

GUIDE DES MEUBLÉS ET CHAMBRES D'HÔTES
DE LA CRÉATION À LA LOCATION



M A I 2 0 0 4

COLLECTION DES CAHIERS TECHNIQUES DU C.D.T.



Sommaire

Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ? P.3

Qu'est ce qu'une chambre d'hôtes ?..... P.3

Les meublés de Tourisme. P.4

❖ Comment la réglementation définit-elle les meublés de
Tourisme ?..... P.4

- Le classement préfectoral en étoiles
- Avantages du classement préfectoral
- Procédures de classement préfectoral

❖ Quels sont mes droits et mes devoirs
vis à vis du locataire ?..... P.5

- Les devoirs
- Les droits

❖ Comment aménage t-on un meublé ? P.6

- Quelles normes faut-il respecter pour être classé ?
- Quelles normes faut-il respecter pour être labellisé ?
- Comment aménager un meublé pour permettre l'accessibilité aux handicapés ?
- Quelles sont les principales règles d'urbanisme ?

Les chambres et tables d'hôtes. P.8

❖ Comment la réglementation définit-elle
les chambres d'hôtes P.8

❖ Comment aménage t-on des chambres d'hôtes ?..... P.8

- Quelles normes faut-il respecter pour être labellisé ?
- Comment aménager une chambre d'hôtes pour permettre l'accessibilité aux handicapés ?

Vous avez pour projet de créer un hébergement touristique de type meublé ou chambres d'hôtes ?

Vous êtes déjà propriétaire d'un bien immobilier que vous souhaitez mettre en location touristique ?

Ce guide a pour objectif de vous orienter dans les différentes étapes de la mise en œuvre de votre projet. Les informations données ne sont pas exhaustives et sont susceptibles d'évoluer. C'est pourquoi, les techniciens du Comité départemental du Tourisme sont aussi à votre disposition pour vous accompagner dans votre projet, répondre à vos questions ou vous orienter, le cas échéant, vers le bon interlocuteur.

Malgré l'attention portée à la rédaction de ce guide, il est susceptible de comporter des erreurs. Si vous jugez que des modifications peuvent être apportées, des compléments ajoutés, n'hésitez pas à nous transmettre vos remarques, il en sera tenu compte lors de la prochaine édition.

Sommaire (suite)

❖ Qu'est ce qu'une table d'hôtes ? P. 9

- Cadre réglementaire de l'activité

Quels sont les dispositifs d'aides

pour créer, aménager ou rénover un meublé

ou des chambres d'hôtes ? P. 10

❖ Les Aides techniques P. 10

❖ Les Aides financières P. 10

Je suis propriétaire d'un meublé

ou d'une chambre d'hôtes P. 11

❖ Comment définir le tarif de ma location ? P. 11

❖ Quel est mon statut social ? P. 12

❖ Quelles sont mes obligations vis-à-vis

des services fiscaux ? P. 12

❖ Quel type d'assurance dois-je souscrire ? P. 17

❖ Je participe aux enquêtes de fréquentation :

pourquoi et comment ? P. 18

❖ Comment puis-je assurer la promotion

et la commercialisation de ma structure ? P. 18

Quels sont les labels existants ?

A quoi servent-ils ? P. 19

Contacts utiles P. 21

Lois et décrets P. 22

Qu'est ce qu'un meublé de tourisme ?

Un meublé de tourisme est une location de vacances (appartement ou maison), classé par arrêté préfectoral, et loué à une clientèle de passage.

Le propriétaire d'un meublé peut choisir de créer son hébergement de façon indépendante (tout en étant en conformité avec les contraintes réglementaires et fiscales) ou adhérer à un label (Clévacances, Gîtes de France, ...) et bénéficier ainsi des avantages qui y sont liés : conseil, reconnaissance du client, promotion sur des catalogues, sur Internet etc...

Vous voulez créer, aménager ou rénover un meublé ?

Vous souhaitez mettre en location un meublé ?

Qu'est ce qu'une chambre d'hôte ?

La chambre d'hôtes est une chambre aménagée chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes de passage pour une ou plusieurs nuitées. La nuitée comprend le petit-déjeuner.

Le propriétaire peut choisir de proposer, en complément de la chambre, la table d'hôtes.

Ce type d'hébergement n'est pas classé par arrêté préfectoral, néanmoins le loueur a des contraintes réglementaires et fiscales à respecter.

Le propriétaire peut choisir d'adhérer à un label (Clévacances, Gîtes de France...) et bénéficier ainsi des avantages qui y sont liés : conseil, reconnaissance du client, promotion sur des catalogues, sur Internet etc...

Vous voulez créer, aménager ou rénover une chambre d'hôtes ?

Vous souhaitez mettre en location une chambre d'hôtes ?

Les meublés de tourisme

Comment la réglementation définit-elle les meublés de tourisme ?

Le classement préfectoral en étoiles

Les meublés de tourisme sont classés et répartis en cinq catégories de classement, de 1★ à 5★, suivant leur confort, leur surface habitable totale et leur capacité d'hébergement.

Le classement est une démarche volontaire visant à qualifier son meublé pour en assurer une meilleure promotion.

Avantages du classement préfectoral

La mise en place du classement des meublés de tourisme défini par l'arrêté ministériel du 28 décembre 1976 modifié par les arrêtés ministériels du 8 janvier 1993 et du 1^{er} avril 97 permet de :

- bénéficier de la dénomination " meublé de tourisme ",
- garantir aux clients le confort des logements mis en location et ainsi leur épargner de mauvaises surprises,
- valoriser les efforts entrepris par les propriétaires ou gestionnaires,
- une promotion efficace des meublés de qualité,
- accepter les chèques vacances (passer convention avec l'Agence Nationale pour les Chèques Vacances)
- renforcer l'image de qualité du département.

