

LE GUIDE DU LOUEUR

2021



OFFICE DE TOURISME
GRAND VILLENEUVOIS

SOMMAIRE

DÉFINITION	4
LES OBLIGATIONS DU LOUEUR	6
PREPARER SON LOGEMENT A LA LOCATION	12
LA PREMIÈRE LOCATION	24
L'ARRIVÉE DES LOCATAIRES	32
LES TAXES	36
STATUT ET RÉGIME FISCAL	44
LA QUALITÉ : LE CLASSEMENT ET LES LABELS	50
LES HÉBERGEMENTS INSOLITES	58
LA VISIBILITÉ	62



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 y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (3 mois consécutifs maximum au même locataire), et qui n'y élit pas domicile.»

Code du Tourisme art. D 324-1 et Art D 324-1 s + arrêté du 02/08/2010).

Arrêté du 28 décembre 1976 modifié le 8 janvier 1993.

La non élection de domicile est assurée par l'engagement du loueur de ne pas louer à la même personne pour une durée supérieure à 90 jours ou 12 semaines consécutives durée maximale et non renouvelable. (Art1-1 Loi Hoguet N°70-9 du 2 janvier 1970). La location saisonnière ou touristique se distingue donc de la location à usage d'habitation. Au-delà de 90 jours consécutifs de location, le contrat est obligatoirement requalifié en bail meublé de longue durée.

Les meublés de tourisme répondent aux conditions minimales de confort et d'habitabilité fixées par le décret n°87-149 du 6 mars 1987. Les locations saisonnières répondent aux règles générales du code de la construction et de l'habitation et règlement sanitaire départemental.

Si vous envisagez des travaux de rénovation ou d'aménagement, il est nécessaire de prendre contact avec les services de la Mairie du lieu de votre projet, pour connaître les règles d'urbanisme. Ils vous informeront des formalités à accomplir.

Les meublés de tourisme doivent être équipés afin de permettre de vivre de manière autonome pendant la durée du séjour. Le logement classé doit être à l'usage exclusif du locataire, sans passage du propriétaire ou d'autres locataires, durant tout le séjour. (Art. 1-2 loi Hoguet n°70-9 du 02/01/1970).

MEUBLÉ DE TOURISME OU CHAMBRE D'HÔTE

Contrairement aux meublés de tourisme, réservés à l'usage exclusif des locataires, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant, qui est présent pendant le séjour, avec service de petit déjeuner obligatoire et associée à des prestations para-hôtelières (ménage, fournitures de draps, accueil). L'accueil est limité à 5 chambres d'hôtes et 15 personnes. Toute personne qui offre en location une chambre d'hôte doit en faire préalablement la déclaration en mairie (CERFA 13566*02).



*Les obligations
du loueur*



LES OBLIGATIONS DU LOUEUR

Déclaration en mairie	7
La déclaration simple en mairie	7
La déclaration avec numéro d'enregistrement à 13 caractères	7
Déclaration d'activité auprès du centre de formalités des Entreprises(CFE)	8
Respect du règlement de copropriété	9
Accord du propriétaire pour la sous-location	9



DÉCLARATION EN MAIRIE

La déclaration simple en mairie

La déclaration des meublés de tourisme est obligatoire auprès de la commune où est situé l'hébergement, que la location soit classée ou non, qu'elle bénéficie d'un label ou pas, que la location intervienne toute l'année ou seulement quelques jours dans l'année.

La déclaration est à effectuer sur le formulaire Cerfa 14004*02 (articles L. 324-1-1 et D. 324-1-1 du code du tourisme modifié par la loi n°2012-387 du 22 mars 2012-art.95(V) code du tourisme). Les services municipaux remettront un récépissé à conserver. Formulaire à télécharger sur www.servicepublic.fr. Rubrique Loisirs/Hébergement Touristique.

Elle n'est pas obligatoire si le bien loué constitue la résidence principale du loueur, c'est-à-dire le logement qu'il occupe lui-même au moins 8 mois par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. (art. 2 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989).

L'absence de déclaration en mairie d'un meublé de tourisme est passible d'une amende de 3ème catégorie de 450 € selon l'article 131-13 du code pénal.

Tous les propriétaires de meublé de tourisme déclarés en mairie bénéficient d'un abattement fiscal de 50 % sur leurs revenus locatifs. Ce taux d'abattement peut être augmenté à 71 % si le meublé de tourisme est classé.

Tout changement concernant les informations fournies (sur le loueur, le meublé, les périodes de location, capacité d'accueil...) doivent faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

La déclaration avec numéro d'enregistrement à 13 caractères

Dans les villes qui l'ont décidé par délibération du Conseil municipal ou intercommunal compétent, toutes les locations touristiques, qu'il s'agisse de la résidence principale ou secondaire, devront disposer d'un numéro d'enregistrement à publier dans chaque annonce de location.

Les plateformes intermédiaires de location (Airbnb, Abritel, Booking...) ont l'obligation de déconnecter chaque annonce qui ne contient pas de numéro d'enregistrement.

Par ailleurs, dans les communes ayant mis en place cette procédure d'enregistrement, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure.

Le décret n° 2017-678 du 28 avril 2017 relatif à la procédure du numéro d'enregistrement apporte des précisions.

Il convient de préciser que le décret n'a pas une portée générale. La procédure du numéro d'enregistrement ne s'applique que dans les communes ayant préalablement adopté un règlement relatif au changement d'usage, au regard du constat d'une pénurie de logements dédiés à l'habitat permanent ou d'une tension sur ce marché.

Les chambres d'hôtes sont donc exclues du dispositif, étant soumises à une déclaration simple en mairie par formulaire CERFA, en application de l'article L. 324-4 du code du tourisme.

Les locations de « chambres chez l'habitant » qui ne répondraient pas à la définition de la chambre d'hôtes sont dispensées de la procédure déclarative.

Sanctions encourues : le loueur qui n'a pas demandé de numéro d'enregistrement est passible d'une amende civile jusqu'à 5 000 €. La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) introduit l'interdiction pour un loueur de louer sa résidence principale plus de 120 jours par an, sauf exception (obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure).

Cette interdiction est valable pour les locations dans les communes ayant mis en place la procédure du numéro d'enregistrement.

Le loueur en infraction s'expose à une amende civile dont le montant peut aller jusqu'à 10 000 €.

La commune peut demander au loueur le décompte du nombre de jours de location de sa résidence principale. En cas de non transmission à la commune, le loueur risque une amende civile dont le montant peut aller jusqu'à 10 000 €.

**DÉCLARATION
D'ACTIVITÉ
AUPRÈS DU CENTRE
DE FORMALITÉS
DES ENTREPRISES
(CFE)**

La déclaration d'activité de location de meublés est obligatoire et gratuite. Elle peut être effectuée soit directement en ligne sur : www.service-public.fr (onglet professionnel), soit au moyen d'un formulaire P0i (Cerfa N°11921*03) à envoyer au Centre de Formalités des Entreprises (CFE).

Comme n'importe quelle activité, la location meublée doit faire l'objet d'une déclaration d'existence auprès du Centre de formalités des Entreprises compétent dans les quinze jours qui suivent l'ouverture du ou des meublés (défini en fonction de la qualification juridique de l'activité)

- 1 si l'activité est civile**, la déclaration d'existence sera déposée au Greffe du Tribunal de Commerce à l'aide du formulaire P0i. Il s'agit du CFE compétent pour les loueurs en meublés non professionnels. Cette disposition concerne les loueurs en meublés non professionnels non-inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS).
- 2 si l'activité est commerciale**, la déclaration d'existence sera déposée au CFE de la Chambre de Commerce et de l'Industrie à l'aide du formulaire P0 CMB. Cette déclaration d'existence est obligatoire.

La déclaration auprès du CFE entraîne l'attribution d'un numéro de SIREN obligatoire à l'exercice de l'activité de meublé ainsi que d'un numéro SIRET et d'un code APE.

Si vous relevez du statut du Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP) seul un numéro de SIRET vous sera attribué (votre numéro SIRET délivré par l'INSEE sera demandé par l'ANCV pour l'agrément des « Chèques Vacances »).

A noter : les activités qui ont pour support une exploitation agricole n'ont pas en principe à être déclarées au CFE agricole (chambre d'agriculture) si l'activité agricole est déjà déclarée.

Si un changement survient après cette déclaration (classement, capacité classée, adresse personnelle, etc...), vous devrez renouveler la démarche.

RESPECT DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Avant de louer un logement en meublé de tourisme, l'hébergeur doit s'assurer au préalable que le règlement de copropriété ne l'interdit pas. Cette restriction est généralement imposée dans les immeubles d'habitation classés bourgeois, dans lesquels toute activité professionnelle est interdite.

ACCORD DU PROPRIÉTAIRE POUR LA SOUS-LOCATION

Le locataire d'un logement meublé peut le sous-louer sous certaines conditions :

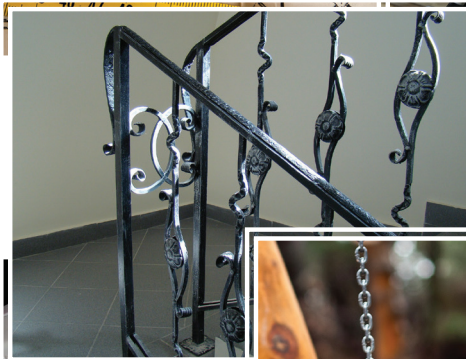
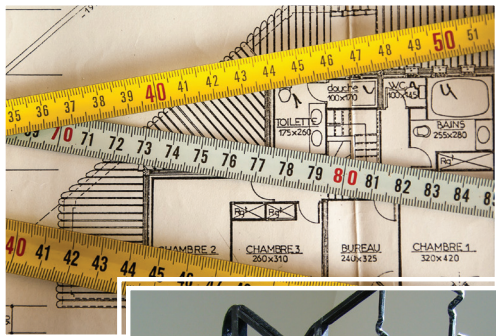
- 1 Bail signé avant le 27 mars 2014 :** Si le bail ne possède aucune clause interdisant la location, le locataire peut sous-louer le logement librement. La durée et le prix de la location sont libres.
- 2 Bail signé après le 27 mars 2014 :** Le locataire doit obtenir l'accord écrit du propriétaire sur :
 - la possibilité de sous-louer,
 - le montant du loyer de sous-location,

sachant qu'il ne peut excéder celui payé par le locataire principal. La durée de la location est libre.

La sous-location illicite peut entraîner la résiliation du bail du locataire initial.



Préparer son logement à la location



PREPARER SON LOGEMENT A LA LOCATION

Permis de construire ou déclaration de travaux ?	13
Le dossier de diagnostic technique	13
Les Établissements Recevant du Public (ERP)	14
Les règles d'accessibilité des personnes handicapées	14
Des Équipements aux normes	15
Les aires de jeux et prêt de matériel de loisirs	15
Les détecteurs de fumée	15
Aération et ventilation	16
Lits superposés	16
Gardes corps	17
La piscine	17
Le Hotspot	19
Les assurances	19
La responsabilité du propriétaire	19
Les garanties d'assurances souscrites par le propriétaire	20
Les garanties prises par le locataire	20
La signalétique	20
Les bonnes pratiques	21

PERMIS DE CONSTRUIRE OU DÉCLARATION DE TRAVAUX ?

Le permis de construire : Il est obligatoire pour toute construction neuve ou pour des travaux réalisés sur un bâtiment existant lorsque ceux-ci modifient le nombre de niveaux, le volume ou la structure porteuse ou créent une surface supplémentaire de plus de 20 m² de surface hors œuvre brute (SHOB, soit la surface totale du plancher par niveau en prenant en compte l'épaisseur des murs). Il est délivré par la mairie de la commune où est situé le projet et valable 2 ans à compter de sa délivrance (Code de l'urbanisme Articles R424-17 et R424-21) A noter que si la construction ou les travaux amènent à créer plus de 170 m² de Surface Hors Œuvre Nette, le recours à un architecte diplômé d'état est obligatoire.

La Déclaration Préalable : Pour des travaux de faible importance, une simple déclaration préalable est nécessaire. Elle concerne les travaux suivants : édification de clôtures, ravalement et modifications mineures de l'aspect extérieur (réfection d'une toiture par exemple), création ou modification d'ouvertures (portes, fenêtres), construction ayant pour effet de créer une surface inférieure ou égale à 20 m² sur un terrain supportant déjà un bâtiment, changement de destination d'un bâtiment (même si celui-ci n'implique pas de travaux). Cette déclaration est délivrée par la mairie de la commune où est situé le projet, et est valable pour une durée de 2 ans à compter de sa délivrance.

LE DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Les propriétaires de locations saisonnières ont une obligation d'information de leurs locataires sur les risques naturels et technologiques, d'exposition au plomb et sur le diagnostic de performances énergétiques.

Etat des risques naturels et technologiques (ERNT) : le bailleur remplit un formulaire d'« état des risques » en se référant aux documents et au dossier établis par les services de l'Etat, qu'il peut consulter à la mairie du lieu où se situe le bien. Cet état des risques doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit, et y être annexé (Articles R 125-23 à R 125-27 du code de l'environnement). En cas de non-respect, le locataire peut saisir le tribunal et obtenir soit la résolution du contrat, soit une diminution de prix (article L. 125-5 du code de l'environnement). Ce dispositif concerne toutes les locations. Renseignements en Mairie.

Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) : c'est un document informatif qui indique la présence ou non de plomb dans les revêtements d'un logement. Ce dispositif concerne les immeubles construits avant 1949, le constat est valable un an, sauf absence de plomb. (Article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation).

A cela, s'ajoute une information sur les sinistres survenus dans l'immeuble et ayant donné lieu à une indemnisation au titre de la garantie contre **les catastrophes naturelles ou technologiques**.

Ces informations devraient toujours être annexées au contrat de location mais vous avez la possibilité de les laisser en consultation, dans le meublé.

LES ÉTABLISSE- MENTS RECEVANT DU PUBLIC (ERP)

Les meublés de tourisme sont considérés comme des habitations personnelles. Ils ne rentrent donc pas dans la catégorie des Etablissements Recevant du Public (ERP), à condition toutefois de ne pas dépasser une capacité d'accueil de 15 personnes (il n'y a pas de limite dans la capacité d'un meublé de tourisme).

Par conséquent les meublés de tourisme, d'une capacité d'accueil inférieure ou égale à 15 personnes, ne sont pas soumis aux réglementations spécifiques concernant la protection contre les risques d'incendie ou l'accessibilité des personnes en situation de handicap, mais doivent être conformes au Code de la Construction et de l'Habitation et au Règlement Sanitaire Départemental.

Toutefois, lorsqu'un permis de construire est exigé pour la réalisation des travaux, la loi de 2005 oblige une accessibilité minimum pour les 4 handicaps.

