

FICHE CONSEIL

AOÛT 2017

Porteur de projet touristique Côte-d'Or Tourisme



JE SOUHAITE OUVRIR UN MEUBLE DE TOURISME

Vous êtes propriétaire d'une maison, d'un appartement que vous n'habitez pas. Vous y êtes attaché, mais le temps passe et l'entretien devient coûteux. Vous avez le sens de l'accueil et vous aimeriez faire découvrir les richesses de votre région. Pourquoi ne pas créer un meublé de tourisme? Vous pourrez ainsi vivre une expérience enrichissante tout en rentabilisant votre patrimoine bâti.

Depuis des années, les meublés de tourisme rencontrent un vif succès auprès du public qui les considère comme une solution idéale d'hébergement, pour les vacances, pour un week-end, pour un déplacement professionnel ou pour rendre visite à ses amis ou à sa famille. Voici quelques conseils pour réussir votre projet.

SOMMAIRE

1/ Qu'est ce qu'un hébergement de type "meublé de tourisme" ?

2/ Classer son hébergement « meublé de tourisme »

- ◆ Pourquoi ?
- ◆ Comment ?

3/ Quelques recommandations concernant l'aménagement

- ◆ La sécurité
- ◆ L'accessibilité
- ◆ Quelques règles d'urbanisme

4/ La fiscalité

5/ Les cotisations sociales

6/ Les assurances

7/ Quels sont mes droits et devoirs ?

8/ La fiche de police

9/ Les éléments à faire figurer dans le contrat

10/ Les tarifs

11/ La labellisation

12/ Les préconisations à suivre

Avant de débiter votre projet, consultez la fiche conseil « *Mon projet touristique : Mode d'emploi* » dans la rubrique « Mode d'emploi » dans « Je suis porteur d'un projet touristique ».

1/ Qu'est-ce qu'un hébergement de type « meublé de tourisme » ?

Le meublé de tourisme est une villa, un appartement ou un studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, loué à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile (la durée maximale étant de 12 semaines).

Attention : En application des dispositions de l'article L. 324-1-1 du code du tourisme, tous les meublés de tourisme, qu'ils soient classés ou non, doivent être obligatoirement déclarés à la mairie de la commune où ils sont situés.

La déclaration est à effectuer préalablement à l'exercice de l'activité, sur papier libre ou via le formulaire Cerfa disponible sur le site Internet : www.formulaires.modernisation.gouv.fr. Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration fait l'objet d'une nouvelle déclaration en Mairie.

Les meublés sont classés de 1 à 5 étoiles selon les critères établis par l'arrêté du 2 août 2010.

2/ Classer son hébergement « meublé de tourisme » : pourquoi et comment ?

▪ Pourquoi ?

- Faire vivre son patrimoine bâti,
- S'assurer un revenu complémentaire,
- Pouvoir profiter de son hébergement quelques semaines par an,
- Rompre l'isolement et profiter de la richesse des contacts humains,
- Faire découvrir à autrui notre région,
- Contribuer au développement économique de sa commune,
- Pouvoir bénéficier de publicité (les meublés classés sont mis en avant par Côte-d'Or Tourisme et ses partenaires),
- Pouvoir accepter les chèques vacances ANCV
- Bénéficier d'un abattement fiscal.

▪ Comment ?

Tout comme pour les hôtels et les campings, l'Etat a instauré un classement des locations saisonnières : les meublés de tourisme. Le classement est volontaire et non obligatoire, il est attribué pour une durée de 5 ans.

Pour être classé, le meublé de tourisme doit répondre aux critères du tableau de classement suivant l'arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme. Ce tableau comprend 112 critères de contrôle (obligatoires et optionnels), et est divisé en trois chapitres : "Equipements et aménagements", "Service au client", "Accessibilité et développement durable".

Pour obtenir le classement dans la catégorie demandée, il suffit d'atteindre le nombre de points obligatoires et à la carte définis pour la catégorie visée.

Si vous souhaitez faire classer le ou les meublés de tourisme que vous possédez, vous devez :

Etape 1 : Vous informer auprès d'un organisme accrédité ou agréé sur les formalités à remplir pour accéder au classement. Liste des organismes sur <https://www.classement.atout-france.fr> :

- Organismes de contrôle
 - o Les organismes de contrôle
 - Liste des organismes de contrôle accrédités par le Cofrac – Meublés de tourisme
 - *ou* Liste des organismes de contrôle agréés – Meublés de tourisme

Etape 2 : Vérifier que votre hébergement correspond aux normes du code de la construction de l'habitation, ainsi qu'aux critères de classement.