Procédure de classement préfectoral

En Pyrénées Atlantiques, le loueur de meublé effectue une demande de classement auprès de l'office du tourisme dont il dépend, auprès de l'agence immobilière à laquelle il confie son mandat, ou directement auprès d'un organisme habilité.

Le préfet a conclu une convention d'agrément avec le Comité Départemental du Tourisme et l'Association des Gîtes de France pour effectuer les contrôles et délivrer les certificats de visites nécessaires à la demande de classement. Éventuellement un représentant de l'office de tourisme ou du syndicat d'initiative peut être présent lors de la visite.

Les visites sont effectuées par un technicien d'un de ces deux organismes habilités. Une pré-visite pourra être faite par l'office du tourisme du territoire concerné afin de vérifier les points essentiels de la réglementation.

 Arrêté ministériel du 28 décembre 1976 modifié.

"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, et qui n'y élit pas domicile."

↳ 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 12 semaines consécutives

"Les meublés de tourisme répondent aux conditions minimales de confort et d'habitabilité fixées par le décret n° 87-149 du 6 Mars 1987, sont exempts d'odeurs spécifiques permanentes et sont situés hors des zones de nuisance résultant des installations classées, routes à grande circulation, voies ferrées, aéroports, par exemple."



ORGANISMES HABILITÉS :


- Comité Départemental du Tourisme


Se reporter P. 21


- Gîtes de France des Pyrénées-Atlantiques

Se reporter P. 21

 Article 3 de l'arrêté ministériel du 8 janvier 1993 modifiant l'arrêté ministériel du 28 décembre 1976 :
"La décision de classement est prise par arrêté du Préfet après consultation de la Commission Départementale de l'Action Touristique" (C.D.A.T)

 Arrêté ministériel n° 25305 du 16 Mai 1967 : "Toute location de vacances doit, préalablement à sa conclusion, faire l'objet de la remise au preneur éventuel d'un état précisant la description des lieux loués, leur situation dans la localité et les conditions de location".

 Sera puni d'une amende toute personne qui à l'occasion d'une offre de location n'aura pas fourni d'état descriptif détaillé avant la conclusion du contrat ou aura fourni des renseignements manifestement inexacts sur la situation de l'hébergement, la consistance et l'état des lieux, les éléments de confort ou d'ameublement.

 En cas de contestation et en l'absence d'inventaire, il appartient au propriétaire d'apporter la preuve de l'existence du matériel et objets divers qui se trouvaient en bon état à la prise de possession des lieux.

 Le Comité Départemental du Tourisme peut intervenir pour faciliter le règlement amiable d'éventuels litiges avec le locataire.

Cette décision est transmise par la Préfecture :

- au propriétaire ou mandataire,
- à l'office de tourisme
- à la mairie
- à l'organisme instructeur

Le classement est **valable 5 ans** (arrêté ministériel du 1^{er} avril 1997).

Le propriétaire ou le mandataire sera informé par la Préfecture que leur classement arrive à échéance. L'arrêté préfectoral doit être affiché à l'intérieur de la location.


Quels sont mes droits et mes devoirs vis à vis du locataire ?

Les devoirs

- Adresser obligatoirement au locataire éventuel, avant tout versement d'arrhes, **un contrat et un descriptif** du bien loué.
- Remettre les locaux en parfait état entre deux locations.
- Vérifier conjointement avec le locataire l'inventaire du mobilier à l'entrée et à la sortie des lieux en même temps que la remise des clés.
- Etablir une note (facture client) : le contrat de location signé tient lieu de note. Le double de la note doit être conservé pendant 2 ans pour être présenté aux agents chargés des contrôles.
- Assurer au locataire une jouissance paisible des lieux (article 1719 du code civil).
- Garantir le locataire contre les vices cachés (cheminée, chauffe-eau, fuites, cuisinière, etc...).
- Veiller à ce que l'immeuble et les risques encourus soient couverts par une assurance.

Les droits

Il est conseillé d'appliquer les dispositions suivantes qui sont le plus fréquemment utilisées (elles sont obligatoires dans le cas d'une agence immobilière) :

 Si aucun problème n'est constaté lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, il est préférable de restituer la caution au moment du départ.

- La perception des arrhes ou acompte (taux de 25 % maximum) à la signature du contrat (qui intervient moins de 6 mois avant le début du séjour).

- La perception du solde de la location à la remise des clés.

- La perception d'une caution ou dépôt de garantie ne pouvant excéder la moitié du montant du loyer, remboursable le jour du départ du client, ou dans les quinze jours suivant la location, déduit éventuellement du montant du nettoyage des locaux s'il n'a pas été correctement effectué par le locataire, ainsi que des dégradations de matériel constatées (et non pas de son usure normale) sur présentation de factures au locataire.

- Le règlement par le locataire à son départ des charges complémentaires (électricité, bois, chauffage, taxe locale de séjour, etc...) lorsqu'elles ne sont pas comprises dans le prix initial de la location et qu'elles sont précisées sur le contrat.

Comment aménage t-on un meublé de tourisme ?

Quelles normes faut-il respecter pour être classé ?

Les meublés de tourisme, répartis en 5 catégories de classement, doivent répondre à des normes de qualité définies par l'arrêté ministériel du 8 janvier 93 modifiant l'arrêté ministériel du 28 décembre 1976.