En revanche, pour un meublé d'une capacité d'accueil de plus de 15 personnes ou plus de 5 chambres (ou dans le cadre de l'accueil de plus de 7 mineurs), la réglementation ERP s'applique. Les bâtiments ou locaux à usage d'hébergement qui permettent d'accueillir plus de 15 personnes sont à considérer comme des établissements recevant du public (ERP) de 5ème catégorie, soumis à la réglementation en vigueur concernant l'accessibilité et la prévention des risques d'incendie.

LES RÈGLES D'ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES HANDICAPÉES

Sans être classée dans la catégorie des ERP une location meublée peut être concernée par la réglementation relative à l'accessibilité des lieux publics aux personnes handicapées.

Plusieurs cas de figure peuvent se présenter pour des structures accueillant moins de 15 personnes :

Les meublés existants qui ne réalisent pas de travaux soumis à permis de construire n'ont pas l'obligation de se conformer aux règles d'accessibilité.

Si l'activité donne lieu à une construction nouvelle ou à des travaux soumis à permis de construire, les règles d'accessibilité sont applicables (selon configuration du bâti).

La création d'un meublé dans une ancienne maison d'habitation n'est pas soumise à l'obligation d'accessibilité s'il reste assimilable à une maison individuelle.

Les locations meublées équipées à ce jour pour recevoir les personnes à mobilité réduite peuvent prétendre à la marque « Tourisme et Handicap » créée par le Ministère chargé du tourisme, pour l'accueil des personnes en situation de handicap. La clientèle en situation de handicap représente un réel potentiel, cette clientèle distinguera la qualité de votre hébergement et de votre accueil.

DES ÉQUIPEMENTS AUX NORMES

La sécurité des hôtes n'est pas seulement une question de normes c'est aussi affaire de bon sens :

- 1 Liste non exhaustive de pratiques pour limiter les risques** : indiquer sur le matériel la tranche d'âge à laquelle chaque jeu est destiné, limiter les obstacles autour de l'aire de jeux, équiper l'aire de matériaux amortissants (zones concernées par les risques de chute des enfants), choisir des plantes et des arbres qui ne provoquent pas d'empoisonnement ou des blessures, vérifier régulièrement l'hygiène du bac à sable...
- 2 Avant de prêter votre matériel** (vélo, canoë, planche de surf), vérifiez que ceux-ci soient en parfait état et contrôlez les régulièrement durant toute la saison. Prenez le temps de vérifier le niveau de couverture de vos assurances. En effet, le prêt gratuit du matériel, même oral, n'empêche pas votre éventuelle responsabilité en cas d'accident. C'est le contrat de location que vous avez établi pour louer votre logement qui pourrait entraîner, juridiquement, votre implication. En cas de doute, privilégiez la mise en relation de vos clients avec un loueur professionnel.
- 3 L'installation électrique doit être aux normes**. En cas de travaux, il est conseillé de la confier à un professionnel, ou de présenter un certificat de conformité rédigé par un organisme agréé. Évitez l'utilisation de multiprises, branchez un seul appareil par prise, évitez de laisser les appareils électriques en veille, faites vérifier régulièrement l'installation électrique...

Les aires de jeux et prêt de matériel de loisirs

Le matériel de loisirs tels que les toboggans, les balançoires, les tourniquets... doivent être conformes aux normes de sécurité.

La mention « Conforme aux exigences de sécurité » doit être mentionnée sur chaque équipement. Des pictogrammes indiquant l'âge préconisé pour utiliser les jeux doivent être apposés sur chacun des équipements.

Les détecteurs de fumée

Depuis le 8 mars 2015, les détecteurs de fumée normalisés sont obligatoires dans tous les logements. Les propriétaires de meublés de tourisme, doivent installer dans chacun de leurs meublés au minimum un détecteur de fumée normalisé muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

Ils devront également prévenir leur assureur de cette nouvelle installation et devront veiller au bon entretien et au bon fonctionnement de l'ensemble des détecteurs de fumée.

Les détecteurs devront être idéalement disposés de façon adéquate (généralement au plafond) à proximité des chambres (couloir y menant), en haut des escaliers, dans les pièces comprenant des appareils électriques (près du tableau électrique...). Évitez de les placer dans la cuisine ou la salle d'eau, où les buées ou fumées risqueraient de déclencher l'alarme.

Pour les logements de plus de 80 m², plusieurs détecteurs de fumée sont recommandés. Il est conseillé d'en installer un par étage, par exemple dans le séjour et dans le couloir.

A noter : Les détecteurs utilisant l'ionisation sont interdits car ils sont radioactifs.

Aération et ventilation

Les pièces « humides » (cuisine, salle de bains, salle d'eau, toilettes) doivent disposer d'un système de ventilation adapté. Au minimum une grille d'aération haute et basse, au mieux une ventilation mécanique contrôlée (VMC). Une fenêtre n'est pas considérée comme un système de ventilation.

Les toilettes ne doivent pas ouvrir directement sur la pièce où les repas sont préparés (cuisine) ou consommés (salle à manger). Un sas de 2 portes est alors obligatoire. Toutefois, dans les habitations d'une seule pièce, les toilettes peuvent ouvrir sur la partie « salle à manger » exclusivement.

Lits superposés

Le lit superposé fait aussi partie de l'équipement qui doit être aux normes dans un meublé de tourisme. La mise à disposition de lits superposés est soumise à réglementation (Décret modifié n° 95-949 du 25/08/1995, normes NF EN 747-1 et 2). Voici les critères qu'il doit respecter :

- 1 **Comporter des barrières de sécurité.**
- 2 **Être conforme aux normes françaises** et étrangères reconnues équivalentes
- 3 Une étiquette doit mentionner « **conforme aux exigences de sécurité** » Cette mention, écrite de manière lisible, visible et indélébile assure que le produit respecte bien la réglementation (barrières de sécurité, hauteur du matelas, présence des références du fabricant...).

Une autre étiquette doit indiquer sur le lit de la même manière (lisible, visible, indélébile) :
« **Le couchage en hauteur ne convient pas à des enfants de moins de six ans** » .

Une des barrières de sécurité du lit du haut comporte obligatoirement un marquage indélébile à 16 cm en dessous de son bord supérieur : si vous deviez changer le matelas, veillez à ce que sa hauteur ne dépasse pas ce trait.

Lits fixes : Depuis 1993, les lits fixes ou pliants doivent obligatoirement satisfaire aux exigences de sécurité du décret du 20 décembre 1991 relatif à la prévention des risques résultant de l'usage des articles de puériculture. La mention « conforme aux exigences de sécurité » doit apparaître sur le produit.

Le matériel de literie mis à disposition tels que les coussins, les traversins, les oreillers, les couettes... doit satisfaire aux normes de « non-allumabilité ». Elles précisent les moyens de protection des personnes contre les risques d'incendie des articles de literie. Il est recommandé de conserver les factures mais aussi de maintenir les étiquettes fixées au linge.

Pour le lit pour bébé, vérifiez que le matériel que vous proposez répond aux normes actuelles en vigueur notamment en termes d'espacements entre les barreaux et à l'écart entre le matelas et les parois du lit. Pour les lits parapluies ou lits pliants, attention à la stabilité. Préférez des parois en filet. Le lit « parapluie » est le matériel le plus souvent proposé. Il convient pour un enfant de plus de trois mois jusqu'à trois ans.

NB : Pour la chaise haute, vérifiez régulièrement votre matériel, notamment la présence systématique de la sangle d'entrejambes et des boucles d'attaches.

Gardes corps

Les garde-corps et rampes d'escaliers doivent respecter des normes de sécurité qui concernent notamment la hauteur et la largeur des protections. La hauteur du garde-corps va dépendre de la largeur de celui-ci. Ces normes de sécurité ont été mise en place pour préserver des chutes, rendre difficile l'escalade, rendre impossible le passage d'un enfant entre les éléments de protection.

La hauteur minimum d'une rampe d'escalier est de 90 cm. L'écartement des barreaux est identique à ceux des garde-corps.

Pour les fenêtres situées à l'étage, l'installation de garde-corps est règlementée par l'article R. 11115 (*Code de la construction et de l'habitation et les normes NF P01-012 et P01-013*). Lorsque la partie inférieure de la fenêtre (allège et montant dormant de la fenêtre) se trouve à moins de 90 cm du plancher, l'installation d'un garde-corps d'une hauteur supérieure ou égale à 1 mètre du plancher est obligatoire.

Les normes précisent les spécifications techniques des garde-corps :

- en présence de barreaux verticaux, l'écartement maximum entre deux barreaux ne peut excéder 11 cm;
- en présence de barreaux horizontaux, l'espacement ne doit pas excéder 18 cm s'ils sont à plus de 45 cm du sol.
- En dessous de 45 cm du sol, l'espacement doit être de 11 cm;
- si le garde-corps est constitué d'éléments autres qu'horizontaux ou verticaux, les vides formés ne doivent pas excéder un gabarit normalisé rectangulaire de 11 x 11 x 25 cm.

La piscine

Eau potable : Une location, qu'elle soit meublée ou non, doit obligatoirement être reliée au service de distribution d'eau publique. La fourniture de l'eau de puits est interdite.

Les règles relatives aux piscines privatives à usage collectif (et non pas aux piscines privées à usage familial) doivent être appliquées. Suite à la loi n°2003-9 du 3 janvier 2003 un dispositif de sécurité est obligatoire depuis le 1er janvier 2004.

Les piscines enterrées ou semi-enterrées privatives à usage individuel ou collectif dont le bassin est totalement ou partiellement enterré doivent être pourvues d'au moins un des quatre dispositifs conformes suivants (les piscines posées sur le sol, gonflables ou démontables ne sont donc pas concernées) :

1

Barrières de protection (Norme Française P90-306) d'une hauteur minimale de 1,10 m elle est disposée tout autour de la piscine et évite l'accès à l'eau aux enfants de moins de 5 ans. Elle constitue un obstacle physique entre le bassin et l'enfant.

2

Alarme (Norme Française P90-307) qui doit pouvoir fonctionner 24h/24 quelles que soient les conditions atmosphériques. Ce système d'alarme doit détecter toute immersion, chute et notamment celle d'un enfant de moins de 5 ans dans l'aire protégée.

L'alarme permet de détecter l'intrusion d'un enfant de plus de 9 mois dans la zone protégée qui comprend également les abords de la piscine. Le système d'alarme doit être audible de la maison d'habitation.

Couverture de sécurité (bâche) (Norme Française P90-308) (à ne pas confondre avec la bâche souple flottante). Elle est conçue pour recouvrir la totalité du bassin et permet d'empêcher l'immersion involontaire d'enfants de moins de 5 ans, résister au franchissement d'un adulte et ne pas provoquer de blessure : volets roulants automatiques, couvertures à barres, couvertures de sécurité, filets tendus au-dessus des margelles, fonds mobiles de piscine.

Un abri (structure de type véranda) (norme NF P90-309) sur tout le périmètre permettant de rendre le bassin inaccessible. Structure qui recouvre la piscine et qui permet d'éviter le passage d'enfants de moins de 5 ans par enjambement, escalade ou par ouverture des moyens d'accès lorsque l'abri est fermé. La structure bénéficie d'un système de verrouillage des systèmes d'accès au bassin qui est unique (clé, code...).

Tout ceci afin prévenir le risque de noyade des jeunes enfants (première cause de mortalité par accident domestique chez les enfants âgés de 1 à 4 ans). Lors de l'installation d'un de ces équipements, exigez de l'installateur (fournisseur) **une attestation de conformité** (obligatoire en cas d'accident).

Sanction : en cas de non-respect de l'obligation d'équiper votre piscine d'un dispositif de sécurité, vous vous exposez à une amende pouvant aller jusqu'à 45 000 € et à des sanctions pénales.

Un règlement de sécurité doit être affiché dans l'espace baignade. Il précise les conditions d'utilisation de la piscine (présence d'un adulte obligatoire lors de toute utilisation par des enfants...), indique les gestes de sécurité et les numéros d'urgence.

Vous pouvez faire signer une décharge à vos locataires, document dans lequel vous attirez leur attention sur les dangers d'une piscine et sur le fait que la baignade des enfants doit être surveillée par un adulte.

L'eau de la piscine doit répondre aux normes physiques et chimiques suivantes :

- Sa transparence permet de voir parfaitement au fond de chaque bassin les lignes de nage ou un repère sombre de 0,30 mètre de côté, placé au point le plus profond ;
- n'est pas irritante pour les yeux, la peau et les muqueuses ;
- La teneur en substance oxydable au permanganate de potassium à chaud en milieu alcalin exprimée en oxygène ne doit pas dépasser de plus de 4 mg/l la teneur de l'eau de remplissage des bassins ;
- Elle ne contient pas de substances dont la quantité serait susceptible de nuire à la santé des baigneurs ;
- Le pH est compris entre 6,9 et 8,2 ;
- Le nombre de bactéries aérobies revivifiables à 37° C dans un millilitre est inférieur à 100 ;
- Le nombre de coliformes totaux dans 100 millilitres est inférieur à 10 avec absence de coliformes fécaux dans 100 millilitres ;
- ne contient pas de germes pathogènes, notamment pas de staphylocoques pathogènes dans 100 ml pour 90 % des échantillons

L'arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions techniques applicables aux piscines (article 5) précise notamment que l'eau doit être renouvelée quotidiennement à raison de 0,03 m³ par baigneur. Une vidange doit être assurée au moins deux fois par an. L'eau de la piscine doit être filtrée, désinfectée et désinfectante.

Le code de la santé publique prévoit une obligation de contrôle sanitaire, dès lors que la piscine n'est pas seulement réservée à un usage personnel. En principe, un prélèvement de l'eau est réalisé au minimum une fois par mois. La réglementation vous oblige à informer les clients à travers l'affichage du bulletin d'analyses délivré par l'Agence Régionale de la Santé (ARS).

La construction d'une piscine doit être déclarée dans les 90 jours qui suivent sa construction.

Le Hotspot

Pour être en conformité, assurez-vous, auprès de votre opérateur habituel, que votre « box » satisfait aux obligations légales de conservation des données. Sinon, il vous appartient de faire appel à une société de services spécialisée dans ce domaine. Cela consiste à vous équiper d'un boîtier appelé « hotspot ».

La mise à disposition d'un accès internet par wifi auprès de clients, implique de connaître quelques règles d'usage. L'une d'elle est de permettre aux autorités publiques d'identifier les auteurs d'actes illicites (consultation à des fins de terrorisme et téléchargements illégaux par exemple...).

LES ASSURANCES

La responsabilité du propriétaire

Le propriétaire de meublés a une obligation de moyens (il doit tout mettre en œuvre pour garantir à ses hôtes un séjour réussi) et de résultat (le loueur s'engage envers son client à fournir un hébergement avec les prestations définies).

