

# GUIDE DE L'HÉBERGEUR





# Sommaire

Les différents types d'hébergements touristiques	
Les meublés de tourisme .....	3
Les chambres d'hôtes .....	4
Les hébergements insolites .....	5
Les obligations du loueur .....	6
Le classement des hébergements touristiques .....	6
Faire connaître son offre grâce à Décibelles Data .....	7
La taxe de séjour .....	8
Carnet d'adresses .....	11

*Ce guide est un document simplifié. Il ne peut en aucun cas se substituer aux textes législatifs et réglementaires en vigueur. 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.*

*Création : Communauté de Communes Rives de Saône*

*Mise à jour - décembre 2024*

*Crédits photographiques : Pixabay, flaticon, Mylène Fargeot*

# LES DIFFÉRENTS TYPES D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

## Les meublés de tourisme

Les meublés de tourisme font aujourd'hui partie des hébergements vers lesquels les touristes se tournent volontiers dans le cadre de leurs courts ou longs séjours. La location de ce type d'hébergement répond à des règles strictes.



**Définition :** 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 effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile, la durée maximum étant de 12 semaines.

Le logement doit être à l'usage exclusif du locataire sans passage du propriétaire ou d'autres locataires durant le séjour.

### Déclaration en mairie :

La déclaration d'un meublé de tourisme, classé ou non, est obligatoire, sauf si le logement proposé à la location constitue la résidence principale du loueur. La résidence principale s'entend du logement occupé au minimum 8 mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Un meublé situé à la même adresse mais n'étant pas occupé en tant que tel par le propriétaire n'est pas considéré comme une résidence principale

Le loueur doit effectuer sa déclaration à la mairie de la commune où est situé son meublé, au moyen du formulaire CERFA n°14004. La déclaration doit être envoyée par tout moyen permettant de recevoir un accusé-réception.

Attention, en cas de non-déclaration le loueur encourt une contravention pouvant aller jusqu'à 450 euros.

Tout changement concernant les informations fournies doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

### Fiscalité :

Le régime juridique et fiscal que vous choisirez en tant qu'exploitant de meublé de tourisme (loueur professionnel ou non professionnel) devra prendre en compte différents paramètres. Un conseil spécialisé auprès d'un expert-comptable, d'un centre de gestion, d'un avocat fiscal ou de votre service des impôts des entreprises est nécessaire. À cette fiscalité obligatoire à toute activité peuvent s'ajouter d'autres taxes : la taxe d'habitation, la taxe de séjour, etc.



# Les chambres d'hôtes



**Définition** : Le code du tourisme définit les chambres d'hôtes comme des chambres meublées en vue d'accueillir des touristes, situées chez l'habitant (qu'il s'agisse du même bâtiment ou d'un bâtiment annexe), louées à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées et assorties de prestations

La location d'une chambre d'hôte comprend la fourniture groupée d'une nuitée et du petit-déjeuner, assortie au minimum de la fourniture du linge de maison. L'accueil est assuré par l'habitant. L'hébergeur peut proposer cinq chambres et accueillir 15 personnes maximum par habitation. Chaque chambre d'hôtes donne accès (directement ou indirectement) à une salle d'eau et à un WC.

La chambre d'hôtes se différencie d'un meublé de tourisme par la présence effective du propriétaire sur les lieux.

Contrairement à un meublé de tourisme, une chambre d'hôtes ne peut pas être classée selon le système d'étoiles officiel. Elle peut cependant bénéficier de labels spécifiques privés (ex : Gîtes de France, Chambre d'Hôtes Référence...).

## Déclaration en mairie :

La déclaration doit se faire préalablement à l'exploitation auprès de la mairie de la commune où se situe votre chambre d'hôtes.

Attention, en cas de non-déclaration le loueur encourt une contravention pouvant aller jusqu'à 450 euros.

Tout changement concernant les informations fournies doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

## Déclaration de début d'activité :

- **Vous exercez cette activité à titre habituel**

Vous devez vous inscrire au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS). La demande d'immatriculation doit être effectuée sur le site internet du guichet des formalités des entreprises.