Cet arrêté apporte notamment des éléments sur l'aménagement :

- du meublé d'un point de vue général (état des revêtements, du mobilier, aération et éclairage, surfaces habitables...),
- chambres (longueur, largeur et état des literies, fourniture des draps...),
- des sanitaires (bain ou douche, wc séparé ou non, robinets mélangeurs ou mitigeurs...),
- de la cuisine (table de cuisson, four, matériel de cuisine...),
- divers (téléphone, télévision, ascenseur, équipements de loisirs...).

Quelles normes faut-il respecter pour être labellisé ?

Les différents labels existants proposent, dans un cahier des charges, des normes de qualité complémentaires au classement préfectoral, propres à la marque, et reconnues par le client qui choisit un hébergement appartenant au label.

Cf. information sur les labels P. 19

 Le meublé labellisé est préalablement classé.



 Pour toutes questions d'urbanisme, renseignez vous auprès de votre Mairie.

 Le recours à un architecte est obligatoire lorsque les constructions ou les modifications concerne un bâtiment de plus de 170 m² de SHON (surface hors d'œuvre nette).

Comment aménager un meublé pour permettre l'accessibilité aux handicapés ?

La volonté de rendre accessible à tous les vacances s'inscrit dans une démarche nationale mise en œuvre via le label "Tourisme et Handicap".

Le label concerne quatre types de handicaps : moteur, auditif, visuel et mental. Une structure peut être labellisée pour 1, 2, 3 ou 4 handicaps.

Le Comité Départemental du Tourisme a en charge l'animation du label dans le département :

- information et conseil sur les normes d'aménagement à respecter pour être labellisé
- visite d'évaluation pour le label
- préparation des rapports de visite à l'intention de la commission nationale d'attribution du label.

Quelles sont les principales règles d'urbanisme ?

L'aménagement d'un meublé ou d'une chambre d'hôtes est soumis aux règles d'urbanisme :

Avant toutes constructions ou tous projets d'aménagements, il convient de se procurer auprès de la mairie un certificat d'urbanisme qui précise la situation du terrain en terme de droit de l'urbanisme, puis en fonction des travaux projetés, de 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 ne 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 en créant par exemple de nouvelles ouvertures,
 - de créer des niveaux ou des surfaces supplémentaires (plus de 20 m²).


C'est auprès de la mairie ou de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE) que l'on se procure les formulaires de demande de permis de construire. Il n'est pas possible de commencer les travaux avant d'avoir reçu l'autorisation de construire.

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.

Les chambres et tables d'hôtes ?

 Au delà de 5 chambres, l'habitation serait considérée comme établissement recevant du public (ERP) et soumis à des règles de sécurité contre l'incendie et d'accessibilité aux personnes handicapées.

 Il n'existe pas de classement préfectoral pour les chambres d'hôtes, il est conseillé de se rapprocher des labels.

Comment la réglementation définit-elle les chambres d'hôtes ?

La chambre d'hôtes ne fait pas l'objet d'une définition réglementaire mais usuelle.

- ➔ Ce sont les chambres chez l'habitant, aménagées dans sa résidence principale ou dans un bâtiment attenant.
- ➔ La capacité de l'hébergement est limitée à 5 chambres.

Comment aménage t-on des chambres d'hôtes ?

Quelles normes faut-il respecter pour être labellisé ?

Les différents labels existants proposent, dans un cahier des charges, des normes de qualité propres à la marque, et reconnues par le client qui choisit une chambre d'hôtes appartenant au label. Cf. information sur les labels P. 19

Les normes de qualité sont définies dans un cahier des charges.

Elles portent notamment sur :

- l'aspect extérieur du bâtiment,
- la qualité des revêtements (muraux, sols, plafonds),
- la décoration,
- le petit déjeuner,
- la qualité de la literie, des sanitaires etc....

Comment aménager des chambres d'hôtes pour permettre l'accessibilité aux handicapés ?

Se reporter page 7

 Attention, la table d'hôtes est considérée comme un restaurant si :

- plusieurs menus par service,
- plusieurs tables,
- restauration sans hébergement,
- dépassement de la capacité d'accueil.



La note précise :

- la date de rédaction,
- le nom et adresse du client,
- le nom et l'adresse de l'exploitant,
- la date et le lieu d'exécution,
- le décompte détaillé des prestations,
- le prix total à payer.

Contact :

Recette principale des Douanes

5, Avenue d'Ossau – 64000 PAU

Tél : 05.59.27.91.34 – Fax : 05.59.27.83.48

8 Allées Marines - 64100 BAYONNE

Tél : 05.59.59.08.29 et 05.59.25.77.80

Fax : 05.59.59.76.22

Qu'est-ce qu'une table d'hôtes ?

Il s'agit d'un système de restauration qui vient en complément d'une activité d'hébergement dont il ne doit pas dépasser la capacité d'accueil, soit 15 personnes maximum.

Les repas sont pris en commun sur la base d'un menu unique.

La cuisine doit être de qualité et les ingrédients de préférence du terroir.

CADRE RÉGLEMENTAIRE DE L'ACTIVITÉ

Information du client

Un affichage doit porter à la connaissance des clients le prix TTC des prestations proposées.

A l'extérieur : à l'entrée de l'établissement.

A l'intérieur : lieu de réception de la clientèle et au dos des portes de chaque chambre.

L'établissement d'une note en double exemplaire est obligatoire.

Aspects sanitaires

La préparation et la fourniture des repas dans le cadre d'une table d'hôtes sont soumises à l'arrêté du 09 Mai 1995 réglementant l'hygiène des aliments remis directement au consommateur.

