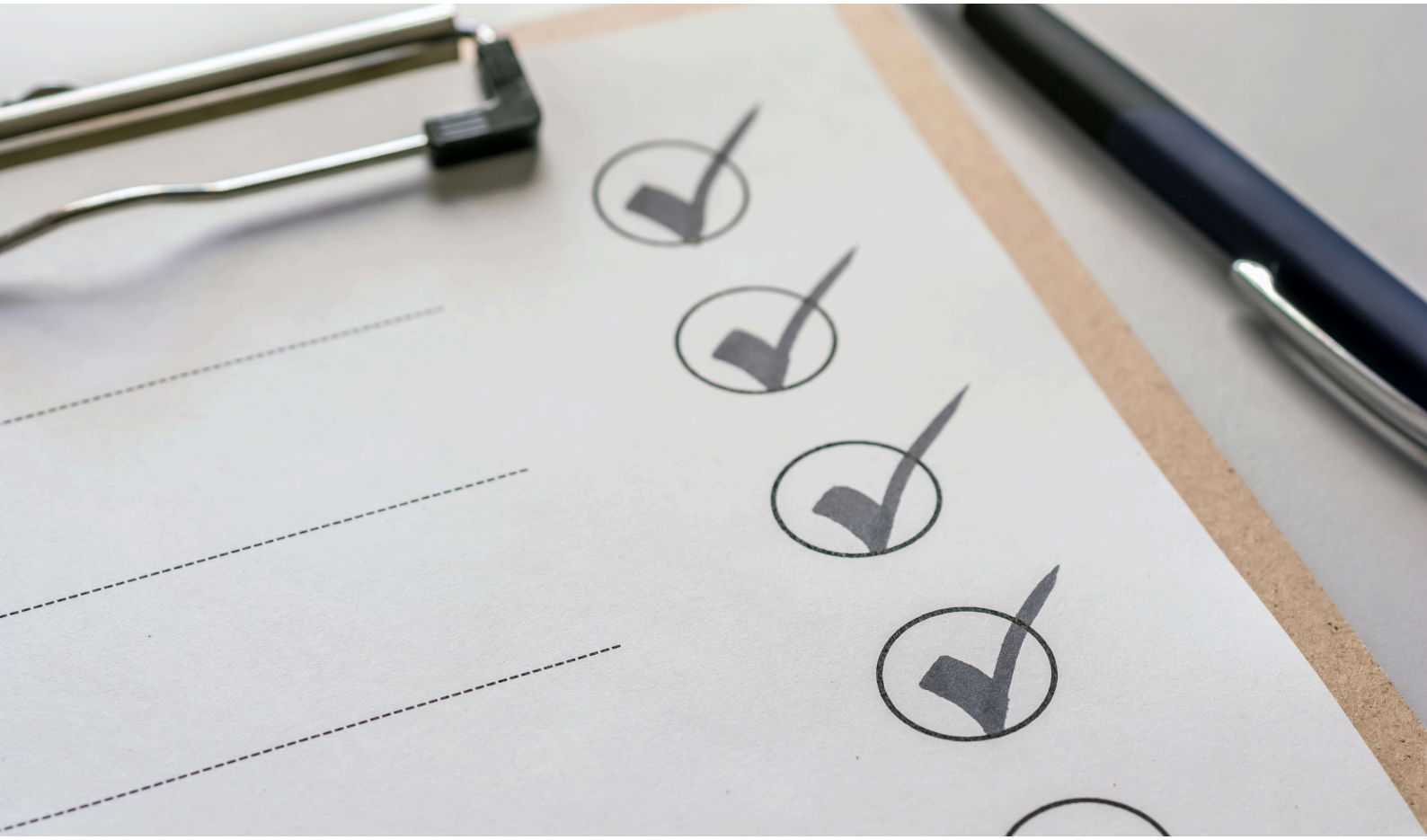
L'affichage des prix des chambres d'hôtes est obligatoire et doit être porté à la connaissance du client. A l'extérieur et à l'intérieur de l'établissement, bien visibles, doivent figurer :

- Le prix de chaque chambre en euros TTC, incluant le petit-déjeuner et mentionnant le prix mini et maxi en fonction de la période et du nombre d'occupants ;
- Le montant de la taxe de séjour (par jour et par personne) ;
- Le tarif des prestations annexes telles que le wifi (si c'est un service non inclus) ou la table d'hôtes, en précisant que ces services sont réservés à la clientèle.