Dès qu'un propriétaire commet, dans le cadre de son activité, une faute qui porte préjudice à ses hôtes il est tenu de les indemniser.

En plus de l'assurance responsabilité civile, il est conseillé de rencontrer votre assureur, pour lui parler de votre activité touristique.

Il est important que vos assurances couvrent la responsabilité du fait : de la famille d'accueil dans son ensemble, et de chacun des membres de la famille au titre de sa responsabilité personnelle ; des animaux dont vous avez la garde ; de l'ensemble des bâtiments et installations fixes (grange, balançoires, toboggans...) ; de l'ensemble des équipements mis à disposition (vélos, table de ping-pong...) ; de toute l'activité d'animation si elle est proposée.

N'omettez pas de souscrire un contrat d'assurance adapté à votre activité de loueur en meublé, en demandant à votre assureur, notamment, une garantie contre les risques locatifs.

Les garanties d'assurances souscrites par le propriétaire

Pour se prémunir et prémunir leurs hôtes les propriétaires de meublés peuvent souscrire des contrats d'assurance adaptés. Ils peuvent aussi demander à leurs hôtes de justifier de leur propre assurance.

- Garantie «pour le compte de qui appartiendra» : Le propriétaire se substitue à l'obligation d'assurance du locataire. Il couvre lui-même le logement, le mobilier, les dommages causés tant à lui-même qu'aux voisins et aux tiers.
- Garantie « abandon de recours » cette garantie est plus restreinte que celles «pour le compte de qui appartiendra», elle couvre les dommages causés par le locataire au seul meublé de tourisme (sont exclus les dommages causés aux personnes et aux immeubles voisins). Le locataire reste engagé à l'égard des tiers au titre de sa responsabilité civile.
- Garantie « recours des locataires » contre le propriétaire : Par cette garantie le propriétaire assure sa responsabilité civile en cas de dommage causé au locataire par manque d'entretien du bâtiment.

Vérifiez que le contrat pour l'habitation que vous louez, comporte bien une assurance Responsabilité Civile Professionnelle qui couvre votre activité. Vérifiez aussi la présence d'une clause de renonciation à recours. Certaines assurances couvrent également les pertes de revenus locatifs (en cas d'incendie, dégâts des eaux, explosion ou catastrophe naturelle).

Les garanties prises par le locataire

Hormis le cas où le propriétaire a opté pour les garanties «pour le compte de qui il appartiendra», le contrat de location du meublé peut obliger le locataire à disposer d'une assurance pour la durée de son séjour.

La souscription de telles garanties est réalisée : soit en concluant un contrat d'assurance spécifique auprès de l'assureur de son choix, soit en souscrivant à une garantie spéciale appelée «garantie villégiature», en complément de son contrat d'habitation pour leur résidence principale. L'assurance « responsabilité civile » ne couvre pas les risques de la location saisonnière.

LA SIGNALÉTIQUE

Afin de bien indiquer l'emplacement de votre location à vos hôtes et d'être repérable pour de potentiels clients, n'oubliez pas de penser à la signalétique routière. Il faut vous adresser à la mairie afin de demander une autorisation et de connaître la réglementation.

LES BONNES PRATIQUES

- En pleine saison les locations ont lieu généralement à la semaine, du samedi au samedi. En pratique, vos clients partent entre 10 heures et 12 heures, et les locataires suivants arrivent à partir de 16h. Mais les horaires peuvent être adaptés notamment pour des courts séjours ou des locations d'un week-end, à condition de les mentionner sur le contrat de location.
- Le logement doit être impeccable, à l'intérieur comme à l'extérieur. Les sols, murs et plafonds ne présentent pas de défauts apparents. Les peintures ou les tapisseries sont en bon état.
- Si la maison a été fermée pendant quelques semaines, il faudra l'aérer correctement, avant de la chauffer : il revient en effet au propriétaire de chauffer la location afin qu'elle soit à bonne température à l'arrivée des clients.
- Dans la salle d'eau, pensez aux accessoires indispensables comme : petite poubelle, patères, porte-savon... Proscrivez la vaisselle dépareillée, le vieux linge de maison, les appareils électriques anciens et défectueux, les ampoules apparentes...
- La décoration doit être soignée : sobre et harmonieuse. Evitez une personnalisation trop importante (photos de famille, signes religieux...).
- Les meubles doivent être fonctionnels, en nombre suffisant et harmonieux, durables, de qualité et peu fragiles.
- Dans la cuisine : prévoyez des rangements libres afin que vos clients y stockent les denrées alimentaires.
- Dans le séjour : la table et les chaises sont adaptées à la capacité d'accueil. Prévoyez des rangements qui permettent à vos clients d'entreposer leurs effets.
- Dans les chambres : les placards sont équipés de penderies et de plusieurs étagères et les cintres qui s'y trouvent sont harmonisés. Chaque lit reçoit une table et une lampe de chevet individuelle, y compris les lits superposés.
- Dans la salle d'eau : proposez des espaces de rangement pour les trousseaux et le linge de toilette.
- Le matériel de ménage doit être prévu. Aménagez un rangement dédié aux ustensiles de nettoyage ainsi qu'aux produits ménagers.
- La literie doit être irréprochable. Les alaises imperméables, doivent être changées à chaque location. Le matériel de literie quand celui-ci est tâché et/ou abîmé (oreillers, couettes, alaises, matelas...) doit être remplacé.
- Pour limiter la consommation d'eau : installez des embouts à débit économique à visser sur le robinet (mousseur), des pommes de douche avec aérateur, optez pour un mitigeur thermostatique pour trouver rapidement la bonne température et limiter le débit d'eau, privilégiez des toilettes avec mécanisme à double flux. Pour les WC non équipés, des plaquettes de réservoir ou le sac économiseur d'eau seront installés.

- Réduisez la consommation d'énergie : gérez plus efficacement le chauffage avec un double ou triple vitrage et l'installation d'un programmateur, enveloppez votre ballon d'eau chaude et la tuyauterie avec un matériau isolant, favorisez l'acquisition d'appareils électroménagers à basse consommation, installez des ampoules « basse-consommation ».
- Encouragez l'utilisation de produits d'entretien plus respectueux de l'environnement en fournissant des produits ménagers éco-labellisés, informez sur les éco-gestes (extinction des lampes, fermeture des fenêtres...) à travers un affichage ou une information dans le livret d'accueil, incitez aussi vos hôtes à trier correctement leurs déchets grâce à la mise à disposition de poubelles appropriées, en respect des règles locales. (cf Guide du tri CAGV).
- Veillez aussi à laisser à disposition de vos hôtes une documentation touristique complète et à jour : trie et jetez ce qui est périmé, et procurez-vous les documents de l'année auprès de votre Office de Tourisme !
- N'oubliez pas de mettre à jour la liste des informations pratiques et utiles (commerces, marchés, garages, médecins, pharmacies, infirmières, produits locaux, restaurants...), et de laisser les notices d'utilisation des appareils ménagers, une note sur le tri sélectif, le ramassage des poubelles...
- Laissez à leur disposition des produits de première nécessité et d'entretien : papier toilette, papier essuie-tout, café et filtres, savon, papier aluminium et film alimentaire, allumettes, éponges (neuves), produit vaisselle, produit pour le ménage (sols, sanitaires...), pastilles pour le lave-vaisselle (en quantité suffisante, pour éviter l'utilisation de produits non-adaptés), quelques torchons, sacs poubelle et sacs pour le tri sélectif... Prévoyez des ampoules de rechange et une lampe de poche (ou bougies) pour une éventuelle panne d'électricité.
- Quelques jeux de société (complets !), CD, DVD, livres aideront à passer le temps les jours de pluie et favorisera aussi le bien-être de vos vacanciers.





*La première
location*

LA PREMIÈRE LOCATION

Le contrat. . . . .	.25
L'État descriptif (obligatoire) . . . . .	.25
Les animaux de compagnie. . . . .	.26
Arrhes et Accomptes . . . . .	.26
les moyens de paiement. . . . .	.27
Paiement en ligne . . . . .	.27
Le virement. . . . .	.27
Le chèque vacances . . . . .	.27
Chèques bancaires. . . . .	.27
Dépôt de garantie. . . . .	.28
Linge de maison . . . . .	.29
Ménage de fin de séjour. . . . .	.29
Modalités de gestion . . . . .	.29

LE CONTRAT

Aucune règle n'encadre les modalités de fixation du loyer. Néanmoins, une étude de votre environnement concurrentiel est nécessaire pour proposer des tarifs adaptés au marché. Les prix pourront évoluer en fonction de la saison (promotions de dernières minutes, des offres exceptionnelles, proposer des forfaits).

Vous devez établir un contrat de location écrit en deux exemplaires auquel vous joignez obligatoirement un état descriptif complet de la location. Ce contrat doit également indiquer le prix demandé. Ensuite, vous adressez les documents signés, à votre client en veillant à indiquer une date limite de retour d'un des deux exemplaires signés. Si après cette échéance, vous n'avez pas de réponse, vous êtes en droit de conclure un nouvel accord avec un autre client.

Le contrat de location saisonnière d'un meublé de tourisme est nécessairement écrit. Pour que les relations entre propriétaires et locataires aient toutes les chances de rester conviviales et agréables, il y a quelques règles (obligatoires) à respecter :

Le contrat de location, établi par le propriétaire ou son gestionnaire, doit mentionner :

- *Le nom, l'adresse et le n° de téléphone du propriétaire (ou éventuellement celles du mandataire)*
- *La dénomination commerciale et l'adresse du bien loué, sa localisation, son accès*
- *Le nom, l'adresse et le n° de téléphone des locataires*
- *La composition de la famille (nombre d'adultes et enfants, âge des enfants)*
- *La présence éventuelle d'animaux (depuis le 1er juin 2012, il est possible à nouveau, d'insérer une clause interdisant la présence des animaux.)*
- *Les dates et heures de location de départ et d'arrivée*
- *Le montant du loyer de la location et des charges éventuelles (comprises ou non) et l'éventuelle taxe de séjour*
- *Le tarif des prestations (ménage, fourniture de linge...) des charges afférentes au logement (électricité, chauffage, téléphone, internet...) et les modalités de paiement*
- *Le montant de la réservation : arrhes ou acompte et les conditions d'annulation*
- *Le montant du dépôt de garantie et les conditions de sa restitution*
- *Les conditions d'assurance (locataire ou propriétaire) l'assurance des lieux précisant si le locataire doit être assuré ou non contre les risques locatifs*
- *L'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie*
- *Une date limite de réception pour le contrat contresigné et le paiement de la réservation (généralement 8 jours pour un envoi en France, 10 jours pour l'étranger). Idéalement, cet envoi doit se faire en recommandé avec accusé de réception. Si le locataire est d'accord avec la proposition, il doit renvoyer un exemplaire du contrat signé accompagné d'une somme qui représente généralement 25% du montant de la location.*

Le propriétaire adresse le contrat rempli et signé par lui, en deux exemplaires à ses futurs locataires, accompagné d'un état descriptif du bien loué.

Attention : lorsque vous adressez un contrat de location à un futur locataire, vous vous engagez à lui réserver l'hébergement jusqu'à la date limite de réception fixée et indiquée sur le contrat.

L'ÉTAT DESRIPTIF (OBLIGATOIRE)

Ce document décrit l'hébergement de façon précise daté et signé par le loueur, il contient :

- *L'adresse de l'hébergement, sa situation dans la localité*
- *Le type de logement, son état général, un descriptif des extérieurs*
- *Le plan de l'hébergement, la capacité d'accueil, sa superficie, le descriptif de chaque pièce (indiquer la taille des lits afin que le locataire apporte les draps correspondants)*
- *Son classement et l'agrément éventuel d'un label*

- Le confort de l'équipement ménager et mobilier, intérieur et extérieur à disposition (garage, parking, linge de maison, etc.).
- Les prestations, mode de chauffage...
- Des indications sur les commerces de proximité, sur l'accessibilité aux personnes en situation de handicap et les moyens de transports publics peuvent compléter ces informations.

LES ANIMAUX DE COMPAGNIE

Les propriétaires de locations saisonnières ont le droit d'accepter ou de refuser la présence d'animaux domestiques dans leurs hébergements. (Article 96 de la loi n° 2012-387 du 22/03/2012 modifiant l'article 10 de la loi 70-598 du 09/07/1970).

Si vous ne souhaitez pas recevoir les animaux de vos locataires, indiquez-le clairement sur vos publicités ainsi que sur le contrat et la fiche descriptive. Plus de 50% des locataires prennent cependant leurs vacances avec leurs animaux.

Des conditions d'accueil peuvent être fixées et la mise à disposition d'un vieux plaid (pour couvrir le canapé), d'un seau et pelle pour nettoyer la cour ou le jardin, d'une écuelle pour la nourriture... peuvent faciliter les relations.

Par contre, vous ne pourrez refuser l'accès à une personne accompagné de son chien guide (chiens spécialement dressés pour accompagner les personnes en situation de handicap visuel et/ ou moteur).

En cas de dégradations causées par l'animal, c'est l'assurance responsabilité civile de son propriétaire qui permettra de rembourser les frais de remise en état.

ARRHES ET ACCOMPTES

Dès réception du contrat contresigné et du chèque d'arrhes ou acomptes, il faut faire parvenir au locataire un accusé de réception. Le montant correspond habituellement à 25 % du prix total de la location. Si toutefois, le propriétaire n'a pas reçu de réponse à la date limite, il est en droit de conclure un nouvel accord avec une autre personne.

Il est important de préciser si l'avance demandée correspond à des **arrhes** ou à un **acompte** pour éviter tout malentendu avec le locataire. Si aucune précision n'est apportée la somme versée correspond à des arrhes (article L.114-1 du Code de la consommation). Au-delà des termes, la qualification de l'avance aura une influence en cas d'annulation de la réservation.

1. Les **arrhes** sont considérées comme un paiement partiel, sans engagement définitif, laissant la possibilité au locataire et au propriétaire, d'annuler la réservation. Si le client annule son séjour, il perd la somme versée. Si le séjour est annulé à l'initiative du propriétaire, celui-ci rembourse au locataire le double des arrhes versées. (Article 1590 du Code civil).
2. Avec l'**acompte** chaque partie s'engage définitivement. Ni le client ni le propriétaire ne peuvent annuler le « contrat », sauf accord amiable des parties (vous pouvez rembourser la somme versée si vous relouez le meublé, vous pouvez proposer de conserver la somme à valoir sur une location ultérieure...). Ainsi, si le client se désiste, il doit payer la totalité du séjour (sauf si le bien a pu être reloué et cas de force majeure). A l'inverse, si le propriétaire n'assure pas la location, il pourra être condamné à verser des dommages et intérêts au client même si l'acompte a été remboursé pour préjudice moral ou financier trajet, billet de train, frais liés à une location de remplacement, etc. (sauf en cas de force majeure).