Etape 3 : Commander la visite de contrôle de l'organisme de contrôle accrédité ou agréé de votre choix.

Etape 4 : Participer à la visite d'inspection.

Etape 5 : Dans le mois qui suit la visite du meublé, l'organisme qui l'a réalisée vous transmet un certificat de visite qui comporte 3 documents :

Le rapport de contrôle

La grille de contrôle dûment remplie par l'organisme évaluateur

Une proposition de décision de classement

Vous disposez d'un délai de 15 jours pour refuser la proposition de classement. Au-delà de ce délai, le classement est acquis.

Etape 6 : Les décisions de classement sont transmises, mensuellement, par voie électronique, par les organismes chargés des visites de classement à l'Agence de Développement Touristique du département concerné, chargé de mettre à disposition et tenir à jour gratuitement la liste des meublés classés dans le département.

En Côte-d'Or l'Agence de Développement Touristique est accréditée par le COFRAC pour le contrôle et le classement.

3/ Quelques recommandations concernant l'aménagement

Un logement meublé est en général composé de :

- une cuisine équipée ou un coin cuisine,
- une salle de séjour,
- une salle d'eau et des W.C.,
- une ou plusieurs chambres, hormis les studios (la mezzanine n'est pas considérée comme une chambre).

▪ La sécurité

Il est important que votre meublé réponde aux normes du code de la construction et de l'habitation (exemple : hauteur des fenêtres, plafonds, escaliers), ainsi qu'aux normes de sécurité (exemple : piscines, électricité).

N'hésitez pas à prendre en compte ces normes dès la création de votre hébergement. Pour vous aider, vous pouvez faire appel à votre Mairie et à différentes structures compétentes, telles que :

- Les CAUE (Conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement) : sont des organismes départementaux d'information et de conseil ouverts à tous. Ils assument des missions de conseil

gratuit pour le choix d'un terrain, pour l'insertion d'un projet dans le site environnant, pour tout projet ou esquisse dans l'intention de construire ou d'améliorer l'habitat.

- La Direction départementale des territoires (DDT) et le Service d'incendie et secours (SDIS) pour vérifier les réglementations de votre structure en matière d'accessibilité aux personnes handicapées et de sécurité incendie.

Des DAAF (détecteurs avertisseurs autonomes de fumées) respectant la norme EN/NF sont obligatoires depuis avril 2015 dans les habitations. Un arrêté précise le positionnement de ces appareils : "Dans les parties privatives des bâtiments d'habitation, au moins un détecteur de fumée normalisé est installé dans chaque logement, de préférence dans la circulation ou dégagement desservant les chambres. Le détecteur est fixé solidement en partie supérieure, à proximité du point le plus haut et à distance des autres parois ainsi que des sources de vapeur".

▪ **L'accessibilité**

En matière d'accessibilité également, votre meublé doit répondre au code de la construction et de l'habitation.

Si celui-ci doit accueillir plus de 15 personnes, il est considéré comme ERP (établissement recevant du public) et doit répondre à des normes bien particulières.

- La Direction départementale des territoires (DDT) et le Service d'incendie et secours (SDIS) sont à votre disposition pour vérifier les réglementations de votre structure en matière d'accessibilité aux personnes handicapées.

Par ailleurs, la volonté de rendre les vacances accessibles à tous s'inscrit dans une démarche nationale mise en œuvre via le label "Tourisme et Handicap". Ce label concerne quatre types de handicaps : auditif, mental, moteur et visuel.

Pour en savoir plus, consultez la fiche conseil sur les normes des établissements recevant du public et l'accessibilité

▪ **Quelques règles d'urbanisme**

Permis de construire ou déclaration de travaux

L'aménagement d'un meublé est soumis aux règles d'urbanisme. Avant toute construction ou tout projet d'aménagement, il convient de se procurer un certificat d'urbanisme auprès de la Mairie : celui-ci précise la situation du terrain en termes de droit de l'urbanisme. Puis, en fonction des travaux projetés, il faut faire une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux.

Sont exonérés de formalités : les travaux exécutés à l'intérieur des bâtiments, lorsqu'ils n'en changent pas la destination ou qu'ils n'en modifient pas l'extérieur ou le volume.

Le permis de construire est obligatoire pour :

- toutes constructions neuves,
- tous travaux réalisés sur un bâtiment existant et ayant pour objet :
 - de changer la destination du bâtiment (ex. transformation d'un bâtiment agricole en meublé touristique),
 - d'en modifier l'aspect extérieur (ex. nouvelles ouvertures),
 - de créer des niveaux ou des surfaces supplémentaires de plus de 20 m².