Pour les meublés de tourisme, il n'y a pas d'obligation d'affichage des prix.

L'assurance

L'activité de location saisonnière doit être déclarée à votre assureur de façon à ce que votre contrat couvre les dommages aux personnes et aux biens qui séjournent dans votre établissement. Vous avez la possibilité d'exiger de votre locataire qu'il vous fournisse une attestation d'assurance afin de vérifier qu'il est bien couvert contre les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux...), soit par une extension "villégiature" de sa police d'assurance habitation principale, soit par un contrat spécifique limité à son séjour dans votre location.



Qualifier votre meublé touristique

Le classement de 1 à 5 étoiles a pour objectif d'indiquer au client un niveau de confort, d'équipements et de services. Le classement est une démarche volontaire valable 5 ans. A l'issue de cette période de 5 ans, le propriétaire doit effectuer une demande de renouvellement s'il souhaite continuer de bénéficier d'un classement. Attention, il n'existe pas de classement pour une chambre d'hôtes, néanmoins, elle peut se faire labelliser "Chambre d'hôtes Référence".

Comment faire classer votre meublé de tourisme ?

Le propriétaire du meublé commande une visite d'inspection à l'Office de Tourisme intercommunal en lui faisant parvenir une demande écrite. Une pré visite gratuite est effectuée par la personne référente des Hébergements de l'Office de Tourisme avec la grille d'évaluation. Le propriétaire peut aussi opter pour l'organisme de son choix parmi ceux qui figurent sur la liste des organismes agréés ou accrédités du site internet d'Atout France.

Si les éléments nécessaires à la qualification de l'hébergement sont réunis à l'issue de cette visite, l'Office de Tourisme sollicite la visite (payante) de classement auprès de Gironde Tourisme. La visite d'inspection se fait en présence de l'auditeur, du propriétaire de l'hébergement et de la personne référente des Hébergements de l'Office de Tourisme quand elle est disponible.

Suite à cette visite, Gironde Tourisme transmet au propriétaire sous un mois le certificat de visite (rapport, facture et grille de contrôle) ainsi que la décision de classement valable 5 ans. Le propriétaire dispose de 15 jours pour accepter ou refuser le classement proposé. Un fois ce délai passé, le classement est définitivement acquis.

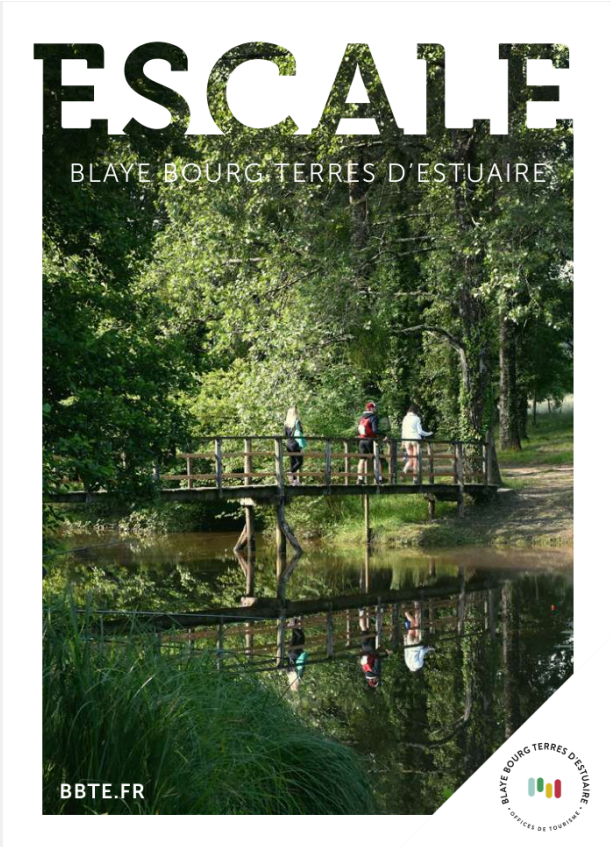
Pourquoi faire classer votre meublé de tourisme ?