Cet arrêté impose notamment que les installations soient conçues, construites, nettoyées et entretenues de manière à éviter la contamination des denrées alimentaires, que les surfaces en contact avec les aliments soient entretenues, faciles à nettoyer et à désinfecter, que des moyens adéquats soient prévus pour le nettoyage et la protection des denrées alimentaires de contaminations éventuelles ...

Des obligations spécifiques en matière de conservation de denrées alimentaires sont également prévues par ce texte.

Réglementation douanière

La prestation petit déjeuner payante et la revente des boissons au cours des repas nécessitent l'obtention d'une licence (réglementation des débits de boisson).

- *petite licence restaurant* : peuvent être servies, à l'occasion des repas : vins, cidres, bière, poiré, hydromel et boissons non alcoolisées,

- *licence restaurant* : toutes les boissons peuvent être servis à l'occasion des repas.

- *licence de 1^{ère} catégorie à consommer sur place* : pour le service petit déjeuner et les boissons non alcoolisées servies dans la journée (contacter la mairie puis les douanes).

Quels sont les dispositifs d'aide pour créer, aménager ou rénover un meublé ou des chambres d'hôtes ?

Aides techniques

Le **Comité Départemental du Tourisme** vous aide dans les étapes suivantes :

- Analyse du projet
 - définition du concept
 - adaptation du projet aux atouts et contraintes locales et aux exigences de qualité
- Information et conseil
 - normes de classement des hébergements
 - labels existants
 - normes et équipements pour l'adaptation de l'hébergement aux personnes handicapées
- Information sur les dispositifs d'aides financières relatifs à votre projet
 - subventions du Conseil général, Conseil régional, Etat, Europe, etc...
- Connaissance de l'offre existante et des données clientèles
 - données de l'observatoire départemental du tourisme
- Orientation vers des interlocuteurs susceptibles de vous aider sur des questions spécifiques (techniciens des offices de tourisme ou pôles touristiques, CCI, DDE, labels, etc.).

Les labels vous aident notamment sur les points suivants :

- présentation des spécificités du label et de ses avantages,
- accompagnement et conseil dans vos démarches d'aménagement et décoration,
- préparation du démarrage de votre nouvelle activité.
- promotion et développement de votre activité dans le cadre du label, et éventuellement commercialisation.

Aides financières

Sous certaines conditions, les projets de création ou rénovation de meublés et chambres d'hôtes peuvent bénéficier de subvention.

Les aides financières portent sur des meublés et chambres d'hôtes

- appartenant à des résidents permanents du département
- situés dans des bâtiments déjà existants (les constructions neuves sont exclues)
- situés en milieu rural et dans des maisons indépendantes
- classés 3 étoiles minimum après travaux
- labellisés en niveau 3 par un label reconnu par le Département dans le cadre d'une convention de partenariat.





Information sur les labels P. 19




Les principaux partenaires financiers de ces opérations d'hébergement privées sont :

- le Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques
- L'Union Européenne :
 - sur des crédits FEDER (instruction par les services de la Préfecture)
 - ou sur des crédits FEOGA (instruction par la Chambre d'Agriculture)

 Des aides complémentaires peuvent être octroyées :
- pour les projets d'hébergements intégrés dans des opérations collectives reconnues et approuvées par le Département.

 N'oubliez pas de réinvestir une partie des bénéfices pour le maintien de la qualité de votre hébergement ou son amélioration.

 Comparez le prix de la location avec la concurrence locale, pour un hébergement équivalent. Etablir également un tarif adapté à chaque période de l'année.

Les travaux pris en compte concernent :

- les travaux de gros œuvre
- les travaux d'aménagement intérieur
- l'amélioration des aménagements de confort.

Le propriétaire dont le projet est subventionné s'engage à :

- maintenir l'activité d'hébergement touristique et adhérer à un label pendant 10 ans
- adhérer à un système de réservation pendant 5 ans.

Le **montant des aides financières** s'élève (toutes aides publiques confondues) à :

- Pour les opérations d'hébergement meublé ou chambres d'hôtes classiques :
 - 27% d'un montant total de travaux plafonné à 42 222 € H.T (soit une subvention maximale de 11 400 €).
- Pour les opérations d'hébergement meublés ou chambres d'hôtes à très forte implication patrimoniale (situés dans des bâtiments de caractère) :
 - 27% d'un montant de travaux plafonné à 101 481 € H.T (soit une subvention maximale de 27 400 €).
- Pour les aménagements liés à l'accessibilité handicapés, et labellisable par le label "Tourisme et Handicap" :
 - 50% du surcoût des travaux liés à la mise en accessibilité.


Je suis propriétaire d'un meublé ou de chambres d'hôtes...

Comment définir le tarif de ma location ?

Les prix sont librement déterminés par les loueurs.

Cependant, il convient de prendre en compte plusieurs facteurs : l'hébergement (selon son confort, son environnement...), sa situation géographique, le marché (la demande, la concurrence...) etc...

 Les loueurs non professionnels ne peuvent imputer leurs éventuels déficits sur leur revenu global, mais seulement sur les bénéfices retirés d'une activité industrielle ou commerciale exercée à titre non professionnel au cours de la même année et des cinq années suivantes.

 A noter aussi l'exclusion au droit à l'abattement de 20 % lié à l'adhésion à un centre de gestion, ainsi que l'application pour les plus-values du régime des particuliers.