ATTENTION : Arrhes ou acompte ne peuvent être demandés plus de 6 mois avant la date du début de la location.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/N19104>

LES MOYENS DE PAIEMENT

Chèques bancaires

Le règlement par chèque bancaire est encore très répandu en France, notamment pour confirmer une réservation ou constituer un dépôt de garantie. Il est fortement conseillé d'encaisser le chèque d'arrhes ou d'acompte. N'attendez pas l'arrivée de vos clients pour le déposer ! Cela confirme la réservation et permet au client un paiement « étalé ». Le chèque de dépôt de garantie peut être encaissé ou conservé pour être rendu à son émetteur si aucune dégradation n'est commise. *Les clients étrangers ne disposent généralement pas de chèques.*

Paie ment en ligne

Le paiement en ligne par le service « PAYPAL » est un moyen sécurisé et disponible pour des particuliers. En ouvrant un compte « premier » ou « business », vous permettrez à vos clients de vous régler par carte bancaire via Internet. Ce service peut aussi permettre à vos clients étrangers de vous adresser leur règlement. Il s'agit d'une prestation payante à la transaction : informations sur www.paypal.fr

Le virement

Il s'agit d'un moyen de paiement sûr et particulièrement adapté notamment aux clients étrangers. En fournissant votre RIB (Relevé d'Identité Bancaire) avec le code BIC et IBAN, votre client peut virer le montant de la réservation sur votre compte. La réception du virement est gratuit s'il est inférieur à 50 000 €, et selon le pays de provenance : hors de la zone SEPA (Union Européenne, Islande, Norvège, Lichtenstein, Monaco et Suisse) la banque peut vous demander des frais, renseignez-vous auprès de votre banque.

Le chèque vacances

Il permet aux vacanciers bénéficiaires de régler les prestations de services dans différents domaines : hébergements touristiques, séjours, transports, restauration, culture, loisirs, etc... Ce mode de paiement fonctionne comme les tickets restaurants, il s'agit donc d'une aide de l'entreprise pour favoriser le départ en vacances de ses salariés.

Grâce au conventionnement avec **l'Agence Nationale des Chèques-Vacances** vous développez des atouts pour accroître votre clientèle. Vous bénéficiez d'un paiement garanti et d'une promotion gratuite de votre location sur le site ancv.com (1 million de pages vues chaque mois). L'adhésion est gratuite seul un taux de commission de 2,5 % est retenu et se fait exclusivement par le site Web : www.ancv.fr. Le remboursement s'effectue par virement bancaire.

Pour constituer votre dossier, vous devrez transmettre une copie de la décision de classement en meublé de tourisme ou un certificat d'appartenance à un label, disposer d'un numéro de SIRET ou SIREN avec une attestation de SIRET et un RIB. Dès que votre affiliation est effective, insérez le logo « chèques-Vacances acceptés » sur tous vos supports de communication. Vous être ensuite conventionné auprès de l'ANCV valable 5 ans).

Une fois agréé, vous pouvez accepter tout ou partie du montant de la location en chèques vacances (coupures de 10€ et 20€, valables 2 ans), il suffit juste de vérifier la date de validité du (des) chèque(s) et de les adresser au moyen d'un bordereau de remise personnalisé au centre de traitement de l'ANCV.

Le remboursement s'effectue par virement bancaire sous 21 jours, moins une commission de 2,5% (montant forfaitaire de 2€ si remboursement < à 200€, il est donc vivement conseillé de regrouper vos chèques). L'ANCV rembourse les prestataires agréés dans un délai de 5 jours ouvrés à compter de la date de réception des chèques par l'ANCV.

L'ANCV perçoit une commission de 2.5% sur la valeur nominale des chèques vacances remis au remboursement.

L'acceptation des Chèques-Vacances est soumise à quelques obligations et vérifications :

1 Obligations :

- interdiction de refuser les chèques-vacances si vous êtes conventionné
- afficher une étiquette ou le logo montrant que vous acceptez les chèques vacances sur le lieu concerné.

2 Vérifications :

- refuser les chèques-vacances si la souche supérieure du chèque n'est pas présente
- vérifier que les chèques-vacances sont au nom de la personne qui se présente
- vérifier la date de validité (jusqu'au 31 décembre de la 2ème année suivant l'année d'émission).

Ne confondez pas les chèques vacances avec les bons vacances. Délivrés par la Caisse d'Allocation Familiale (CAF) ou le Comité d'Entreprise (CE) d'un salarié, ils lui permettent de se faire rembourser une partie du prix de son séjour. Pour cela, votre rôle sera alors de compléter les bons-vacances et d'établir une attestation (facture, contrat de location soldé...).

DÉPÔT DE GARANTIE

Cette « caution » exigée le jour de l'arrivée sous forme soit de chèque, soit en espèces, après avoir fait, avec le loueur, un état des lieux contradictoire signé par les deux parties. Son montant ne doit usuellement pas dépasser le montant d'une semaine de location mais varie en fonction de la valeur des biens loués et n'est pas réglementé : généralement autour de 25% du prix de la location.

(Le montant du dépôt de garantie figure sur le contrat et la fiche descriptive. Elle devra être restitué en fin de jouissance, après remise des clés, dans un délai de 10 jours si le logement est laissé en l'état et en l'absence de dégâts constatés).

En cas de dégradation constatée par un état des lieux contradictoire accompagné de l'inventaire, la caution doit être restituée dans les 60 jours, déduction faite des travaux occasionnés et sur présentation de facture. Si la caution s'avère insuffisante, le locataire est tenu contractuellement de rembourser les frais supplémentaires, sur présentation des factures correspondantes.

Lorsque les clients souhaitent partir de très bonne heure, il est conseillé de faire un état des lieux la veille au soir. Vous disposerez alors d'un délai de 7 jours pour renvoyer la caution, ce qui vous permet de vérifier qu'il n'y ait pas eu de dégradations pendant la dernière nuit.

La caution ne peut pas être utilisée pour régler des frais de ménage ou de chauffage.

LINGE DE MAISON

Vous pouvez proposer **le service de location de linge de maison** moyennant un **forfait supplémentaire**.

Ce service est d'ailleurs requis à partir d'un classement en 2 étoiles (proposé en option aux clients).

- linge de lit (drap housse, drap plat ou housse de couette, taie de traversin et/ou taie d'oreiller)
- linge de toilette (un tapis de bain pour la salle de bain, un drap de douche, une serviette de toilette et un gant (facultatif) par personne)
- linge de table (torchons, essuie-mains, nappe(s), serviettes en tissus ou en papier de qualité).

Le tarif moyen pratiqué est de 15 € par personne et par séjour (ensemble du linge) ou 8 € par paire de draps.

MÉNAGE DE FIN DE SÉJOUR

Le service du ménage de fin de séjour est également un service requis à partir de 2 étoiles (proposé en option aux clients). Le forfait moyen varie autour de 40 - 50 €.

MODALITÉS DE GESTION

Si vous n'habitez pas sur place ou si vous n'êtes que peu disponible, vous pouvez confier la gestion de la location de votre bien à un agent immobilier. (l'agence immobilière bénéficie d'une garantie financière relative aux règlements des loyers).

Un propriétaire peut choisir de mettre en location l'hébergement : à partir d'un site de réservation en ligne ; cet intermédiaire doit obligatoirement informer le propriétaire de ses obligations de déclaration en mairie et obtenir de lui une déclaration sur honneur attestant du respect des formalités ainsi que le numéro d'enregistrement du meublé de tourisme.

[Depuis le 1er janvier 2019, l'ensemble des plateformes qui sont intermédiaires de paiement pour des loueurs non professionnels sur internet ont l'obligation de collecter et de reverser le produit de la taxe de séjour pour le compte de leurs clients].



*L'arrivée
des locataires*



L'ARRIVÉE DES LOCATAIRES

L'installation et le suivi de séjour33

L'état des lieux34

La fiche police pour les ressortissants étrangers34

Les litiges34

Note ou facture34



L'INSTALLATION ET LE SUIVI DE SÉJOUR

Ce moment permettra aux locataires de réaliser **un état des lieux complet et contradictoire de la location et de ses équipements** (n'hésitez pas à mettre en route les appareils électroménagers pour valider leur bon fonctionnement). Relevez le compteur (en présence du locataire), si les charges (chauffage) ne sont pas comprises. Cette visite se terminera par la signature de l'état des lieux et de l'inventaire. Ce document sera utilisé lors du départ des hôtes pour vérifier qu'aucune dégradation n'a été commise.

A la remise des clés, le propriétaire demandera au locataire : le solde de la location, le paiement de la taxe de séjour, le versement de la caution, faire remplir et signer la fiche individuelle de police pour tout locataire de nationalité étrangère, dès son arrivée.

Si vous ne pouvez pas vous rendre disponible pour accueillir, **vous pouvez confier cette tâche à une personne de confiance**. Vous prendrez soin de prévenir vos locataires s'il s'agit d'une exception, ou vous ferez figurer ses coordonnées sur la fiche descriptive de l'hébergement, si elle accueille vos locataires de façon habituelle. Ce mandataire se chargera des formalités d'accueil.

Pour accueillir vos locataires soyez présent et disponible à leur arrivée **et prévoir des « petits gestes »** tels que : mettre un bouquet de fleurs du jardin, un panier de fruits ou légumes, faire une flambée dans la cheminée, proposer un gâteau fait maison ou une spécialité locale, offrir une bouteille de vin et / ou jus de fruits de la région, un rafraîchissement, des produits régionaux : apéritif local, spécialité culinaire, confiseries, objets souvenirs...

L'accueil des hôtes est un moment important. Prenez le temps de fournir des explications et soyez rigoureux pour limiter les risques de conflits. Faites découvrir en détail le logement. Expliquez, le fonctionnement du chauffage et des appareils électroménagers (emplacement du compteur), bouteilles de gaz, télévision, lave-linge...

Laissez des consignes claires :

Le livret d'accueil (un numéro de téléphone pour vous joindre en cas d'urgence), vos recommandations particulières sur la sécurité générale du logement (fermeture des volets, des portes, des baies vitrées, alarme...), sur l'utilisation des différents équipements du logement, joindre les manuels d'utilisation, la gestion des ordures ménagères : emplacement des containers poubelle, date d'enlèvement des ordures, le mode et localisation des zones de tri sélectif, les numéros d'appels d'urgence premier secours, de la police, de la gendarmerie..., l'adresse de l'hôpital le plus proche, les coordonnées des médecins, les commerces, banques, garages, restaurants..., les numéros pour des prestations de services supplémentaires (femme de ménage, garde d'enfants...), les animations et les loisirs à pratiquer aux alentours.

Les informations touristiques également en langues étrangères. Les cartes des pistes cyclables, du département, des liaisons en bus...

Les informations de sensibilisation aux écogestes..., l'inventaire du matériel mis à disposition et un questionnaire de satisfaction. L'insertion d'un questionnaire de satisfaction dans votre livret d'accueil vous permettra de recueillir des observations utiles. Vous pouvez aussi réaliser une version électronique, sous la forme d'un courriel, quelques jours après la fin de séjour de votre client.

Exemple : Bonjour Monsieur X, nous espérons que votre séjour a été agréable. Nous vous serions reconnaissant d'accepter de prendre quelques minutes pour partager votre expérience sur notre location en laissant un commentaire et vos impressions (lien TripAdvisor ou email).

L'ÉTAT DES LIEUX

Ce document sera votre seule référence en cas de dégradations, il est la preuve que le meublé était en état à l'arrivée des locataires. Il peut vous éviter bien des déboires.

Avant le départ des locataires, propriétaire et client effectuent ensemble l'état des lieux de sortie. Le solde de la location sera, de préférence, versé seulement le jour de l'arrivée après l'établissement de l'état des lieux contradictoire.

LA FICHE POLICE POUR LES RESSORTISSANTS ÉTRANGERS

En application du décret n°2015-1002 du 18 août 2015, tout prestataire assurant l'hébergement touristique est tenu de faire remplir et signer par le locataire de nationalité étrangère, dès son arrivée, à conserver durant 6 mois, une fiche individuelle de police comportant :

- noms et prénoms,
- date et lieu de naissance,
- nationalité,
- domicile habituel de l'étranger,
- numéro de téléphone mobile et adresse électronique de l'étranger,
- dates d'arrivée et de départ prévues,
- nombre d'enfants de moins de 15 ans accompagnant le voyageur.

Le modèle est fixé par le décret. Les informations recueillies sont à remettre aux services de police ou de gendarmerie, seulement sur leur demande, dans le cadre d'enquêtes judiciaires.

LES LITIGES

Le meilleur moyen d'éviter un litige est de respecter les conseils donnés : contrat signé par les 2 parties, état descriptif très complet, état des lieux signé par les 2 parties, relevé du compteur d'énergie en présence des locataires et de maintenir un logement accueillant, propre et en bon état. Malgré tout le soin apporté, il peut arriver qu'un client manifeste son mécontentement parce qu'un détail vous aurait échappé... (Cafetière non détartrée, vaisselle pas nette rangée par les précédents locataires, protège-matelas non changé...).

Le plus souvent, un accueil attentif permet de rattraper des petits manquements. A son arrivée, si le locataire conteste la propreté ou l'état descriptif (équipement absent ou défaillant), un règlement à l'amiable est de loin préférable. Proposez de remédier au défaut constaté (compléter la vaisselle, remplacer ou réparer de l'équipement défaillant...). Si la propreté est contestée, proposez un nettoyage et dans tous les cas, un petit geste commercial permet le plus souvent de régler un litige. Lorsqu'il n'est pas possible de remédier au problème soulevé (et que le mécontentement du locataire est justifié), la diminution du prix de location peut permettre de trouver un arrangement. En dernier lieu, l'annulation de la location (avec remboursement partiel ou total des sommes versées, voire un dédommagement) peut éviter un recours juridique.

En dernier ressort, une plainte peut être déposée auprès du Procureur de la République du Tribunal de Grande Instance du lieu de la location.

NOTE OU FACTURE

Tout prestataire devra fournir une facture à chaque client, dès que le montant total des prestations est supérieur à 15,24€. (Le contrat de location n'est pas une facture !) Cette note devra être établie en double exemplaire. L'original transmis au client et le double conservé par le propriétaire pendant 2 ans.

La note indique la date, le nom et l'adresse du prestataire, le nom et l'adresse du client, la date et le lieu d'exécution de la prestation, le décompte détaillé en quantité et en prix de chaque prestation (et les éventuelles réductions), ainsi que la somme totale à payer.