- **Vous êtes exploitant agricole**

Vous êtes tenus de vous immatriculer auprès du CFE géré par la Chambre d'agriculture (art. L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime).

- **Vous êtes salarié par ailleurs**

Vous devez souscrire une déclaration de début d'activité non salariée auprès du CFE de la Chambre de Commerce et d'Industrie.

Ces formalités sont obligatoires, quel que soit le revenu perçu grâce à cette activité, sous peine de constituer une infraction pour travail dissimulé.

## Proposer la table d'hôtes :

L'habitant qui loue une ou plusieurs chambres peut aussi proposer des repas à ses hôtes. Un seul menu doit être proposé et composé de plats du terroir, de préférence. Le repas doit être pris à la table familiale en compagnie de l'habitant. Une formation adaptée est dispensée aux exploitants de chambres d'hôtes proposant des boissons alcoolisées dans le cadre des repas.

## Affichage et publicité des prix :

Le loueur doit procéder au triple affichage des prix qu'il propose, de manière claire, lisible et à jour :

- à l'extérieur de l'hébergement, à proximité de l'entrée principale ;
- à l'intérieur, au lieu de réception de la clientèle ;
- dans chaque chambre.

Il doit également remettre une note à son client, comprenant notamment le décompte détaillé en quantité et en prix de chaque prestation fournie et le total de la somme due.

# Les hébergements insolites



**Définition** : L'hébergement insolite / atypique concerne : les bateaux avec hébergement, tipis, yourtes, cabanes dans les arbres, lodges, roulottes....

## Réglementation :

À ce jour, aucun texte législatif ou réglementaire ne précise expressément l'encadrement juridique de ce mode d'hébergement. La création d'un hébergement insolite est toutefois soumise au code de l'urbanisme. Si vous souhaitez accueillir des touristes à titre professionnel, vous dépendez du code du tourisme et êtes soumis aux mêmes impératifs que les loueurs de meublés.

Ne débutez jamais une exploitation sans autorisation, les contrôles sont fréquents et vous vous exposez à des sanctions.

## Déclaration en mairie :

La déclaration doit se faire préalablement à l'exploitation auprès de la mairie de la commune où se situe votre hébergement.

Attention, en cas de non-déclaration le loueur encourt une contravention pouvant aller jusqu'à 450 euros.

Tout changement concernant les informations fournies doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration.

## Conseil :

Rapprochez-vous de la mairie de la commune d'implantation de votre hébergement pour connaître le droit applicable aux parcelles concernées par votre projet.



# LES OBLIGATIONS DU LOUEUR

Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé. Chaudière et cheminée doivent être entretenues.

Lorsque la capacité d'accueil du meublé de tourisme atteint 15 personnes, la réglementation des établissements recevant du public (ERP) est applicable. Pour ce faire, il convient de se renseigner auprès du Service Départemental d'Incendie et de Secours de Côte d'Or (SDIS 21) : Tél. 03.80.11.26.57 - [prevention@sdis21.org](mailto:prevention@sdis21.org)

Enfin, vérifiez auprès de votre assurance habitation que votre contrat couvre votre activité.

# LE CLASSEMENT DES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

Le classement officiel des hébergements touristiques marchands est un outil d'information du client sur le niveau de prestations et d'équipements auxquels il peut s'attendre selon la catégorie d'étoiles obtenue par un établissement. C'est donc pour le client un repère sur le niveau d'une promesse de consommation en fonction de critères rationnels. Il présente également dans certains cas un intérêt fiscal pour les exploitants ou les investisseurs (campings, résidences de tourisme, meublés de tourisme).

Depuis la réforme de 2009 (loi n°2009-88 du 22 juillet), le classement s'inscrit dans un processus d'amélioration continue de l'offre pour rendre plus compétitive et attractive la Destination France.

Les hôtels de tourisme, résidences de tourisme, les terrains de camping et aires naturelles, les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances, les meublés de tourisme, les villages résidentiels de tourisme peuvent faire l'objet d'une demande de classement, à l'initiative des exploitants.