C'est auprès de la Mairie ou de la Direction départementale des territoires (DDT) que l'on se procure les formulaires de demande de permis de construire. Les travaux ne doivent pas débuter avant l'obtention de l'autorisation de construction.

Une déclaration de travaux suffit pour les ouvrages de faible importance tels que :

- les travaux de ravalement,
- l'édification de clôtures,
- la construction ou la réalisation de travaux ayant pour effet de créer une surface inférieure à 20 m² sur un terrain supportant déjà un bâtiment.

Réglementation des piscines

La réglementation relative aux piscines (décret du 7 avril 1981), prévoit certaines dispositions en matière de démarches déclaratives, de normes d'hygiène et de sécurité.

Votre piscine doit faire l'objet d'une inspection des installations et d'un contrôle de la qualité des eaux par les services de la DDCSPP (Direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations).

Sécurité : les piscines enterrées ou semi-enterrées non closes, privatives à usage individuel ou collectif, doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.

Ainsi, depuis le 1er mai 2004, votre piscine doit être sécurisée à l'aide d'un des dispositifs suivants :

- NF P90 - 306 Barrières de protection
- NF P90 - 307 Système d'alarme
- NF P90 - 308 Couverture de Sécurité
- NF P90 - 309 Abris

Renseignez-vous auprès de votre pisciniste.

4/ La fiscalité

(Législation applicable au 1er janvier 2017)

Le régime juridique et fiscal que vous choisirez en tant que loueur de meublé devra prendre en compte différents paramètres.

Un conseil spécialisé auprès d'un expert comptable, d'un centre de gestion, d'un avocat fiscal ou de votre service des impôts des entreprises est nécessaire. A cette fiscalité obligatoire à toute activité peuvent s'ajouter d'autres taxes (la taxe d'habitation, la taxe de séjour, etc.).

Les loueurs de meublés non professionnels ont l'obligation de s'inscrire au Centre de Formalités des Entreprises (CFE), soit la chambre de commerce et de l'industrie, soit le greffe du tribunal de commerce. Pour les loueurs de meublé non professionnels, la formalité au greffe du tribunal de commerce est gratuite et n'entraîne pas l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Le domaine fiscal comprend principalement :

- l'impôt direct sur le revenu ou société,
- la TVA si assujetti,
- les impôts locaux : cotisation foncière des entreprises, taxe foncière, taxe d'habitation et taxe de séjour,
- des redevances et contributions diverses.

Pour toute information complémentaire, vous adresser au Centre de finances publiques dont vous dépendez.

Service des impôts des entreprises de Beaune (spécialisé dans les meublés de tourisme et chambres d'hôtes) : 03 80 24 39 02

5/ Les cotisations sociales

En 2017, si vos recettes annuelles sont supérieures à 23 000€ :

- Les revenus de cette activité non salariée présentent un caractère professionnel
- Vous devez vous enregistrer sur le site guichet-entreprises.fr pour vous faire connaître des administrations
- Vous devrez payer des cotisations sociales qui vous ouvriront droit à des prestations sociales

A noter, vous pouvez choisir le régime général si vos recettes ne dépassent pas 82 800 €. Cette option permet aux personnes qui ont une activité salariée par ailleurs de ne pas devoir s'affilier auprès de deux régimes différents. Dans ce cas, vous devez verser des cotisations calculées sur la base des taux de cotisations applicables au régime général sur le chiffre d'affaires abattu de 60 % (ou de 87 % si le local est un meublé de tourisme classé).

Si vos recettes sont inférieures à 23 000€ :

- Les revenus de cette activité non-salariée relèvent de la gestion du patrimoine privé
- Vous n'avez pas besoin de payer des cotisations sociales pour cette activité
- Vous déclarez chaque année vos recettes à l'administration fiscale dans le cadre de votre déclaration de revenus

A noter, vous êtes redevable des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine au taux de 15,5 % sur vos bénéfices. Ces prélèvements sont effectués automatiquement en même temps que l'impôt sur le revenu.

Plus de détails sur ce lien :

https://www.economie.gouv.fr/files/files/PDF/cotisations_sociales_location_meuble.pdf

6/ Les assurances

Comme pour votre résidence principale, il est nécessaire de vous préoccuper de l'assurance de vos responsabilités à l'égard des occupants de votre location.