Quel est mon statut social ?

| Montant des recettes de la location en meublé | Le loueur est inscrit au Registre du Commerce | Le loueur n'est pas inscrit au Registre du Commerce |
|---|---|---|
| Recettes \leq 23 000 € et revenus des meublés $<$ autres revenus | Non professionnel | Non professionnel |
| Recettes \leq 23 000 € et revenus des meublés \geq autres revenus | Professionnel | Non professionnel |
| Recettes $>$ 23 000 € | Professionnel | Non professionnel |


La qualification fiscale "non professionnel" n'exonère pas l'intéressé de l'inscription au Registre du Commerce si, au plan civil, il correspond au qualificatif "professionnel".

Quelles sont mes obligations vis à vis des services fiscaux ?


Les informations mentionnées ci-dessous reprennent les cas généraux dans lesquels se retrouveront la majorité des loueurs. Cependant pour toutes précisions, vous pouvez contacter le Comité Départemental du Tourisme ou vous renseigner auprès de votre centre des impôts.

Le domaine fiscal comprend principalement :

- l'impôt direct sur le revenu
- la TVA
- les impôts locaux : taxe professionnelle, taxe foncière, taxe d'habitation et taxe de séjour
- s'ajoutent des redevances et contributions diverses.


 Il est possible d'opter, avant le 1^{er} février de chaque année, pour un régime différent de celui dont le loueur relève normalement (ex : si vous relevez de plein droit du régime micro entreprises, vous pouvez opter pour le réel simplifié).

Les entreprises nouvelles peuvent exercer l'option jusqu'à la date de dépôt de leur première déclaration de résultat.

 Déclaration des revenus n° 2042C, page 3, rubrique C, ligne NO, OO ou PO. Vous devez joindre à votre déclaration des revenus un imprimé n° 2042P destiné à l'établissement de la taxe professionnelle (voir § taxe professionnelle si vous êtes assujetti).

 Vous devez souscrire avant le 1^{er} avril une déclaration spéciale de résultat n° 2031, et compléter le cadre D de l'annexe n° 2031 ter.

 Cette inscription permet de déduire du chiffre d'affaires les charges relatives à la propriété ainsi que les frais de gestion.

 **A noter :** si l'immeuble en location n'est pas inscrit à l'actif du bilan simplifié, le loueur en meublé ne peut déduire de son résultat imposable qu'une fraction des charges de gestion au prorata de la durée effective de location. Les charges correspondant à la période au cours de laquelle il a la jouissance du logement meublé ne sont pas déductibles.

1) Impôt direct sur le revenu

Les revenus dégagés de l'activité "loueur en meublé ou chambres d'hôtes" sont soumis à l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC). On compte trois régimes d'imposition différents : le régime d'imposition dépend du montant total du chiffre d'affaire HT que le loueur réalise annuellement.

Cas d'exonération : lorsque le loyer ne dépasse pas 760 € par an en ce qui concerne les produits de la location habituelle (à la journée, à la semaine ou au mois) à des personnes n'y élisant pas domicile (chambres d'hôtes),

- Régime des micro-entreprises

Chiffre d'affaires ≤ 76 300 € H.T

Exonération ou franchise en base de TVA qui dispense de la déclaration et du paiement.

Les recettes doivent être portées sur votre déclaration de revenus : vous serez imposé après application d'un abattement de 72%, qui ne peut être inférieur à 305 €.

Vous devez tenir et présenter, sur demande de l'administration, un livre mentionnant l'origine et le montant de vos recettes.

- Régime réel simplifié

Chiffre d'affaires > 76 300 € H.T et ≤ 763 000 € H.T

La déclaration n° 2031 est accompagnée des annexes suivantes :

- bilan simplifié (sauf dispense),
- un compte de résultat simplifié de l'exercice qui se compose de deux rubriques (résultat comptable et résultat fiscal),
- un tableau des immobilisations, des amortissements et des éléments soumis au régime fiscal des plus-values et des moins-values,
- un relevé des provisions, des amortissements dérogatoires et des déficits reportables.


La déduction des amortissements pour l'assiette de l'impôt suppose que les immeubles donnés en location soient inscrits à l'actif du bilan simplifié (2033A).

Les loueurs en meublé qui sont dispensés de produire un bilan du point de vue fiscal peuvent, lors de la souscription de la déclaration 2031, inscrire un élément (immeuble, par ex.) dans l'actif de leur entreprise en le mentionnant sur l'imprimé 2033C.

- Régime réel normal

Chiffre d'affaires > 763 000 € H.T.

Ce régime reste exceptionnel, contacter le centre des impôts.

 La TVA ne peut plus être récupérée sur les investissements (travaux de création ou de modernisation) ni sur les biens achetés pour le ou les meublés par leurs propriétaires

 L'activité para-hôtelière est caractérisée par l'offre en sus de l'hébergement d'au moins trois des services suivants :

- L'exploitant est en mesure de fournir le petit-déjeuner à ses hôtes.
- Le nettoyage des locaux est effectué de façon régulière pendant le séjour.
- L'exploitant est en mesure de fournir pendant le séjour le linge de maison à ses hôtes.
- L'exploitant dispose d'un service de réception – même non personnalisé – de la clientèle.

LES CONDITIONS PARTICULIÈRES POUR LES AGRICULTEURS

• Le régime de droit commun

L'activité agricole obéit aux dispositions fiscales régissant le régime des bénéficiaires agricoles. L'activité touristique relève des règles applicables aux bénéficiaires industriels et commerciaux. L'agriculteur doit donc établir deux comptabilités et souscrire deux déclarations.