Les principes et modalités de classement sont identiques pour toutes les catégories d'hébergements touristiques, à l'exception des meublés de tourisme qui bénéficient d'un dispositif dérogatoire concernant les visites de classement.

## **Le classement repose sur les critères suivants :**

- un classement volontaire, prononcé par Atout France (à l'exception des meublés de tourisme dont le classement est prononcé par l'organisme chargé de la visite, organisme accrédité ou agréé) ;
- un classement valable cinq ans et non plus d'une durée illimitée ;
- un tableau de classement étoffé fonctionnant selon un système à points, proposant cinq niveaux de confort allant de 1\* à 5\* ;
- une visite de contrôle préalable au classement à la charge de l'exploitant, assurée par un organisme évaluateur accrédité ;
- la publication gratuite de la liste des établissements classés sur un site dédié [www.classement.atout-france.fr](http://www.classement.atout-france.fr) (à l'exception des meublés de tourisme).

# FAIRE CONNAÎTRE SON OFFRE GRÂCE À DÉCIBELLES DATA

Décibelles Data est le nom donné à la base de données touristique et d'attractivité qui recense l'ensemble de l'offre touristique de la Bourgogne-Franche-Comté. Tous les Offices de Tourisme, les Agences d'Attractivité Départementales et Comités Départementaux du Tourisme l'utilisent.

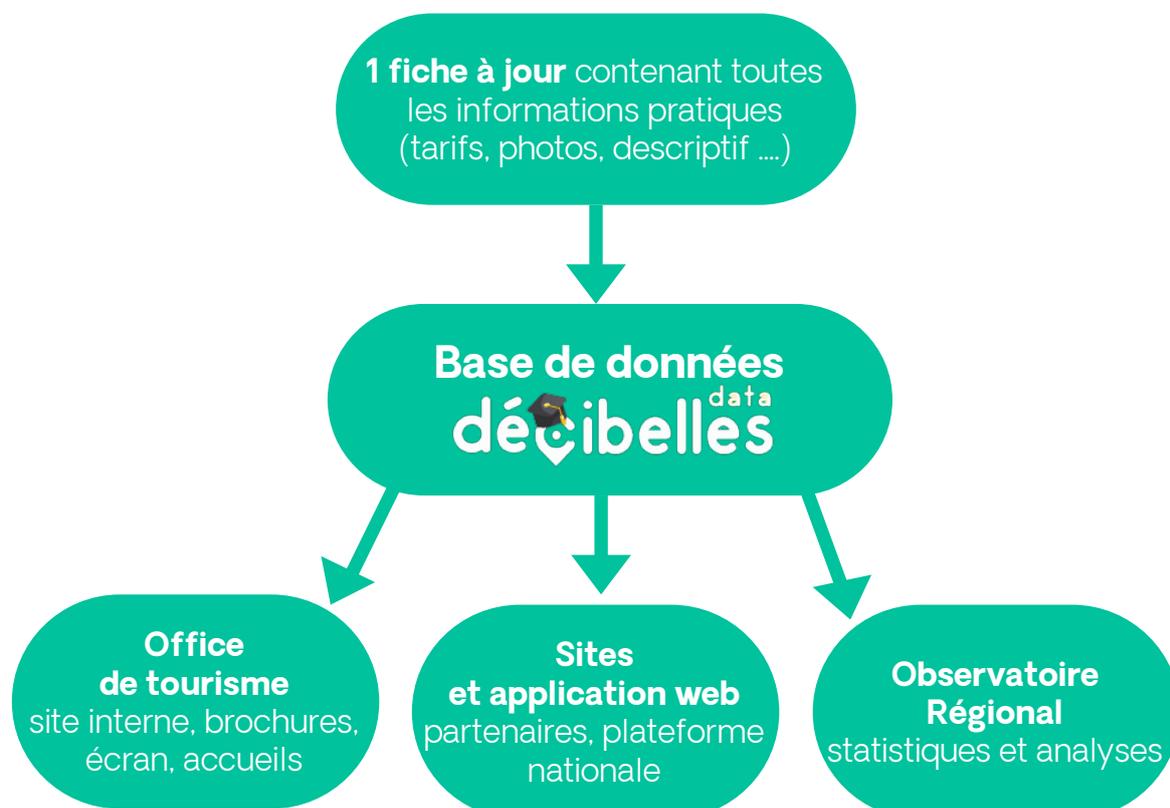
Accessible gratuitement 24h/24 pour les prestataires à partir de l'adresse [pros-decibelles-data.tourinsoft.com](https://pros-decibelles-data.tourinsoft.com). Décibelles Data permet de mettre à jour rapidement l'ensemble des sites internet, brochures... directement alimentés.