Les taxes



La taxe de séjour . . . . .	.37
La taxe foncière . . . . .	.38
La taxe d'habitation . . . . .	.38
La cotisation foncière des entreprises . . . . .	.38
TVA ou pas . . . . .	.39
La redevance télévision . . . . .	.39
La redevance due à la SACEM . . . . .	.40
La contribution sur les revenus locatifs (CRL) . . . . .	.40
Contributions sociales . . . . .	.40
Cotisations sociales . . . . .	.40
Taxe d'aménagement . . . . .	.41

LA TAXE DE SÉJOUR

Instituée par la loi du 13 avril 1910, elle s'applique à l'ensemble des hébergements marchands des territoires qui l'ont mise en place

Les recettes de la taxe de séjour, conformément à la loi, sont exclusivement affectées à des dépenses destinées à développer la fréquentation touristique : - dépenses de promotion de la destination, - dépenses visant le développement de la fréquentation touristique, - dépenses visant à améliorer l'accueil des touristes. Développer l'attractivité touristique, c'est faire bénéficier directement les acteurs économiques locaux.

La taxe de séjour, peut être collectée de deux manières (au réel ou au forfait). Renseignez-vous auprès de la mairie ou du groupement de communes du lieu d'implantation de votre meublé :

- **Taxe au réel** : Si votre territoire a institué la taxe de séjour au réel, celle-ci est payée par les touristes qui logent en hébergement marchand : hôtel, chambre d'hôte, village vacances, camping ou encore en location meublée saisonnière.
- **Taxe au forfait** : Si votre territoire a institué la taxe de séjour au forfait, celle-ci est payée par les hébergeurs marchands. Dans ce cas, elle doit être intégrée au prix de revient de l'hébergement, mais elle ne doit pas être «récupérée» sur la facture du client.

C'est une délibération communautaire qui en fixe les modalités : période d'imposition (fixation des dates de la saison touristique), nature des hébergements et tarifs par personne et par nuitée établis conformément à la législation. Il dépend du classement de votre meublé. Les tarifs sont fixés à l'intérieur d'une fourchette définie par la loi.

Si votre meublé est situé dans une commune qui a institué la taxe de séjour, vous devez la percevoir et la reverser. Depuis 1er janvier 2019, les plateformes d'intermédiation de location touristique qui perçoivent le paiement des réservations ont l'obligation de collecter directement la taxe de séjour pour le compte des clients (ex. Airbnb, Abritel HomeAway, Booking, Gîtes de France...).

Les déclarations doivent comprendre : le nombre de personnes ayant logé dans l'établissement, le nombre de jours passés, le montant de la taxe perçue ainsi que, le cas échéant, les motifs d'exonération de cette taxe sont inscrits sur un registre à la date et dans l'ordre des perceptions effectuées.

Les propriétaires ayant confié la gestion de leur hébergement à un intermédiaire de location (agence immobilière, conciergerie...) et ne percevant pas directement les revenus de la location ne collectent pas la taxe de séjour, sous réserve d'en avoir informé la communauté territoriale compétente (copie du mandat de gestion et attestation sur l'honneur).

La taxe de séjour est gérée par l'Office de Tourisme du Grand Villeneuvois. Elle est déclarée mensuellement et reversée trimestriellement. Un feuillet récapitulatif et une plateforme de télédéclaration existent afin de simplifier vos démarches, simuler vos calculs. Vos déclarations et paiements peuvent être réalisés directement en ligne.

La taxe de séjour doit figurer sur la facture remise au client et doit être perçue par le logeur obligatoirement avant le départ du client. La taxe de séjour est due par toutes les personnes qui séjournent à titre onéreux sur le territoire, à l'exception des mineurs, des relogements d'urgence et des travailleurs saisonniers travaillant sur le territoire de la CAGV.

Elle doit être collectée par le propriétaire qui la reverse ensuite à l'Office de Tourisme Communautaire. Les personnes qui louent tout ou partie de leur habitation personnelle à toute personne assujettie à la taxe de séjour doivent en faire la déclaration à la mairie dans les quinze jours qui suivent le début de la location.

Recouvrement et sanction : Le président de la CAGV et les agents commissionnés peuvent procéder à la vérification du registre. A cette fin, ils peuvent demander aux logeurs et hôteliers la communication des pièces et documents comptables s'y rapportant. **L'absence de déclaration ou de paiement de la taxe de séjour est passible d'une amende de 750 €.**

LA TAXE FONCIÈRE

Si vous êtes propriétaire ou usufruitier, vous serez imposé à la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les immeubles bâtis que vous possédez au 1er janvier de l'année d'imposition. Le montant de la taxe foncière est calculé, en partie, en fonction de la valeur locative cadastrale de votre bien. Son montant varie chaque année, en fonction des décisions municipales, de l'intercommunalité et du département. **Les propriétaires de locations saisonnières (meublés de tourisme), sont soumis à la Taxe Foncière**

(exonération pendant 2 ans pour les constructions nouvelles ou assimilées).

LA TAXE D'HABITATION

Le propriétaire d'une location meublée s'acquitte soit de la Taxe d'Habitation (TH), soit de la Contribution Economique Territoriale (CET), selon l'implantation et l'utilisation du meublé.

Les personnes qui louent en meublé de tourisme sont imposables à la taxe d'habitation sur ces locaux, dès lors qu'il s'agit de leur habitation personnelle (habitation principale ou secondaire) et qu'ils l'occupent au moins un jour dans l'année. Y compris quand le logement est occupé par un locataire au 1er janvier de l'année d'imposition.

En revanche, les locaux affectés exclusivement à la location saisonnière et spécialement aménagés à cet effet ne sont pas assujettis à la taxe d'habitation mais à la cotisation foncière des entreprises. Les logements qui sont offerts à la location saisonnière pendant toute l'année sans que le propriétaire se réserve aucune possibilité de séjour sont soumis à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et non pas à la taxe d'habitation. C'est le cas de la majorité des meublés de tourisme. La CFE n'est pas due l'année de la création du meublé.

Dans certains cas le propriétaire peut être imposé à la fois à la TH et à la CET. Dans ce cas il convient de demander un dégrèvement aux services des impôts.

Dans certaines communes vous êtes soumis à une Taxe sur les Logements Vacants (TLV). Un logement vacant est un logement inhabité depuis au moins un an, vide de meubles ou pourvu d'un mobilier insuffisant pour en permettre l'occupation. Il n'est donc pas soumis à la taxe d'habitation.

Vous n'avez pas à payer la TLV dans les situations suivantes : logement vacant indépendamment de votre volonté (par exemple, logement mis en location ou en vente au prix du marché mais ne trouvant pas preneur ou acquéreur). Ou logement occupé plus de 90 jours de suite (3 mois) au cours d'une année. Ou résidence secondaire meublée soumise à la taxe d'habitation.

LA COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES

La Contribution Economique Territoriale (CET), en remplacement de l'ancienne taxe professionnelle, est composée de la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), dont le taux est fixé au niveau national.

La CVAE n'est due que par les entreprises dont le chiffre d'affaires annuel excède 152 500 € et par les personnes qui exercent à titre habituel une activité professionnelle non salariée dont le chiffre d'affaires est supérieur à 500 000 €.

La location ou la sous-location de locaux meublés constitue par nature une activité professionnelle passible de CFE. Même si vous n'êtes pas une entreprise mais un particulier, vous êtes néanmoins redevable de la CFE.

Cependant, la législation en vigueur prévoit certains cas d'exonération de CFE pour les loueurs en meublé.

Ainsi sont exonérés :

- les propriétaires ou locataires louant occasionnellement et, sans aucun caractère périodique, une partie de leur habitation personnelle (principale ou secondaire).
- exonération sauf délibération des collectivités locales où sont situés les meublés : location de tout ou partie de votre habitation personnelle (résidence principale ou secondaire) en meublé de tourisme que ce soit à titre de gîte rural, de meublé de tourisme ou sans classement d'aucune sorte.

Attention ! Chaque revenu fiscal étant différent et les règles relatives à l'imposition sur le revenu sont susceptibles d'être modifiées par les lois de finance, il est donc très important de vous rapprocher du centre des impôts dont vous dépendez.

TVA OU PAS

Les meublés de tourisme bénéficient d'une exonération de TVA. Il n'y a donc ni facturation de TVA sur les loyers, ni récupération de celle-ci sur les charges. La TVA ne peut être ni récupérée sur les investissements (travaux de création ou de modernisation, achats faits pour le ou les meublés), ni facturée au client. Pour les loueurs non assujettis, les factures doivent porter la mention « TVA non applicable » art. 293 B du CGI.

En revanche, si les locations sont assorties d'au moins trois des prestations para-hôtelières suivantes, elles sont imposables à la TVA :

- le petit déjeuner,
- le nettoyage régulier des locaux,
- la fourniture de linge de maison,
- la réception de la clientèle.

Dans ce cas, la fourniture du logement doit être soumise à TVA au taux réduit de 10 %, et tous les services annexes seront imposés au taux qui leur est propre. Ce régime peut s'avérer intéressant car il permet de la déduire lors des achats ou des investissements importants.

Pour cette option, il est conseillé de rencontrer votre inspecteur des impôts avant de commencer les travaux. Lorsqu'on est assujetti à la T.V.A, le régime de déclaration des impôts est obligatoirement le réel BIC (même si le C.A. est inférieur au seuil minimum). Lorsque le C.A. est supérieur à 82200€, l'assujettissement à la T.V.A est obligatoire.

LA REDEVANCE TÉLÉVISION

1 Les modalités d'imposition à la redevance TV sont différentes selon que le propriétaire loue une partie de son habitation principale ou un local spécifiquement affecté à la location meublée.

- La location porte sur des locaux qui constituent l'habitation personnelle du loueur :
Dans ce cas la redevance TV est due par le propriétaire (redevable de la Taxe d'Habitation) selon les modalités des particuliers (*une seule redevance est due quel que soit le nombre de postes*).
- La location porte sur des locaux qui sont exclusivement dédiés à la location :
la location n'est pas redevable de la Taxe d'Habitation. La redevance est due selon les règles applicables aux professionnels (art 1605 ter du CGI), à savoir une redevance par poste et application d'un abattement de 30 % au-delà du 3ème poste de TV.

Si vous êtes redevable de la CET-CFE pour la location meublée, vous vous acquitterez de la redevance audiovisuelle soit avec une déclaration spécifique (imprimé 3310 A) à déposer avant le 25 avril auprès du Service des Impôts des Entreprises, soit avec la déclaration de TVA si vous êtes soumis à cet impôt.

2 Enregistrement auprès de la CNIL : Si vous avez créé un site Internet pour promouvoir vos locations, il est nécessaire de déclarer votre site auprès de la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés). Pour cela, un outil interactif existe sur le site www.cnil.fr pour savoir si vous devez effectuer une déclaration simplifiée ou normale..

LA REDEVANCE DUE À LA SACEM

Tout établissement qui met à disposition de ses clients les moyens de diffuser des œuvres cinématographiques ou musicales, est soumis à l'obtention d'une autorisation par la SACEM (Société des Auteurs, Compositeurs et Editeurs de Musique). Cela donne lieu au versement d'une redevance, principalement sous la forme d'un forfait annuel.

LA CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS (CRL)

Les locaux meublés, sauf exception, sont exonérés de TVA. En revanche, **s'ils sont gérés sous la forme d'une structure sociétaire (SCI, EURL, SARL) ils sont redevables de la contribution sur les revenus locatifs (CRL)** si le bien est achevé depuis 15 ans au 1er janvier de l'année d'imposition. Toutefois, les loyers dont le montant par local ne dépasse pas 1 830 € par an (en 2015) sont exonérés.

Contribution sur les revenus locatifs Cette taxe, due pour les locations d'immeubles de plus de 15 ans, est supprimée sauf pour les personnes soumises à l'impôt sur les sociétés..

CONTRIBUTIONS SOCIALES

Le loueur de meublés non professionnel est redevable des contributions sociales. Ces contributions comprennent : CSG (contribution sociale généralisée), CRDS (contribution au remboursement de la dette sociale), prélèvement social et le prélèvement pour le financement du RSA.

Pour une déclaration fiscale sous le régime du Micro-BIC, les contributions sociales sont calculées sur le « bénéfice forfaitaire » retenu, (29% du C.A. pour un meublé de tourisme classé, 50% pour une location non classée). Pour une déclaration au Réel BIC, les contributions sociales sont calculées sur le bénéfice réel de la location.

COTISATIONS SOCIALES

Les propriétaires de meublé de tourisme ont l'obligation de s'affilier à l'URSSAF ou au régime de la sécurité sociale des indépendants (SSI qui remplace le RSI), en tant que travailleur indépendant lorsqu'ils dépassent le seuil de 23 000 € de chiffre d'affaires.

Sur le plan social, il convient donc de différencier deux catégories de loueurs :

- loyers annuels inférieurs à 23 000 € : les loueurs ne sont pas affiliés sur le plan social (simplement redevables des contributions sociales sur les revenus du patrimoine)
- loyers annuels supérieurs à 23 000 € : les loueurs sont affiliés sur le plan social et sont redevables des cotisations sociales.

Toutefois, lorsque le meublé est classé, ils bénéficient d'un abattement de 87 % sur l'assiette des cotisations.

(Par ailleurs, l'affiliation n'est pas obligatoire pour les propriétaires de meublés de tourisme classés pratiquant la location touristique en tant qu'activité "secondaire", ces derniers s'acquittant déjà de cotisations dans le cadre du régime social général).

TAXE D'AMÉNAGEMENT

Cette taxe, qui remplace la taxe locale d'équipement et la taxe sur les espaces naturels sensibles, **est due sur la construction, la reconstruction et l'agrandissement de certains bâtiments dont ceux affectés à l'activité touristique**. Elle est exigible sur la base des permis de construire ou d'aménager ou des déclarations préalables. Elle peut être importante (valeur forfaitaire par m² de la surface de la construction), renseignez-vous en Mairie.





Statut et Régime fiscal



STATUT ET RÉGIME FISCAL

Éxonération .....	.45
Statut .....	.45
Régimes .....	.46
Le régime forfaitaire ou Micro-BIC .....	.46
Le régime réel (normal ou simplifié) .....	.47



Le statut fiscal d'un loueur de meublé est complexe. Vous trouverez ci-dessous les informations générales, mais nous vous conseillons de vous rapprocher des services fiscaux ou d'un conseiller juridique.

Dès lors que vous mettez en location saisonnière un logement (votre résidence secondaire par exemple), ne serait-ce que quelques semaines par an, les loyers perçus doivent être déclarés pour être soumis à l'impôt sur le revenu.