Se garantir avant de louer

Indiquez à votre assureur que vous souhaitez mettre en location l'habitation vous appartenant. Vérifiez que la garantie "responsabilité civile du propriétaire" s'applique à l'égard des locataires, notamment en cas de dommages corporels. Faites éventuellement ajouter la garantie "recours des locataires contre propriétaire ». Elle s'applique si un défaut d'entretien du bâtiment est à l'origine de dommages causés au locataire par un incendie ou un dégât des eaux.

En cas d'incendie, de dégât des eaux, d'accident

Cette clause d'abandon de recours doit figurer tant dans le contrat de location que dans le contrat d'assurance. Elle ne concerne que les dommages d'incendie et de dégâts des eaux. La responsabilité du locataire demeure entière à l'égard des voisins et des tiers ; les autres dégradations commises par le locataire restent à sa charge.

Déclarez immédiatement le sinistre à votre assureur et faites procéder à une expertise. Si vous ne parvenez pas à l'obtenir rapidement, rédigez avec le locataire un état des lieux qui mentionne les dégâts. A défaut, faites établir un constat d'huissier.

7/ Quels sont mes droits et devoirs ?

Le locataire doit :

- Se conduire en "bon père de famille", c'est-à-dire s'abstenir de tout tapage ou bruit excessif, prendre soin du logement et du mobilier et ne pas abuser des capacités d'accueil (art. 1728 du Code Civil)
- Payer le prix de la location aux termes convenus (art. 1728 du Code Civil)
- Répondre des dégradations qui surviennent pendant la location sauf si elles résultent de l'usure normale ou d'un vice de l'équipement (art. 1732 du Code Civil)
- Vérifier qu'il est bien assuré contre les risques dont il est présumé responsable (incendie, dégâts des eaux, etc.) soit par le contrat de sa résidence principale si celui-ci comporte une extension "villégiature" soit par un contrat spécifique (assurance temporaire pour la durée des vacances).
- Pouvoir jouir paisiblement des lieux selon des conditions prévues par le contrat de location et l'état descriptif.
- Pouvoir interdire l'entrée de son meublé au propriétaire, sauf pour travaux ou urgence.

Le loueur du meublé ou son mandataire doit :

- Communiquer à tout candidat locataire un état descriptif (article 5 de l'arrêté du 1^{er} avril 97). Si les renseignements communiqués sont inexacts, le propriétaire pourra être condamné au paiement d'une amende.
- Préciser des éventuelles nuisances (chantier, activités agricoles, clocher, odeurs, voie ferrée...).
- Etablir et envoyer un contrat de location écrit en deux exemplaires. Le locataire retournera un exemplaire daté et signé au propriétaire.
- Assurer au locataire une jouissance paisible des lieux (art. 1719 du Code Civil)
- Garantir le locataire contre les vices cachés (art. 1721 du Code Civil).
- Etablir une facture sur demande du client. Le contrat de location peut en tenir lieu.
- Remettre les locaux en parfait état d'entretien et dans les conditions convenues (art. 1719 du Code Civil).

8/ La fiche de police

Suite au décret 2015-1002 du 18/08/2015, et aux fins de prévention des troubles à l'ordre public, d'enquêtes judiciaires et de recherche dans l'intérêt des personnes, l'obligation d'établir des fiches individuelles de police est désormais étendue à tous les prestataires assurant l'hébergement, dont les meublés de tourisme.

Les données personnelles ainsi collectées sont notamment :

- Le nom et les prénoms
- La date et le lieu de naissance
- La nationalité
- Le domicile habituel de l'étranger
- Le numéro de téléphone mobile et l'adresse électronique de l'étranger
- La date d'arrivée au sein de l'établissement et la date de départ prévue.

Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.

Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.

9/ Les éléments à faire figurer dans le contrat

1. La durée de location : date et heures de départ et d'arrivée
2. Le prix
3. Les charges

Pour l'électricité, préciser que le décompte sera réalisé à partir des relevés de compteur (un compteur pour le meublé est donc alors nécessaire) à l'entrée et à la sortie et le selon le tarif du fournisseur d'électricité (aucun bénéfice possible mais refacturation possible de l'abonnement au prorata du nombre de jours d'occupation).

4. Le versement à l'avance (maximum 25% du prix)

- Les arrhes : chacune des parties peut se désister. Le locataire en les abandonnant, le propriétaire en restituant le double (art. 1590 du Code Civil).
- L'acompte : il cautionne un engagement définitif, le contrat de location doit être exécuté. Le locataire peut être obligé de verser la totalité du loyer en cas d'annulation. Si l'annulation vient du loueur, le locataire pourra obtenir une indemnisation pour préjudice moral ou financier.