Une fois référencé(e) dans Décibelles Data, votre établissement ou votre activité bénéficie d'une forte visibilité. Une seule saisie pour des utilisations multiples :

- A l'accueil des Offices de Tourisme pour répondre aux demandes de visiteurs (bornes interactives, écrans dynamiques, brochures à la volée...)
- Pour les statistiques et études de l'Observatoire Régional du Tourisme ;
- Sur les sites internet et applications de Bourgogne-Franche-Comté Tourisme, de ses partenaires, des utilisateurs de la plateforme nationale Data Tourisme qui diffuse les données en Open Data et de l'Office de Tourisme.

## Besoin d'aide ?

Nos équipes vous accompagnent pour la saisie et la mise à jour de vos informations : [service.tourisme@rivesdesaone.fr](mailto:service.tourisme@rivesdesaone.fr) - 03.80.37.15.70



# LA TAXE DE SÉJOUR

La taxe de séjour est due par personne et par nuit. Son montant varie :

- selon le type d'hébergement (hôtel, meublé de tourisme, camping, etc.)
- et selon que l'hébergement est ou non classé.

Les tarifs sont fixés par délibération du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes Rives de Saône et accessibles sur [www.saone-tourisme.fr](http://www.saone-tourisme.fr) ou sur simple demande auprès du service Tourisme par email à [taxedesejour@rivesdesaone.fr](mailto:taxedesejour@rivesdesaone.fr).

En tant qu'hébergeur, vous avez l'obligation de procéder chaque mois à la déclaration et au paiement de la taxe de séjour collectée auprès de vos clients sur la plateforme dédiée et accessible depuis l'Espace Pro du site [www.saone-tourisme.fr](http://www.saone-tourisme.fr).

Par ailleurs, le montant de la taxe doit être affiché chez le logeur, l'hôtelier ou le propriétaire du logement et figurer sur la facture remise au vacancier.



Le vacancier doit payer la taxe de séjour au logeur, à l'hôtelier ou au propriétaire, ou bien au professionnel qui assure le service de réservation par internet pour le compte du logeur, de l'hôtelier, du propriétaire (exemple : AirBNB, Gîtes de France, Booking...).

Le montant ainsi perçu est ensuite reversé à la Communauté de Communes et participe aux projets de développement touristiques locaux.

Certaines personnes sont exonérées :

- Enfant de moins de 18 ans ;
- Titulaire d'un contrat de travail saisonnier employé dans la commune ;
- Bénéficiaire d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire.

Une taxe additionnelle de 10 % à la taxe de séjour a été instituée par délibération au bénéfice du conseil départemental de la Côte-d'Or. La taxe additionnelle est établie et recouvrée selon les mêmes modalités que la taxe de séjour réel ou forfaitaire à laquelle elle s'ajoute.