ÉXONÉRATION

Les loyers perçus pour la location ou la sous-location de locaux d'habitation meublés sont exonérés d'impôt à trois conditions :

- les pièces louées, ou sous-louées, font partie de la résidence principale du propriétaire bailleur.
- les pièces louées ou sous louées constituent pour les locataires, leur résidence principale (ou temporaire s'il s'agit d'un travailleur saisonnier).
- le prix de location doit être fixé dans des limites raisonnables.

Pour apprécier si ce critère est rempli, l'administration publie deux plafonds selon les régions, réévalués chaque année, en deçà desquels le loyer est réputé raisonnable. Pour 2020, les plafonds annuels de loyer par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, sont fixés à 190 euros en Ile-de-France et à 140 euros en province. Ces montants fixés par l'administration fiscale s'entendent hors charges.

Vous serez exonéré d'impôt si les deux conditions suivantes sont cumulativement remplies :

- vous louez une ou plusieurs chambre(s) d'hôtes (Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes pour une ou plusieurs nuitées. La location est assortie, au minimum, de la fourniture du petit déjeuner et du linge de maison. L'accueil est assuré par l'habitant) ;
- l'ensemble des loyers encaissés ne dépassent pas 760 € par an (seuil pour l'année 2019).

Cf Guide « Loueur en meublé non-professionnel » 2019 de la DGFIP page 9

STATUT

Il y a deux types de loueurs de meublés : **le Loueur Meublé Professionnel (LMP) et le Loueur Meublé Non Professionnel, (LMNP)**

Loueur Meublé Professionnel : Vous êtes considéré LMP si vous remplissez les 3 conditions suivantes :

- un membre du foyer est inscrit au registre du Commerce et des Sociétés en tant que LMP ;
- les recettes annuelles retirées de cette activité sont supérieures à 23 000 € ;
- les recettes issues des locations sont supérieures au montant total des autres revenus du foyer fiscal (salaires, retraites, BIC...).

Dans le cas où l'une de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est considéré comme un loueur en meublé non professionnel (LMNP).

L'exercice de la location saisonnière est possible en nom propre, en auto-entrepreneur, en entreprise ou en société. La majorité des loueurs exerce généralement leur activité en nom propre ou en tant qu'auto-entrepreneur et sont donc des loueurs de meublés non professionnels.

La plupart des loueurs en meublé professionnels, sont des loueurs de services qui proposent des prestations annexes para hôtelières : accueil personnalisé, petit déjeuner, blanchisserie, prestation de ménage en cours de séjours.

Pour ceux qui optent pour la création d'une entreprise ou d'une société, les modalités d'exercice réputées les plus adaptées pour les loueurs en meublés sont : L'Entreprise Individuelle à Responsabilité Limitée (EIRL), L'Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée (EURL) ou La Société A Responsabilité Limitée (SARL) constituée en famille (Liste non exhaustive)

La location en meublé de tourisme étant nécessairement meublée constitue une activité commerciale relevant au regard de l'impôt sur le revenu de la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) comme pour les locations meublées de longue durée et non de celle des revenus fonciers pour la location nue. Ils sont donc soumis à l'impôt sur le revenu (IR) ou à l'impôt sur les sociétés en fonction de la structure juridique choisie par l'entrepreneur.

RÉGIMES

Il existe deux régimes : le régime forfaitaire et le régime réel.

Les revenus locatifs sont à déclarer sur le formulaire 2042 C PRO, case « 5ND » pour les locations saisonnières « classiques », case « 5NG » pour les locations saisonnières classées.

Les revenus tirés de la location de locaux meublés, en tant que loueur non professionnel, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

La loi de finances du 29 décembre 2015 indique que désormais, l'abattement fiscal de 71% ne sera applicable que pour les meublés de tourisme ayant fait l'objet d'un classement. Attention : la location d'un gîte labellisé mais non classé ne donne donc plus droit à l'abattement fiscal de 71 %.

Le régime forfaitaire ou Micro-BIC

Le régime forfaitaire (appelé également «micro-entreprise» ou « micro-bic ») consiste en l'application d'un abattement sur vos recettes annuelles, c'est-à-dire toutes les sommes perçues au titre de la location (loyers plus charges). Cet abattement est réputé inclure l'ensemble des frais et charges relatifs au logement ; aucune déduction supplémentaire n'est donc autorisée.

Lorsque les recettes tirées de l'activité de location ne dépassent pas 32 900 euros HT. Le revenu imposable est alors calculé par application au montant des recettes, d'un abattement forfaitaire de 50 %. Si le meublé de tourisme est classé l'abattement forfaitaire est alors de 71 % et le plafond des recettes peut atteindre 82.200 € HT.

Le montant de l'impôt dépend ensuite bien sûr de vos autres revenus et de la tranche d'imposition dans laquelle vous vous situez. Le fonctionnement du micro-bic est particulièrement simple, et ne nécessite ni compétence comptable ni aide pour remplir la déclaration des revenus : c'est un régime idéal pour les particuliers.

Le loueur déclare la totalité de ses revenus locatifs avant abattement. Le « bénéfice forfaitaire » retenu (29% ou 50% donc du C.A. selon les cas) s'ajoute aux autres revenus du foyer fiscal. Il sert aussi au calcul des contributions sociales. Ce régime n'est pas applicable aux activités locatives gérées sous la forme de sociétés.

Si vous louez une location saisonnière « classique » (c'est-à-dire ni un meublé de tourisme classé, ni une chambre d'hôtes), vous bénéficiez automatiquement du régime forfaitaire si vos recettes ne dépassent pas 32.900

€ par an, c'est le cas le plus courant. Sur ces recettes, **vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 50 %**, ce qui signifie que seuls 50 % de vos loyers et charges sont réintégrés à l'ensemble de vos revenus de l'année puis imposés.

Si vous louez un meublé de tourisme classé ou une chambre d'hôtes, vous bénéficiez d'un régime fiscal plus avantageux. Vous relevez du régime forfaitaire si vos recettes ne dépassent pas 82.200 € par an, c'est le cas le plus courant. Sur ces recettes, vous bénéficiez d'un abattement forfaitaire de 71 %, ce qui signifie que seuls 29 % de vos loyers et charges sont réintégrés à l'ensemble de vos revenus de l'année puis imposés.

Si vous êtes éligible au régime micro BIC, vous devez toutefois vous assurer que ce taux de déduction forfaitaire reste le plus avantageux. A défaut, il vous faudra opter pour le régime réel d'imposition, qui entraîne des obligations comptables plus lourdes.

Le régime réel (normal ou simplifié)

Le régime réel consiste à déduire de vos recettes annuelles, c'est-à-dire de toutes les sommes perçues au titre de la location (les loyers mais aussi les charges), l'ensemble des frais et charges supportés pour leur montant réel. Vous pouvez notamment déduire : amortissement, frais financiers, c'est-à-dire les intérêts d'emprunt, réparations, assurances, frais d'entretien et comptable, eau, électricité, gaz, internet, taxe foncière et d'habitation, cotisations sociales, amortissements biens immobiliers et mobiliers (mais pas celui du terrain), frais d'annonces...

Le bénéfice s'ajoute aux autres revenus du foyer fiscal pour une imposition dans la tranche du foyer. Ce montant sert aussi au calcul des contributions sociales.

Le déficit éventuel peut seulement être imputé sur le bénéfice des locations meublées des dix années suivantes. En cas de résultat déficitaire, seul le LMP peut imputer ce déficit sur ses autres revenus ou les autres revenus du foyer fiscal. Le LMNP peut déduire le déficit uniquement des recettes de même nature (même activité).

Régime réel simplifié : Ce régime s'applique de plein droit si le chiffre d'affaires est supérieur à 70 000€HT et n'excède pas 238 000€HT. Ces seuils sont de 170 000€HT et de 789 000€HT pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes.

Régime réel normal : Ce régime s'applique de plein droit, si le chiffre d'affaires réalisé est supérieur à 238 000€ HT. Ce seuil est de 789 000 € HT pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes.

Le loueur de meublé est dans le régime du « réel BIC » lorsqu'il opte pour l'assujettissement à la TVA. On peut également opter pour le régime du réel BIC sur option, si les recettes sont inférieures aux seuils prescrits.

Pour opter pour le régime réel, il vous suffit d'envoyer, sur papier libre, à votre service des impôts, une lettre dans laquelle vous précisez simplement votre souhait d'être placé sous le régime réel d'imposition. L'option doit être exercée avant le 1er février pour s'appliquer aux revenus de l'année. L'option est alors obligatoirement prise pour deux années et est ensuite reconduite tacitement par périodes de deux ans, sauf dénonciation.

Le régime réel peut s'avérer plus avantageux que le Micro-BIC, vous avez tout intérêt à établir des calculs prévisionnels sur deux ans pour vérifier la pertinence de l'option.

Par ailleurs, le régime réel est (beaucoup) plus complexe que le régime forfaitaire : il implique la tenue d'une comptabilité. Avant d'opter pour le régime réel, il est donc recommandé de faire appel à un fiscaliste (avocat, notaire, comptable) qui vous en exposera les avantages mais aussi les contraintes.





Clef Verte



LA QUALITÉ : LE CLASSEMENT ET LES LABELS

Le classement en étoiles.....51

Les avantages du classement51

La procédure de classement.....52

Les labels52

Gîtes de France.....53

Clévacances53

Accueil Vélo54

Hébergement Pêche.....54

Tourisme & Handicap.....54

La Clef Verte.....55

L'Écolabel Européen55

Bienvenue à la Ferme55

Accueil Paysan.....56

Fleurs de Soleil.....56



LE CLASSEMENT EN ÉTOILES

La procédure de classement d'un meublé de tourisme est une démarche volontaire d'un propriétaire, visant à qualifier son meublé pour en assurer une meilleure promotion. Il s'agit d'une prestation payante. Il n'est pas donc pas obligatoire pour louer, mais il est fortement recommandé. Il appartient au propriétaire de s'informer sur les tarifs en vigueur.

Seul un organisme accrédité ou agréé par le Comité français d'accréditation (Cofrac) peut procéder au classement. La liste de ces organismes étant en constante évolution, nous vous invitons à la consulter régulièrement directement sur le site d'Atout France. (<https://www.classement.atout-france.fr/les-organismes-accredites>).

Le classement est complètement déconnecté de l'adhésion à un label. La validité du classement est de 5 ans. A l'échéance de ce classement : Si le propriétaire ou son mandataire souhaite poursuivre l'activité de location saisonnière classée, il contacte de nouveau un organisme accrédité pour le classement afin de programmer une visite de reclassement.

Les meublés de tourisme sont répartis en 5 catégories de classement, de 1 à 5 étoiles (Code du Tourisme-Art D324-2), suivant leur confort, leur surface habitable et leur capacité d'hébergement. Ils doivent répondre aux critères définis par l'arrêté ministériel du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme.

Les avantages du classement



- **Une promotion plus large** : être mis en valeur dans les documents et sites Web des Offices de Tourisme et les outils de promotion touristique départementaux.
- **Des avantages fiscaux** : le régime fiscal (micro-BIC) des revenus liés à la location meublée, permet pour un meublé de tourisme classé d'obtenir un abattement fiscal allant jusqu'à 71 % (L'abattement est de 50% pour les meublés de tourisme non classés).
- **Informier et rassurer les clients** : le classement, identique partout en France, garantit une information fiable quant au niveau de qualité et de confort. Au moment de faire son choix, le client est rassuré devant une location classée, car il sait qu'elle a été contrôlée par un organisme indépendant, le nombre d'étoiles se comprend dans toutes les langues. Cela renforce aussi l'image de qualité de l'offre touristique du département et du territoire concerné.
- **Se démarquer de la concurrence** : le classement permet d'avoir un regard extérieur sur la qualité de votre hébergement et de vos prestations. Il vous permet de bénéficier d'échanges et de conseils sur votre activité par des professionnels du tourisme.
- **Accepter les chèques vacances** : un meublé de tourisme classé peut adhérer à ANCV, permettant ainsi d'élargir encore le panel des clients. Sous condition d'avoir un numéro de Siret.
- **Une taxe de séjour simplifiée** : à compter du 1er janvier 2019, les hébergements non classés se voient appliquer un tarif proportionnel au prix de la nuitée par personne (3 % lié au montant du loyer et au nombre de personnes présentes dans l'hébergement,) alors que les tarifs des hébergements étoilés sont fixés en fonction de la catégorie de classement (de 0.60 € pour les meublés 1* à 1.20 € pour les 5* pour 2020).

Il appartient au propriétaire de déterminer, dans les limites réglementaires, la capacité d'hébergement et la catégorie de classement qu'il souhaite obtenir.

La demande de classement d'un logement meublé d'une pièce d'habitation pour 1 ou 2 personnes dont la surface est inférieure à 12m² avec le coin cuisine (ou 9m² si la cuisine est séparée) sera systématiquement refusée ainsi que tout hébergement dont la salle d'eau et/ou WC ne se situent pas à l'intérieur du logement. Ne sont prises en compte que les superficies existantes sous une hauteur de plafond minimum de 1 mètre 80.

Le référentiel pose 112 critères de contrôle répartis en trois grands chapitres : «Equipements et aménagements», «Services aux clients», «Accessibilité et développement durable» (cf. Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme). Les critères de classement portent notamment sur : la surface de l'habitation, son équipement électrique, le mobilier et la literie, le niveau d'équipement des sanitaires et de la salle d'eau, les appareils de cuissons, le parking, l'environnement...

La visite : 95% des critères obligatoires doivent être validés, les 5% restants pouvant être compensés par des critères optionnels.

La procédure de classement

- 1** **Prise de contact avec un organisme « accrédité » ou « agréé » de son choix** parmi ceux qui figurent sur la liste des organismes accrédités pour obtenir le référentiel national qui vous permettra de déterminer le classement demandé. Pour les partenaires de l'Office de Tourisme, des tarifs préférentiels ont été négociés avec certains organismes (liste disponible à l'Office de Tourisme).
- 2** **Le rapport de visite** : l'organisme de contrôle effectue la visite d'inspection sur place de l'hébergement, en présence du propriétaire ou d'un représentant. Transmission en version numérique ou papier dans le mois suivant la visite d'un certificat comprenant la grille de contrôle dûment remplie par l'évaluateur, le rapport de contrôle attestant la conformité de votre hébergement avec les normes en vigueur dans la catégorie demandée, une proposition de décision de classement. Vous disposez alors d'un délai de 15 jours pour refuser la décision 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...
- 3** **La décision de classement est alors enregistrée officiellement au sein de notre organisme.** Tous les organismes de contrôle des meublés de tourisme ont l'obligation d'enregistrer les meublés classés sur une base de données nationale. L'établissement ayant obtenu sa décision de classement doit afficher le panneau correspondant aux étoiles obtenues. L'affichage de la décision est obligatoire mais pas le panneau à l'intérieur du meublé. Pas d'obligation, mais l'affichage du panneau (modèle établi par Atout France) contribue à la visibilité de la qualité de l'hébergement.