1. Je rassure mes clients et je gagne en visibilité
2. Je bénéficie d'une promotion accrue
3. J'accède à des services et outils
4. Je peux accepter les chèques vacances
5. Je paie moins d'impôts : L'abattement pour les meublés de tourisme classés passe de 71% à 50%, avec un plafond abaissé à 77700€. Pour les meublés de tourisme non classés, l'abattement passera de 50% à 30% avec un plafond à 15000€

Valoriser votre hébergement sur les supports de l'Office de Tourisme Blaye Bourg Terres d'Estuaire

Parce qu'en matière d'économie touristique, il est nécessaire d'être visible pour être attractif, les 4 Communautés de Communes de Blaye, du Grand Cubzaguais, de l'Estuaire et de Latitude Nord Gironde ont choisi de se regrouper pour promouvoir ensemble la destination Blaye Bourg Terres d'Estuaire (BBTE). Pour assurer la promotion et la commercialisation de l'offre touristique, nous avons un support papier, le Magazine "Escale" qui comprend les activités, les restaurants, les hébergements et les temps forts, puis un site internet www.bbte.fr.

L'Office de Tourisme est votre partenaire incontournable ! Etre partenaire de l'Office de Tourisme permet de bénéficier de ses actions de promotion, de diffusion de votre offre sur ses différents supports de communication et de participer à des rencontres professionnelles tout au long de l'année. En bref, c'est une visibilité indispensable, un travail d'équipe de qualité et une intégration à un réseau de professionnels du même univers que vous.



Labelliser votre hébergement en faveur du développement durable

Accueil Vélo : un vrai atout pour votre hébergement

Le label Accueil Vélo est une distinction qui récompense les hébergements offrant un accueil de qualité aux cyclistes en itinérance. Il garantit aux voyageurs un certain niveau de confort et de services adaptés à leurs besoins. Quelques conditions à respecter pour candidater :

- Etre situé à moins de 5 kilomètres d'un itinéraire vélo ;
- Disposer d'équipements adaptés aux cyclistes : abri vélo sécurisé, kit de réparation complet ;
- Réaliser un accueil chaleureux (informations pratiques, conseils, itinéraires, météo...) ;
- Fournir des services dédiés aux voyageurs à vélo : transfert de bagages, lessive et séchage, location et lavage vélo.

https://www.francevelotourisme.com/devenir-accueil-velo

La Clef Verte : 1er label de tourisme durable

Le label Clef Verte est bien plus qu'une simple distinction, c'est une véritable reconnaissance de votre engagement en faveur du développement durable dans le secteur touristique. Il atteste que votre établissement met en œuvre des pratiques respectueuses de l'environnement et qu'il offre à vos clients une expérience de séjour responsable et authentique.

Il y a différentes familles de critères à respecter pour obtenir ce label : gestion de l'énergie, de l'eau, des déchets, de la biodiversité, achats responsables et sensibilisation des clients.

https://www.laclefverte.org/espace-pro/comment-%C3%AAtre-candidat-au-label-clef-verte/

L'Ecobel européen : un gage d'excellence environnementale

L'Écolabel Européen est le seul label écologique officiel reconnu dans tous les pays membres de l'Union Européenne. Il atteste qu'un produit ou un service répond à des critères environnementaux rigoureux tout au long de son cycle de vie. Il garantit un engagement fort en faveur du développement durable.

https://certification.afnor.org/environnement/ecolabel-europeen-hebergement-touristique

Classement et labels

Vignobles et Découvertes : un atout majeur pour les hébergeurs souhaitant se spécialiser dans l'oenotourisme

Le label Vignobles & Découvertes est un véritable passeport pour valoriser votre hébergement touristique et attirer une clientèle spécifique passionnée par le vin et l'oenotourisme. Ce label, attribué par Atout France pour 3 ans (100€), garantit un certain niveau de qualité et d'authenticité, vous offrant de nombreux avantages. Une fois le label obtenu, vous entrez dans le réseau Bordeaux wine trip et bénéficiez :

- D'un espace de visibilité sur le site Bordeaux wine trip ;
- D'un kit de communication pour utiliser la marque Bordeaux wine trip, irrésistible vignoble sur vos supports ;
- Des temps de rdv et d'échange dédiés ;
- D'un accès à l'espace pro du site Bordeaux wine trip qui contient : le kit de communication, un annuaire des labellisés ;
- Des réseaux sociaux dédiés sur Facebook et LinkedIn

Pour toutes informations complémentaires, nous vous invitons à contacter Paméla Macouillard, référente Oenotourisme à l'Office de Tourisme Bourg Cubzaguais Tourisme.

Règlementation sur les installations et les services

Les droits de diffusion de la SACEM

La Société des Auteurs, Compositeurs et Éditeurs de Musique (SACEM) est une société de gestion collective qui représente les créateurs de musique en France et à l'étranger. Elle perçoit les droits d'auteur au nom de ses membres (compositeurs, auteurs, éditeurs) lorsque leurs œuvres sont utilisées, notamment dans des lieux publics comme les hôtels, les restaurants ou les chambres d'hôtes.