5. La taxe de séjour

6. La caution ou dépôt de garantie

Son montant n'est pas réglementé pour des locations sans intermédiaire (agent immobilier ou centrale de réservation). En général il ne dépasse pas le quart du loyer ; il doit être remis par le locataire au propriétaire lors de la remise des clés. Le chèque peut être encaissé immédiatement. Le propriétaire est tenu de restituer la caution dans les 10 jours.

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.

Un état des lieux contradictoire à l'entrée et à la sortie de la location doit être fait ; à défaut il appartient au loueur d'apporter la preuve de la quantité et de la nature des objets manquants ou détériorés.

Attention : Clause abusive... Toute stipulation tendant à interdire la détention d'un animal familier dans un local d'habitation est réputée non écrite. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance aux occupants de celui-ci. Est licite la stipulation tendant à interdire la détention d'un chien appartenant à la première catégorie (chiens d'attaque : Pitbull, Boer-Bull et Tosa).

10/ Les tarifs

Les prix de location sont librement fixés par le propriétaire. Ils varient selon le type d'hébergement, la catégorie, la capacité et la localisation du meublé. Les tarifs peuvent évoluer en fonction de la période de location.

Voici une proposition de calendrier tarifaire :

	Haute saison : Été	Moyenne saison : mai, juin, septembre et petites vacances scolaires	Basse saison le reste de l'année
Tarif semaine 7 nuits	Base 100 %	70 % du prix haute saison	50 % du prix haute saison
Tarif week-end 2 nuits	Base 100 %	Environ 35 % du tarif semaine haute saison	Environ 35 % du tarif semaine haute saison
	Nuitée supplémentaire : 1/7e de la semaine de la saison concernée		

Source : Gîtes de France

11/ La labellisation

Ne pas confondre classement et label !

Devenir meublé de tourisme classé permet de rassurer le consommateur quant à la qualité de la location et permet au loueur de figurer sur l'ensemble des listes présentées par les organismes touristiques.

Adhérer à un label, en plus du classement tourisme, permet de mettre en avant une image différente ou un aménagement intérieur spécifique ou une qualité plus exigeante avec une approche commerciale du produit.

Un propriétaire de meublé classé peut souhaiter adhérer à un label de qualité qui lui offre :

- la garantie de qualité selon les critères définis dans sa charte,
- une dynamique collective,
- des conseils juridiques,
- une communication ciblée,
- des outils pour la location et la réservation,
- une promotion par des catalogues spécifiques.

Les conditions d'adhésion sont propres à chaque label. Leurs critères et leur classement correspondent à des niveaux de confort mais aussi de qualité et d'accueil plus spécifiques.

Pour en savoir plus sur les labels en Côte-d'Or, consultez la fiche « Les labels »

12/ Les préconisations à suivre

Afin de répondre au mieux à la demande des vacanciers, voici quelques préconisations :

- Développer l'hébergement rural à proximité des zones urbaines et le long des grands axes de circulation.
- Adapter la réservation aux nouveaux rythmes : location de gîte avec des jours d'arrivée et de départ adaptables, surtout en basse saison.
- Personnaliser :
 - o l'hébergement, la décoration,
 - o l'accueil (feu dans la cheminée à l'arrivée, bouquet de fleurs sur la table, etc.).
- Proposer des services annexes : prêt de bicyclette, espace bibliothèque...

Ce que vous devez savoir :

- Le propriétaire ne doit pas considérer la location d'un meublé comme une source de revenu unique. Il faut plutôt l'envisager comme un **revenu complémentaire** ou un moyen de conserver, d'entretenir et d'améliorer son patrimoine bâti.
- Le coût moyen de création d'un gîte est de 91 026 €, avec un revenu annuel brut par propriétaire de 10 740 €, pour un prix moyen à la semaine de 464 €. Source : Gîtes de France 2015
- L'activité locative suppose une disponibilité certaine avant la période de location. Il importe de répondre aux sollicitations des clients, donc d'être joignable en permanence et de disposer de son planning de réservations.
 - o La qualité de l'accueil constitue un élément essentiel de la fidélisation de la clientèle.

- Pendant la location, le propriétaire se doit d'être présent à l'arrivée des clients et à leur départ.
- Il doit également pouvoir être joint en cas de problème dans la location.
- Au départ des clients, il doit s'assurer que la location est en parfait état de propreté pour accueillir les prochains clients.

Ce document est issu d'une collaboration entre les 4 Agences Départementales de Développement Touristique bourguignonnes et le Comité Régional du Tourisme en Bourgogne.

collectif tourisme
Bourgogne