Références juridiques : Loi n°2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et de modernisation des services touristiques, Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme, Arrêté du 6 décembre 2010 fixant le niveau de certification de la procédure de contrôle des meublés de tourisme par les organismes réputés détenir l'accréditation, Décret n°2010-1602 du 20 décembre 2010

LES LABELS

Les labels sont délivrés par des organismes privés (associations, fédérations) selon des critères qui leurs sont propres et n'ont pas de valeur officielle.

Rejoindre un label est une garantie supplémentaire de répondre aux critères de confort, d'équipement et d'accueil souhaités par le client en accord avec une charte qualité attachée à chaque label. L'adhésion à un label vous permet donc de bénéficier, d'une visibilité différente auprès des touristes.

L'adhésion à un label est une démarche de qualité volontaire, le bénéficiaire paye une visite d'évaluation, un droit d'entrée et une cotisation annuelle. Les labels sont délivrés pour des durées variables (entre 3 et 5 ans).

Certains labels nationaux, tels que Clévacances ou Gîtes de France développent des hébergements à thèmes : insolite, pêche, environnement, affaires, charme, bien être, etc.

Le titulaire d'un label n'est pas référencé par le Ministère du tourisme et ne peut pas bénéficier de l'abattement fiscal de 71%.

Gîtes de France

La labellisation est concrétisée par la signature d'une charte, et le classement de l'hébergement de 1 à 5 épis. Les adhérents bénéficient de la notoriété et de l'expertise du réseau, tant en ce qui concerne un accompagnement personnalisé pendant les travaux, qu'une assistance à la mise en location et à la promotion : des outils de communication présentent l'ensemble de l'offre Gîtes de France.

Gîtes de France est également présent sur propose un service de réservation dédié...



La marque Gîtes de France® est pionnière mais elle sait aussi répondre à une clientèle identifie les locations en ville (appartements, maisons...). Les niveaux de prestations vont de 1 à 5 épis et Confort, Premium et Luxury pour la gamme CityBreak. Label connu et reconnu en France comme à l'Étranger pour son authenticité, le respect de ses hôtes, la qualité de l'accueil, le confort des hébergements, l'environnement calme et préservé des structures :

les réseaux sociaux, les salons de tourisme, et

du développement durable en milieu rural plus urbaine, grâce à son offre Citybreak, qui

- Un engagement formalisé en termes de qualité par une charte Qualité et des Chartes Produits signées par chaque adhérent
- Un réseau de solidarité entre propriétaires : échanges d'expériences, de savoir-faire.
- Une efficacité prouvée : transfert de clients entre propriétaires, mutualisation des avancées techniques et technologiques, force commerciale d'une offre groupée. La possibilité de s'inscrire par notre intermédiaire à l'ANCV (Agence Nationale des Chèques Vacances) pour accepter et percevoir comme mode de paiement les chèques vacances.

Clévacances

Une grande variété d'hébergements est proposée comme des villas, des appartements, des pavillons ou des demeures de caractères.

La labellisation est concrétisée par l'obtention de 1 à 5 clés. Les hébergements peuvent également être qualifiés selon des thématiques : thermalisme, pêche, environnement. L'association Clévacances met à la disposition de ses propriétaires-adhérents un ensemble de moyens, en vue de développer une offre de locations saisonnières de qualité, accueil, confort, assistance...



Trois types de critères sont évalués dans le label Clévacances :

- l'aménagement intérieur : confort, mobilier, décoration, équipements, distribution et définition des pièces au regard de la capacité d'accueil du logement...
- l'environnement de la location : mise en valeur extérieure de l'hébergement (bâtiment, abords, site...), calme, etc.
- l'accueil et l'assistance : garantie d'un accueil personnalisé par le propriétaire ou une personne mandatée par lui.

Un professionnel Clévacances agréé évalue la location au regard des critères de la charte de qualité du label lors de la visite. Si la visite est concluante, il officialise la labellisation en attribuant à l'hébergement de 1 à 5 clés, qui attestent de son niveau de confort. Par la suite, une visite de contrôle intervient tous les trois ans. L'hébergement peut alors gagner des clés... ou en perdre, voire être radié, si le propriétaire ne respecte pas les engagements de la charte.

Accueil Vélo

En mai 2012, Accueil Vélo est devenue **la marque nationale garantissant les services utiles aux touristes à vélo.**

Un référentiel précis regroupe de quoi laver son linge... plans et d'assurer l'accès entre le long d'itinéraires cyclables démarche repose sur une répond bien au référentiel



les critères incontournables : un abri à vélo, un kit de réparation, Votre rôle est aussi de conseiller sur l'itinéraire, la météo, les bons itinéraires et votre établissement. La marque se déploie en effet touristiques répondant à un cahier des charges national. Cette visite de vérification de l'établissement afin de s'assurer qu'il hébergement.

Accueil vélo s'adresse aux professionnels : hébergeurs, loueurs/réparateurs de vélo, offices de tourisme et syndicats d'initiative, situés **à moins de 5 km d'un itinéraire cyclable balisé (voies vertes, vélo routes...).**

L'objectif est de garantir un accueil de qualité aux touristes à deux roues et leur offrir un bouquet de services aboutis et variés. En contrepartie, les adhérents bénéficient d'une visibilité sur les sites internet dédiés.

Contact www.francevelotourisme.com

Hébergement Pêche

Mis en place par la Fédération nationale de le label « Hébergement Pêche » regroupe des **d'un lieu de pêche remarquable** (qualité de pements spécifiques intégrés à l'hébergement Fédération Départementale Pêche 47 : <https://www.peche47.com/>



la Pêche sur l'ensemble du territoire français, **structures situées à proximité immédiate** l'hébergement, l'intérêt piscicole et les équipements permettant le développement du loisir pêche).

Tourisme & Handicap

Ce label d'Etat s'inscrit dans la démarche d'intégration des personnes en situation de handicap en termes d'accueil et d'accessibilité, avec deux objectifs :

- **Apporter une information fiable, descriptive et objective de l'accessibilité des sites** et équipements touristiques en tenant compte de tous les types de handicaps.
- **Développer une offre touristique adaptée et intégrée à l'offre généraliste.**

Il s'agit d'un **label gratuit**, qui permet à la clientèle à besoins spécifiques de bénéficier d'une information fiable sur l'accessibilité des lieux de vacances et de loisirs, pour les 4 types de handicaps : auditif, mental, moteur et visuel. Il doit permettre également d'engager les professionnels du tourisme dans une démarche d'accueil, d'accessibilité et d'information en direction de la clientèle en situation de handicap.



Ce label permet de valoriser une structure dont la conception et la qualité d'accueil permettront à une personne avec un handicap de profiter de son séjour dans les meilleures conditions. Cette reconnaissance est attribuée après évaluation, gratuite, du logement, pour au moins deux types de handicaps L'évaluation repose sur des critères liés à l'architecture et aux équipements ainsi que sur la qualité de l'accueil et des services. La démarche est volontaire et gratuite. Contact : www.tourisme-handicap.org ou Mme ERRARD Catherine CDT 47 au 05.53.66.00.22 ou cerrard@tourisme-lotetgaronne.com

La Clef Verte

Ce label présente des hébergements respectueux de l'environnement et des ressources naturelles, qui satisfont des critères portant sur l'eau, l'énergie, les déchets et les produits d'entretien.

C'est le premier label environnemental en France et dans le monde. Il récompense les hébergements touristiques (hôtels, campings, gîtes, chambres d'hôtes, résidences de tourisme...) et les restaurants pour leur engagement en matière d'environnement et de développement durable. Informations : 01 45 49 05 80 ou infos@lacleverte.org



L'Écolabel Européen

Créé en 1992, l'Eco-label européen est le symbole dans tous les pays membres de l'Union AFNOR Certification, organisme certificateur de certification de produits et services. qualité des produits et des services en termes d'une location saisonnière, la certification maîtrise des consommations, les produits européens, ces établissements touristiques affichent les engagements suivants :



seul **label écologique** officiel européen utilité Européenne. Il est délivré, en France, par un acteur indépendant. C'est une marque volontaire. L'Ecolabel atteste de la performance et de la respect de l'environnement. Dans le cas Ecolabel Européen peut donc concerner la d'entretien...En apposant le label écologique

- faible consommation d'énergie et d'eau
- faible production de déchets ;
- utilisation de sources d'énergie renouvelables et de substances moins nocives pour l'environnement ;
- communication et éducation des clients en matière d'environnement.

Ils répondent à des critères stricts décrits dans des cahiers des charges communs à tous les pays de l'Union Européenne. Informations : www.ecolabels.fr

Bienvenue à la Ferme



L'adhésion au **réseau " Bienvenue à la Ferme "** concerne les exploitants agricoles à titre principal, en activité, ayant un projet de diversification en agritourisme et souhaitant faire découvrir leur profession aux touristes.

Le slogan : Goûtez notre nature.

Une identité visuelle avec une offre clarifiée autour de 4 grandes activités : Produits fermiers, Ferme de découverte, pédagogique ou équestre, Restauration, Hébergements.

Le gîte rural labellisé se situe dans la ferme ou à proximité, et bénéficie souvent d'un réseau complémentaire de commercialisation.

Les hébergements « Bienvenue à la Ferme » sont, le plus souvent, labellisés Gîtes de France ou Clévacances. Ce label peut donc venir en complément d'un autre réseau national. Coordonnées : <https://lot-et-garonne.chambre-agriculture.fr/gerer-lentreprise-agricole/agritourisme-et-circuit-courts/adherer-a-bienvenue-a-la-ferme/>

Accueil Paysan

L'association **Accueil Paysan** repose sur la spécificité d'un accueil intégré à une production agricole (sans OGM), respectueuse de l'Homme et de son environnement, en vue d'un aménagement harmonieux du territoire.



Les différentes formules d'accueil sont les hébergements, les repas, les animations et les produits de la ferme. Accueil Paysan rassemble des paysans et des acteurs ruraux. Ce label reconnaît l'activité d'accueil dans l'exploitation agricole qu'il s'agisse d'une maison, d'un chalet, d'un appartement, au plus près de l'habitation ou de la ferme et en harmonie avec le site.

Le réseau est présent sur tout le territoire français. Les agriculteurs font partager leur savoir-faire, leurs connaissances de la ruralité et leurs compétences. Informations : <https://www.accueil-paysan.com/fr/contact/accueil-paysan-nouvelle-aquitaine/>

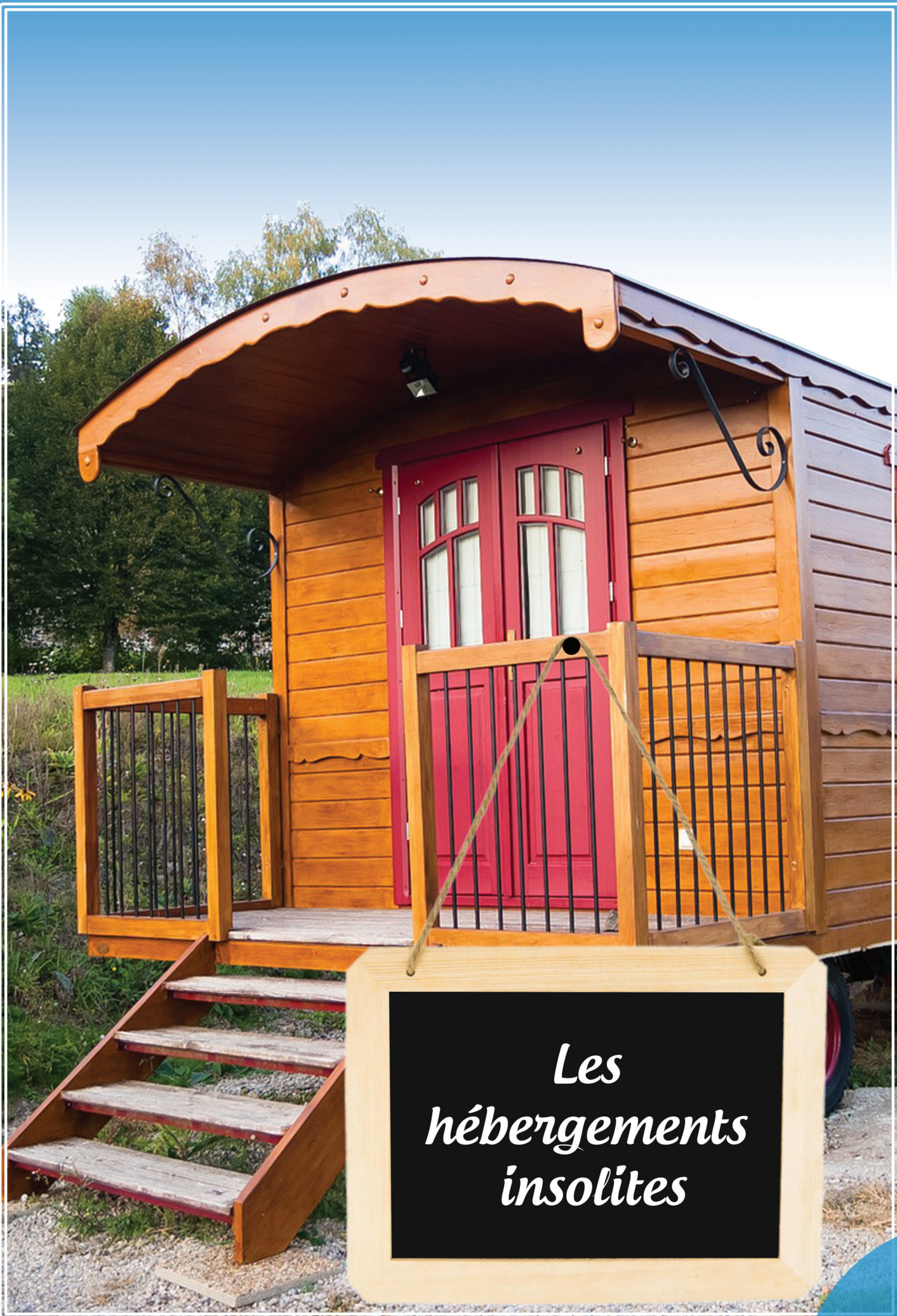
Fleurs de Soleil

Le label **Fleurs de Soleil**, déposé par l'Association « Les Maisons d'Amis en France », est attribué aux membres agréés qui acceptent ses statuts, son règlement intérieur et se conforment aux prescriptions de la Charte de Qualité.

Les propriétaires Fleurs de Soleil, sélectionnés avec rigueur, offrent tous un hébergement de haute qualité d'un niveau au moins égal à 3 étoiles, un accueil chaleureux et partagent avec leurs hôtes leur temps, leur connaissance et la passion qu'ils ont pour leur région.