• Le régime dérogatoire

Lorsqu'un agriculteur réalise des recettes accessoires tirées d'une activité de location en meublé, deux situations peuvent être envisagées :

- les agriculteurs **au forfait** ayant une activité accessoire pourront être imposés au titre de cette activité selon le régime des micro entreprises dont le plafond est fixé à 76 300 €. L'abattement permettant de calculer le bénéfice est fixé à 72 % du chiffre d'affaires.
- les agriculteurs soumis **au registre transitoire ou au régime du bénéfice réel** : le chiffre d'affaires tiré d'activités accessoires commerciales peut être pris en compte pour la détermination du bénéfice agricole lorsqu'il n'excède :
 - ni 30 % du chiffre d'affaires tiré de l'activité agricole,
 - ni 30 000 € au titre de l'exercice (remboursement de frais inclus et taxes comprises).

2) La T.V.A.

● Les locations de logements meublés à usage de location saisonnière sont exonérées de la TVA sans possibilité d'option.

➤ Cette exonération de TVA permet de considérer les meublés de tourisme comme des hébergements ne faisant pas l'objet d'une exploitation à titre commercial et par conséquent leur donne accès à une TVA réduite sur travaux.

Par conséquent, les travaux portant sur les locations de logements meublés qui ne sont pas assorties de prestations para-hôtelières (meublés de tourisme classés) sont éligibles au taux réduit de 5,5 % hors travaux de construction et de reconstruction et d'agrandissement et à condition que l'immeuble soit achevé depuis plus de 2 ans (article 5 de la loi n° 99-1172 du 30 Décembre 1999 et instruction du 14 Septembre 1999).

● Les prestations d'hébergement à caractère hôtelier ou para-hôtelier sont assujetties à la TVA.

Les exploitants qui fournissent au moins trois des services ci-contre sont soumis à la TVA au titre de leur activité, sous réserve de l'application de la franchise en base fixée à 76 300 € (exploitants assujettis non redevables) (Code Général des Impôts article 293 B).

💡 Si vous pouvez justifier de sa mise en location annuelle, (diffusion annuelle dans un journal d'annonces, sur une liste d'office de tourisme ou agent immobilier) vous n'êtes pas redevable de la taxe d'habitation pour ces locaux.

Dans les contrats établis via une agence immobilière, une clause prévoyant la mise en location à des tiers pour l'année entière devra nécessairement apparaître.

💡 (1) par habitation personnelle on entend le logement (principal ou secondaire) dont le loueur conserve la disposition en dehors des périodes de location.

💡 Son tarif est déterminé par la commune : perception, au réel ou forfaitaire. Elle varie de 0,20 à 1,50 € par jour et par personne selon le niveau de confort du meublé.

3) Les impôts locaux

a - La Taxe Professionnelle

Elle est due chaque année par les loueurs de meublés (professionnels ou non) pour leur logement uniquement aménagé en vue de la location (c'est-à-dire les logements que l'administration considère comme ne faisant plus partie de l'habitation personnelle du loueur) (1) (Code Général des Impôts article 1447). Dans ce cadre, puisque vous n'occupez pas le logement, vous pouvez vous acquitter uniquement de la taxe professionnelle.

Les collectivités territoriales peuvent décider par délibération, pour la part qui leur revient, de rétablir la taxe professionnelle sur ces locaux, dans ce cas la taxe professionnelle s'ajoute à la taxe d'habitation.

b - La Taxe foncière sur les propriétés bâties et les taxes accessoires

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 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

Les communes ou groupements de communes peuvent instituer une taxe destinée à financer le service d'enlèvement des ordures ménagères. Elles peuvent également instituer une redevance pour les ordures ménagères calculée en fonction de l'importance du service rendu. Cette redevance se substitue alors à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.


c - La Taxe d'habitation

Vous êtes redevable de cette taxe seulement si les locaux loués font partie de votre habitation personnelle (article 1459-3 du Code Général des Impôts) et si vous en conservez la jouissance, à titre de résidence principale ou secondaire, en dehors des périodes de location.

d - La Taxe de séjour

Elle est décidée par le conseil municipal dans les stations classées, les communes littorales ou de montagne ainsi que celles qui réalisent des actions de promotion en faveur du tourisme.

Elle est collectée par les propriétaires.

 Seule une modération tenant compte de la durée de location peut être sollicitée auprès du centre régional de la redevance audiovisuelle.

4) Les redevances et contributions diverses

a – La redevance audiovisuelle

Les propriétaires de locations de vacances doivent acquitter autant de redevances qu'ils ont de locations équipées de télévision.

b – La contribution sur les revenus locatifs

Elle s'applique si les revenus sont tirés de locations situées dans des immeubles achevés depuis plus de 15 ans et si le loyer par local dépasse 1 830,00 € par an.
Dans ce cas, elle représente 2,5 % du montant des loyers.

c – La Contribution Sociale Généralisée

Les revenus nets des locations meublées non professionnelles sont soumis à la C.S.G. au taux de 7,50 %, à la C.R.D.S. au taux de 0,5 % et au prélèvement social au taux de 2 %.

Ces contributions font l'objet d'un avis d'imposition commun et ne sont pas recouvrées si leur montant total est inférieur à 61 €.

Ces prélèvements sont établis au vu de la déclaration d'ensemble des revenus n° 2042 et recouvrés par voie de rôle (rôle commun aux trois contributions et distinct de celui de l'impôt sur le revenu).

Quel type d'assurance dois-je souscrire ?

LES MEUBLÉS

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.

➔ - Avant de louer

Indiquez à votre assureur que vous souhaitez mettre en location telle habitation vous appartenant.

Vérifiez que la garantie "**responsabilité civile du propriétaire**" joue bien à l'égard des locataires, notamment en cas de dommages corporels. Faites éventuellement ajouter la garantie "**recours des locataires contre propriétaire**"(1).