Déclarez toutes les nuitées avant le 15 de chaque mois sur  
[ts-ccrivesdesaone.consonanceweb.fr](https://ts-ccrivesdesaone.consonanceweb.fr)

## TARIFS DE LA TAXE DE SÉJOUR TOURIST TAX PRICE



Tarifs en vigueur au 01/01/2025

Rates in effect at 01/01/2025

Par personne et par nuit / Per person and per night

### Hôtels, résidences de tourisme, meublé de tourisme

Hotels, holiday residences, furnished flats of tourism

Classement touristique Tourist ranking	Tarifs Price	Tarifs dont TAD* Additional tax
Palace	2,56 €	2,81 €
★★★★★	1,44 €	1,59 €
★★★★	1,22 €	1,34 €
★★★	1,00 €	1,10 €
★★	0,72 €	0,79 €
★	0,67 €	0,73 €
Non classé / Unranked	2% x coût de la nuité par personne, plafonné à 2.56€ (+10% pour la taxe additionnelle)	

### Terrains de camping et aires de camping-car

Campsites and caravan parks

Classement touristique Tourist ranking	Tarifs Price	Taxe additionnelle Additional tax
★★★★★	0,33 €	0,37 €
★★★★	0,33 €	0,37 €
★★★	0,33 €	0,37 €
★★	0,20 €	0,22 €
★	0,20 €	0,22 €

Le tarif applicable à l'hébergement est celui indiqué dans l'arrêté de répartition pris par la collectivité  
The accommodation price is defined in the allocation order issued by the Community

## Autres hébergements

Other accommodations

Hébergements Accommodations	Tarifs Price	Taxe additionnelle Additional tax
Chambres d'hôtes	0,67 €	0,73 €
Camping-cars	0,33 €	0,37 €

## CONDITIONS D'EXONÉRATION TAX EXEMPTION

### Sont exemptés de la taxe :

- Les personnes mineures,
- Les titulaires d'un contrat de travail saisonniers employés dans la Communauté de Communes
- Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire
  
- Personne occupant des locaux dont le loyer est inférieur à un montant déterminé par le conseil communautaire

### Are exempt from tax according :

- People under 18
  
- Seasonal contractors employed on the territory
  
- People benefiting from an emergency housing or a temporary rehousing
  
- People with rent less than an amount determined by the Conseil Communautaire

\*TAD = *Taxe additionnelle départementale*

# CARNET D'ADRESSES

## Communauté de Communes Rives de Saône

### Le Service Tourisme

L'équipe du Service Tourisme est à votre disposition pour répondre à toutes vos questions sur l'offre et les clientèles du territoire.

#### Vos interlocutrices privilégiées :

##### Corinne Gaillard

Responsable de l'Office de Tourisme  
Tél. 03 80 37 15 70  
corinne.gaillard@rivesdesaone.fr

##### Chloé Degouilles

Agent de développement, référente hébergement et restauration  
Tél. 03 80 37 15 70  
chloe.degouilles@rivesdesaone.fr

### Le Service Tri et Valorisation des déchets

Tél. 0 805 800 346 (appel gratuit)  
infodechets@rivesdesaone.fr

## Côte d'Or Attractivité

L'agence d'attractivité du département est à votre disposition pour vous accompagner dans vos démarches de création d'une offre touristique. Classement, législation, statistiques...

Rendez-vous sur [www.cotedor-attractivite.com/porteurs\\_projet](http://www.cotedor-attractivite.com/porteurs_projet)

#### Vos interlocutrices privilégiées :

##### Meublés de Tourisme

Marie Perron  
Tél. 03 80 63 31 72

##### Chambres d'Hôtes

Isabelle MANCEAU  
Tél. 03 80 63 31 72

##### Hébergements insolites

Elisa REBULLIOT  
Tél. 03 80 63 66 93

## Région Bourgogne Franche-Comté

Accompagnement des porteurs de projets :  
4 sq Castan, CS 51857  
25031 BESANCON CEDEX  
Tél. 0 970 289 000

## Centre des Finances publiques

3 Rue Jean Moulin, 21700 Nuits-Saint-Georges  
Tél. 03 45 42 19 18

# RIVES DE SAÔNE

OFFICE DE TOURISME



## Esplanade des Itinérances

 1 quai Lafayette  
21170 Saint-Jean-de-Losne

 03.80.37.15.70



## Capitainerie

 Rue de la perche à l'oiseau  
21250 Seurre

 03.45.63.01.93

[www.saone-tourisme.fr](http://www.saone-tourisme.fr)



*Partagez vos coups de ♥*  
**#BourgogneRiviera #RivesdeSaone**