Ce label met l'accent sur l'accueil, le confort et l'authenticité de l'hébergement. Initialement réservé aux chambres d'hôtes, le label peut désormais également agréer les locations de vacances. Informations : 09 51 67 79 80 ou contact@fleursdesoleil.fr





*Les
hébergements
insolites*

LES HÉBERGEMENTS INSOLITES

Les roulottes59

Les Yourtes et les tipis.....59

Les cabanes59



L'hébergement insolite est un hébergement qui, par son originalité, sort du cadre normatif usuel et ne peut répondre à aucune norme de classement. Il existe de multiples hébergements insolites. Voici quelques exemples répandus.

LES ROULOTTES

Ce concept d'habitat nomade est aujourd'hui plébiscité par les vacanciers en quête de nature et d'originalité. Juridiquement, la roulotte est assimilée à une résidence mobile de loisirs ou mobil-home (véhicule habitable qui a conservé ses moyens de mobilité).

1 Si la roulotte perd ses moyens de mobilité, elle est considérée comme un HLL (Habitat Léger de Loisirs). Réglementation : Installation d'une roulotte sans mobilité :

Les roulettes sans mobilité peuvent être implantées sur quatre types d'emplacement : les parcs résidentiels de loisirs, les terrains de campings classés, les villages de vacances classés en hébergement léger et les dépendances de maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme. En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions (déclaration de travaux ou permis de construire).

2 Installation d'une roulotte ayant conservé sa mobilité : Plusieurs options sont possibles : Créer un camping déclaré ou demander une autorisation auprès de la mairie. Cette autorisation est délivrée sous réserve du respect des règles d'urbanisme communales.

LES YOURTES ET LES TIPIS

Ce modèle de tente est composé le plus souvent d'une structure en bois et d'une couverture. Si les yourtes ou les tipis ne sont pas équipées de cuisine ou sanitaires, ils sont alors assimilés à des tentes. La législation applicable est donc celle relative au camping libre ou en terrain aménagé. Si ils comportent des équipements intérieurs tels que bloc cuisine ou sanitaires, ils sont assimilés à des Habitats Légers de Loisirs (HLL).

LES CABANES

Perchés à 5, 10, 15 mètres de hauteur, ces hébergements sont accessibles par des passerelles, des escaliers ou des tyroliennes. Les cabanes dans les arbres sont aussi éligibles au régime juridique des HLL.

Les HLL peuvent être implantés sur quatre types d'emplacements (cf paragraphe sur les roulettes), dans ce cas ces installations d'une surface hors œuvre nette (SHON) inférieure à 35 m² sont dispensées de formalité. Par contre, si elles présentent une SHON supérieure, une déclaration préalable est exigée.

En dehors des quatre lieux d'implantations susvisés, ces constructions sont soumises au droit commun des constructions, c'est-à-dire : déclaration préalable entre 2 et 20 m² de surface hors œuvre brut (SHOB) et permis de construire au-dessus de 20 m² de SHOB, conformément aux dispositions des articles R. 421-1, R. 421-2 et R. 421-9 du code de l'urbanisme.).



La visibilité



Grâce à votre office de tourisme.....63

Visibilité sur internet.....63

Votre site Internet.....63

Les sites d'annonces.....65

Les réseaux sociaux.....65



GRÂCE À VOTRE OFFICE DE TOURISME

Le référencement de votre structure auprès de l'Office de tourisme est essentiel, il vous permet de valoriser votre bien, via :

- la présence dans le Guide Hébergement
 - la présence sur notre site internet et sur le site internet du Comité Départemental et Régional du Tourisme mais aussi de sites partenaires tels que le Routard ou le Petit Futé
 - la valorisation de votre offre lors d'opérations de communication (accueil de presse, bloggeurs...)
 - la mise à disposition, pour vos clients, des éditions : brochures touristiques, agenda...
- profiter de conseils et d'informations sur l'évolution de la réglementation, des pratiques commerciales...
 - enfin, vous contribuez au développement touristique local et appartenez à un réseau fort et compétent de professionnels que vous entretenez grâce à des rencontres organisées plusieurs fois par an.

VISIBILITÉ SUR INTERNET

Une présence sur internet est devenue indispensable. Internet est la vitrine de votre activité 24h/24 et 7j/7. Les sites des offices de tourisme, des institutionnels de la région et du département, les sites d'hébergeurs, les annuaires, les centrales de réservation, les réseaux sociaux, les sites d'avis clients... sont autant de ressources utilisées par les touristes pour organiser et réserver leurs vacances.

Aujourd'hui, nous avons la possibilité d'examiner une grande variété d'offres sur le web. Il faut noter que déjà 84% des consommateurs réservent des voyages par l'intermédiaire de sites de voyages.

La plupart des internautes qui recherchent de l'information sur leur lieu de séjour consultent en priorité le site de l'office de tourisme, mais préfèrent réserver directement auprès de l'hébergeur ou via un intermédiaire (Abritel, Booking,...). Le poids de la réservation en ligne ne cesse de croître depuis 2009 Source : SDT SOFRES

Pour séduire un maximum de locataires, démarquez-vous de la concurrence et faites la différence en proposant des équipements de loisirs ou de confort : garage à vélo, cartes de randonnée...

Votre site Internet

Votre site internet identifie votre location de façon personnalisée et attrayante. Vous êtes libre de choisir et de mettre à jour vos textes, vos photos, vos vidéos, sans contrainte. Vous pouvez également donner à votre site un style à l'image de votre location.

Il peut aussi être une véritable vitrine de la destination n'hésitez donc pas à indiquer les sites institutionnels (Comités départemental et régional du tourisme, offices de tourisme..) qui représentent un gage de qualité et de sécurité.

Voici quelques règles à suivre pour construire votre site internet :

- Favorisez une arborescence simple. Il est essentiel de hiérarchiser vos contenus et de proposer un menu simple (ex : tarifs, disponibilités, nous contacter, nous situer).
- Un graphisme clair : le design graphique doit être à l'image de votre location. Si vous disposez d'un logo ou d'une charte graphique, déclinez-les sur votre site. Restez sobre, privilégiez les couleurs claires.
- Vos contenus doivent être clairs : travaillez vos titres et accroches de page, détaillez précisément votre activité et vos services. En plus de contenir des informations pratiques, telles que votre nom, votre logo, votre adresse ou encore vos numéros de téléphone, ajoutez les dates et horaires d'ouverture, heures d'arrivée et de départ, modes de paiement acceptés, langues parlées, modes d'accès, l'accessibilité, l'autorisation des animaux...

- *Un nom de domaine représentatif : il doit représenter votre structure et montrer le caractère officiel de votre site. Optez pour un nom de domaine court, contenant le mot-clé principal de votre activité. Exemple : www.location-laroque.fr Pour acheter votre nom de domaine rendez-vous sur : www.afnic.fr ou www.nom-domaine.fr*
- *Structurer le contenu : créez une page par sujet. Chaque page doit avoir un titre, une description et un contenu unique dans lequel doit se trouver le mot clé du sujet concerné.*
- *Relier les contenus : pensez à relier vos pages web entre elles ; sur la page de présentation intégrez un lien vers la page de réservation.*
- *Informez vos partenaires institutionnels : Pensez à signaler la création ou le changement d'adresse de votre site internet à votre office de tourisme mais aussi à votre mairie ou votre label.*
- *Le responsive design : De plus en plus d'internautes recherchent leurs vacances depuis un smartphone ou une tablette. Il est donc essentiel que votre site internet s'adapte automatiquement à ce support.*
- *Les mentions légales : tout site internet doit contenir une page détaillant le propriétaire du site, son hébergeur, le numéro de la déclaration CNIL, des informations sur le traitement des données (formulaire de contact) et les crédits (photos, droits d'auteurs).*

Mais utilisez aussi ces outils :

Google Analytics : Installez un outil de statistiques sur votre site pour en analysez la fréquentation. Il vous permettra de connaître : le nombre de visiteurs (semaine, mois, année...), les pages visitées, le temps moyen de visite, l'origine géographique de vos visiteurs, les sources de visites (sites référents)... Pour créer votre compte : <http://www.google.fr/intl/fr/analytics/>

Google Maps : Google propose un service gratuit qui permet aux internautes de trouver une entreprise en fonction de sa situation géographique. Vous pouvez donc personnaliser votre « fiche entreprise » en y ajoutant vos photos, horaires d'ouverture, contacts ... Pour vous inscrire : <https://www.google.com/business/>

Google Images : Sur le même principe, des recherches sur des images peuvent être réalisées via Google. Pour optimiser la visibilité des photos de votre location, privilégiez un nommage du type « chambre-campagne.jpg » plutôt que « DSC2545.jpg ».

Pensez aussi au référencement naturel : c'est l'ensemble des techniques qui consistent à positionner favorablement un site dans les premiers résultats spontanés des moteurs de recherche (Google,...). Un site internet doit être mis à jour régulièrement pour augmenter vos chances d'être bien positionné par les moteurs de recherche. Mettez à jour vos tarifs, enrichissez vos pages par quelques témoignages ou des avis récents ...

Enrichissez vos contenus avec des mots clés et synonymes susceptibles d'être tapés dans les moteurs de recherche pour trouver votre location. Exemple : « location saisonnière campagne »... Vous pouvez aussi faire de l'échange de liens avec des sites qui complètent votre activité et bénéficient d'une bonne visibilité. Contactez les propriétaires de ces sites pour solliciter un éventuel échange de liens réciproques.

Comptez 3 à 6 mois pour voir les premiers résultats. Il existe aussi des solutions de référencement payant (Google Adwords).

Le-réputation : c'est l'opinion que les internautes se font de vous sur le web notamment sur différents sites d'avis. Les sites de voyage ou les communautés de voyageurs les exploitent pour classer les établissements. Le plus connu d'entre eux est TripAdvisor. Les remarques peuvent parfois être blessantes mais ne les prenez pas trop à cœur et utilisez les pour vous améliorer. Soyez réactif et répondez rapidement et « sans hausser le ton » aux avis positifs et négatifs. 80 % des touristes préparent leur(s) séjour(s) sur Internet, lisent des avis en ligne et 2/3 d'entre eux se disent influencés par ce qu'ils lisent alors ne pensez pas que à ceux à qui vous répondez mais aussi à l'image que vous donnez à ceux qui les lisent.

L'emailing : c'est un outil de communication peu coûteux et efficace pour fidéliser votre clientèle. Il est aussi possible de passer par votre messagerie personnelle pour réaliser ces envois vous-même. Pensez aussi à intégrer sur votre site un module d'abonnement newsletter : vous collecterez ainsi davantage de contacts à cibler pour diffuser vos communiqués.

Ciblez la clientèle selon la nature de vos communiqués (information, promotion, satisfaction..) et définissez la fréquence d'envoi (J-2 avant séjour, J+5 après séjour,...). Avant le séjour envoyez un courriel de bienvenue et communiquant les informations pratiques (plan d'accès...).

(Exemple : *Bonjour Monsieur X, nous vous remercions d'avoir choisi notre location pour votre prochain séjour en Grand Villeneuvois du XX au XX. Pour votre arrivée, voici quelques informations utiles... Après le séjour : courriel de remerciement et suggestion d'avis ou questionnaire de satisfaction client*).

Les sites d'annonces

La liste de ces sites ne peut être exhaustive car il en existe au moins plus de 300 mais voici les principaux :

Booking.com : leader international de la réservation en ligne principalement pour les hôtels et les chambres d'hôtes mais se développe aussi sur les meublés.

Airbnb est « le site » qui se réclame de l'économie de partage leader international dans la location meublée: Il connaît la plus forte croissance du secteur. Airbnb vend et se commissionne un pourcentage côté hébergeur et coté client sous la forme de « frais de gestion ».

Le Bon Coin est le site de petites annonces leader en France. C'est un diffuseur très généraliste qui n'est pas le plus adapté pour cibler les clientèles touristiques internationales. La parution d'une annonce peut être gratuite ou non et gérer le paiement en ligne selon la formule choisie.

Abritel-Homeaway est l'annuaire de référence, en France et en Europe. Les tarifs sont établis en fonction des options choisies. Abritel propose aussi un nouveau modèle à la commission. Pas d'exclusivité, le propriétaire gère en direct son planning des disponibilités.

a-Gites.com, Pour-les-vacances.com ou Amivac sont souvent très bien référencés sur des requêtes clés du type « gîtes aquitaine ». Il peut être tout à fait pertinent d'annoncer sur ces sites lorsque l'on cible une clientèle française « famille-sénior ».

Les réseaux sociaux

Parmi les réseaux sociaux, il existe :

- les réseaux dédiés aux avis clients (Tripadvisor).
- les réseaux sociaux de partage : Facebook est idéal pour des publications quotidiennes dynamiques visant à accroître votre communauté.
- les plateformes liées à l'image : Youtube où chacun peut s'abonner, télécharger ou partager des contenus vidéo personnels ou réalisés par des partenaires. Instagram et Pinterest : sont des réseaux d'images pour trouver et partager des photos de qualité, récentes, classées par thématique et libres de droits.

En plus d'accroître votre visibilité, ce sont souvent des outils gratuits. Les clients s'en servent pour préparer leurs vacances, partager des bons plans et des photos ou encore donner leur avis sur leur hébergement... Si vous n'avez pas la possibilité de suivre plusieurs réseaux simultanément, il est préférable d'en choisir un seul, que vous alimenterez et mettrez à jour régulièrement.

La responsabilité de Tourisme Grand Villeneuvois ne saurait être engagée pour toute erreur ou omission qui, malgré les contrôles et vérifications, aurait pu se glisser dans ce guide et ne pourrait être qu'involontaire.

Les informations présentées ci-après le sont à titre indicatif. Il vous appartient de vous rapprocher du conseil de votre choix (avocat, banquier, expert-comptable, centre des finances publiques, notaire etc...), afin de vous assurer que vous optez pour la meilleure stratégie juridique et fiscale.

Le présent document est la propriété de Tourisme Grand Villeneuvois toute représentation, reproduction, imbrication, diffusion et rediffusion, partielle ou totale, est interdite sauf autorisation écrite.

Document gratuit.



OFFICE DE TOURISME DU GRAND VILLENEUVOIS

Allée Federico Garcia Lorca • 47 300 Villeneuve/Lot
05 53 36 17 30 • villeneuve.info@tourisme-villeneuvois.fr

Le Bourg • 47 300 Pujols
05 53 36 78 69 • pujols.info@tourisme-villeneuvois.fr
www.tourisme-villeneuvois.fr



Tourisme Grand Villeneuvois



OFFICE DE TOURISME
GRAND VILLENEUVOIS