Demandez :

- Au locataire d'assurer ses "**risques locatifs**" (responsabilité du locataire vis-à-vis du propriétaire) et le "**recours des voisins**" (responsabilité du locataire vis-à-vis des voisins).

Si nécessaire, celui-ci demande une extension de garantie à son assureur.

OU

- A votre assureur d'ajouter (si cela n'est pas déjà fait) la clause "renonciation à recours".

Cette clause d'abandon de recours doit figurer tant dans le contrat de location que dans le contrat d'assurance.

➔ - A l'arrivée

Vous devez faire constater et signer par le locataire un état des lieux et un inventaire des objets mobiliers.


➔ - En cas d'incendie, de dégâts des eaux, d'accident


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


➔ - Au départ


Contrôlez à nouveau l'état des lieux et l'inventaire. Mentionnez par écrit les détériorations et les objets manquants afin de vous faire rembourser par le locataire.


 (1) Elle joue si un défaut d'entretien du bâtiment est à l'origine de dommages causés au locataire par un incendie ou un dégât des eaux.


 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.

 Les offices de tourisme assurent la promotion des meublés classés uniquement (qu'ils soient labellisés ou non).

 Vous devrez émettre un contrat de location et envoyer un état descriptif avant toute location ; voir P. 5

 La commercialisation permet au propriétaire de bénéficier d'un service structuré pour la vente de son hébergement (émission de contrat...), en contrepartie il rétrocède une commission sur chaque location.

 De mai à septembre, des questionnaires sont envoyés chaque mois aux propriétaires qui doivent les compléter en précisant :
- le nombre de chambres ou appartements occupés,
- le nombre de personnes en précisant la nationalité pour les étrangers.

 Le CDT et le CRTA garantissent l'anonymat et la confidentialité des informations contenues dans les enquêtes : destinées à des statistiques d'ensemble, **aucun des résultats individuels ne peut être divulgué à quelque organisme que ce soit** (décret n°81-1142 du 23 décembre 1981).

LES CHAMBRES D'HÔTES

Demandez à votre assureur si le volet " responsabilité civile vie privée " de votre contrat multirisques habitation vous couvre pour les activités de chambres d'hôtes que vous développez.

Comment puis-je assurer la promotion et la commercialisation de ma structure ?

La promotion de l'hébergement peut se faire par le biais d'un office de tourisme, d'une agence immobilière ou par insertion sur un guide spécialisé vendu en kiosque ou sur la presse (petites annonces). Les labels de qualité offrent également différents supports de promotion (catalogue, site Internet...) et mènent diverses opérations de communication et opération marketing.

Il est possible de faire commercialiser directement son hébergement par une agence immobilière, un office de tourisme autorisés par la loi de juillet 92 ou un label de qualité (Gîtes de France).

Je participe aux enquêtes de fréquentation : pourquoi et comment ?

Afin de concrétiser leur projet et en apprécier la viabilité et la rentabilité, les futurs loueurs souhaitent se baser sur des **données chiffrées fiables**.

Ces informations sont issues d'enquêtes réalisées par le Comité Régional du Tourisme d'Aquitaine (CRTA) en collaboration avec le Comité Départemental du Tourisme (CDT) Béarn / Pays-basque auprès des propriétaires de meublés touristiques et chambres d'hôtes.

Ces données ne sont exploitables que si un nombre suffisant de réponses est obtenu, **nous invitons les propriétaires à collaborer à cette enquête** qui leur permettra de mesurer leur activité et de situer la fréquentation de leurs meublés par rapport à l'ensemble.

- Clévacances
Pyrénées-Atlantiques
Se reporter P. 21



- Gîtes de France
Pyrénées-Atlantiques
Se reporter P. 21



Quels sont les labels existants ? A quoi servent-ils ?

Les labels sont une garantie de qualité permettant de répondre aux exigences d'environnement, de confort et d'équipement souhaitées par la clientèle.

Les labels mettent en place un cahier des charges spécifique aux biens dont ils assurent la promotion (chambres d'hôtes, meublés...). Le propriétaire qui adhère à un label s'engage à respecter ce cahier des charges.

En appartenant à un réseau vous bénéficiez :

- de la notoriété du réseau,
- de supports de promotion (catalogues, Internet),
- d'un effet positif sur les ventes,
- d'un soutien juridique,
- de modèle de documents types (contrats de location, états descriptifs, états des lieux...),
- d'aide au montage de projet, de conseils...

- Le réseau national **CLÉVACANCES** représente à ce jour 23 600 locations de vacances et 2 800 chambres d'hôtes.

Il est présent dans 80 départements et propose une grande variété de destinations, notamment sur le littoral, en montagne, en milieu urbain ou rural.

La gamme d'hébergement proposée :

- villas, appartements, demeures de caractère,
- chambres d'hôtes...

La labellisation est concrétisée par l'obtention de clés (de 1 à 5 clés en locations de vacances, de 1 à 4 clés en chambres d'hôtes).

- **GÎTES DE FRANCE** propose en France 55 000 hébergements labellisés.

96 départements sont réunis au sein de la fédération nationale.

L'association départementale propose à ses adhérents la possibilité d'adhérer à une centrale de réservation.

Les hébergements sont principalement implantés en espace rural.

- **Bienvenue à la Ferme**
Se reporter P. 21



- **Accueil Paysan**
Se reporter P. 21



Les Gîtes de France proposent les hébergements suivants :

- Gîte rural,
- Chambres d'hôtes, table d'hôtes,
- Gîte de groupe, gîte d'enfants,
- Camping PréVert,
- Chalet loisirs.