Dès lors que vous diffusez de la musique (radio, télévision, musique d'ambiance, etc.) dans votre hébergement, vous devez acquitter une redevance à la SACEM. Cette redevance est calculée en fonction de la surface de votre hébergement, de votre chiffre d'affaires et du type de musique diffusée. Obtenez votre autorisation sur https://clients.sacem.fr/autorisations

La mise à disposition d'une connexion internet (WIFI)

La mise à disposition d'un accès WiFi est devenue un standard dans les hébergements touristiques. Cependant, cette pratique est soumise à une réglementation spécifique. En effet, si vous êtes le souscripteur du contrat avec l'opérateur, vous êtes responsables de tous les actes effectués sur cet accès internet. Pour une utilisation normale, rien n'est censé poser problème. En revanche, il y a un risque si vos clients utilisent frauduleusement cet accès internet. Afin d'éviter toute mauvaise surprise, différentes solutions s'offrent à vous :

- Vous pouvez installer dans votre hébergement un Hotspot WIFI (ce système permet de sécuriser la connexion et de se libérer de toute contrainte de responsabilité) ;
- Vous pouvez demander à votre opérateur d'installer un programme permettant de filtrer et sécuriser toutes les connexions ;
- Vous pouvez insérer dans votre contrat de location une clause ou une charte d'utilisation d'internet.

https://www.hadopi.fr/ressources/kit-professionnel-de-sensibilisation

Règlementations

Règlementation piscine

La réglementation relative aux piscines prévoit certaines dispositions en matière de démarches déclaratives, de normes d'hygiène et de sécurité. Vous êtes tenu de faire une déclaration préalable de l'équipement à la mairie.

Les piscines, qu'elles soient privées ou à usage collectif, présentent des risques potentiels pour la santé et la sécurité des utilisateurs. La réglementation vise donc à prévenir les accidents (noyades, glissades, blessures liées aux équipements...), assurer la qualité de l'eau (infections et maladies) et protéger les utilisateurs.

La réglementation applicable aux piscines des hébergements touristiques est principalement issue du Code de la santé publique et du Code de la construction et de l'habitation. Les principales obligations sont les suivantes :

- Déclaration : la piscine doit être déclarée en mairie ;
- Sécurité : une clôture de sécurité d'au moins 1,80m de haut doit entourer la piscine ;
- Couverture : une couverture de sécurité peut être exigée en fonction de la réglementation locale ;
- Alarme : une alarme de piscine peut être obligatoire ;
- Affichage : des panneaux d'information doivent être affichés (règles de sécurité, horaires d'ouverture, etc.) ;
- Qualité de l'eau : l'eau de la piscine doit être analysée régulièrement pour vérifier qu'elle respecte les normes sanitaires ;
- Traitement: un traitement régulier de l'eau est obligatoire pour maintenir une qualité bactériologique satisfaisante ;
- Surveillance: bien que la surveillance de la baignade ne soit pas obligatoire pour les piscines privées à usage collectif, il est fortement recommandé de mettre en place une surveillance, notamment pour les piscines accueillant des enfants ;
- Entretien: la piscine et ses équipements doivent être régulièrement entretenus.

Consultez le Guide des Bonnes Pratiques des Piscines à usage collectif de Gironde Tourisme :

https://www.gironde-tourisme.com/espace-pro/wp-content/uploads/sites/2/2019/07/Bonnes-pratiques-piscines-2019-light.pdf

Guide hébergeurs

Bourg Cubzaguais Tourisme

Pour toute demande d'information, contactez-nous !

Bourg Cubzaguais Tourisme

+33 (0) 5 57 68 31 76
tourismebourg@grand-cubzaguais.fr
www.bbte.fr

Bureau d'accueil de Bourg
1 place de l'Eperon
33710 Bourg

Nous vous accueillons :
Mars & novembre :

- Mardi au vendredi : 14h à 18h.
- Samedi : 9h30 à 12h30 & de 14h à 18h.

Fermé le 1er janvier et le 25 décembre.

Avril & octobre :

- Mardi au samedi : 9h30 à 12h30 et de 14h à 18h.

Mai à septembre :

- Mardi au samedi : 9h30 à 12h30 et de 14h à 18h.
- Dimanche : 9h30 à 12h30 et de 14h à 18h.

Fermé le 1er mai.