Ces hébergements peuvent bénéficier d'une qualification : gîtes de pêche, Panda, Bacchus, St Jacques de Compostelle, chambres d'hôtes de charme...

La labellisation est concrétisée par l'obtention d'épis (de 1 à 5 épis en gîte, de 1 à 4 épis en chambres d'hôtes et camping à la ferme).

Parmi les labels existants, deux sont exclusivement réservés aux hébergements situés chez des agriculteurs :

● **BIENVENUE À LA FERME**

Bienvenue à la Ferme est le 1^{er} réseau national d'accueil à la ferme et compte 4 500 agriculteurs.

Produits proposés par le label :

- hébergement : camping en ferme d'accueil, ferme de séjour. Le label apporte également sa marque sur des meublés ou chambres d'hôtes déjà labellisés (Gîtes de France, Clévacances) et situés chez des agriculteurs,
- restauration : ferme auberge, goûter à la ferme, produits de la ferme,
- loisirs : ferme de découverte, pédagogique, équestre ou chasse à la ferme.

● **ACCUEIL PAYSAN**

Accueil Paysan dispose de 448 points d'accueil en France et dans 12 pays étrangers.

Gamme de produits :

- hébergement : gîte paysan et relais paysan, chambre paysanne et/ou table paysanne, camping paysan,
- restauration : auberge paysanne, casse croûte,
- accueil d'enfant. ■

Contacts utiles

Comité Départemental du Tourisme Béarn - Pays Basque

BP 811 - 4 allées des Platanes 64108 - BAYONNE Cedex
N° indigo : 0 820 054 064 - Fax : 05.59.46.52.46
E-mail : info@tourisme64.com
Web : www.tourisme64.com

Délégation Béarn :
22 rue Jean Jacques de Monaix
64000 PAU
Tél : 05.59.30.01.30 - Fax : 05.59.02.52.75

➔ Visites de classement, visites de labellisation Clévacances, aide et conseils aux porteurs de projet

Préfecture des Pyrénées Atlantiques

Direction de l'Action économique
Bureau des Affaires Interministérielles
Section Tourisme
2 rue Maréchal Joffre - 64021 PAU Cedex
Tél : 05 59 98 25 02 - Fax : 05 59 98 25 91
E-mail : brigitte.bourdais@pyrenees-atlantiques.pref.gouv.fr

➔ Décision de classement

Conseil Général des Pyrénées Atlantiques

Service Tourisme
Hôtel du Département
64 avenue Jean Biray – 64000 PAU
Tél : 05 59 11 44 07 – Fax : 05 59 11 46 33

➔ Instruction des projets d'hébergement dans le cadre d'une réhabilitation

Clévacances Pyrénées-Atlantiques

4 allée des platanes – BP 811
64108 BAYONNE CEDEX
Tél : 05 59 46 52 52 – Fax : 05 59 46 52 46
E-mail : 64@clevacances.com
Web : www.tourisme64.com

Délégation Béarn :
22 ter, rue J.J. de Monaix
64000 PAU
Tél. : 05 59 30 01 30 - Fax : 05 59 84 10 13

Gîtes de France des Pyrénées-Atlantiques

20 rue Gassion
64000 – PAU
Tél. : 05 59 11 20 64 - Fax : 05 59 11 20 60
E-mail : resa@gites64.com
Web : www.gites64.com

Antenne Bayonne :
12 place Pasteur
64100 - BAYONNE
Tél. : 05 59 46 37 00 Fax : 05 59 46 37 08

Bienvenue à la Ferme en Béarn et Pays Basque

Maison de l'Agriculture
124 boulevard Tourasse
64078 PAU Cedex
tel : 05 59 80 70 13
fax : 05 59 80 70 01
contact@alaferme64.com
www.alaferme64.com

Accueil Paysan

Association Accueil Paysan Béarn Pays-Basque
Jean Michel MOUREU
Maison Lou Vielh Touroun
64390 ANDREIN
Tél : 05 59 38 87 29

Centre des Impôts

6 rue d'Orléans
64000 PAU
Tél : 05 59 98 68 68

11 rue Vauban
64100 BAYONNE
Tél : 05 59 44 66 33

D.D.C.C.R.F. : Direction Départementale de la
Concurrence, de la Consommation et de la Répression des
Fraudes

23 rue Henri Faisans
64000 PAU
Tél : 05 59 30 69 33 - Fax : 05 59 30 54 58
N° indigo : 0 810 63 64 11
E-mail : dd64@dgccrf.finances.gouv.fr

Secteur Bayonne :

Le Capitole
3 avenue Armand Toulet
64600 ANGLET
Tél : 05 59 58 32 80 - Fax : 05 59 58 20 25
E-mail : sec64@dgccrf.finances.gouv.fr

Chambre F.N.A.I.M. de l'immobilier des Pyrénées- Atlantiques et Hautes-Pyrénées

23 rue Gloxin - 64000 PAU
Tél : 05 59 06 27 46 - Fax : 05 59 06 00 65

Chambre F.N.A.I.M. de l'immobilier du Pays Basque

Hôtel Consulaire
1 rue Donzac - 4100 BAYONNE
Tél : 05 59 25 49 21 - Fax : 05 59 59 76 51

Agence Nationale pour les Chèques Vacances

5 rue Gabriel Péri
92584 CLICHY CEDEX
N° indigo : 0825 844 344 (0,15 €/min)

Lois et décrets

- Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les normes minimales de confort et d'habitabilité.
- Arrêté ministériel du 8 janvier 1993 modifiant celui du 28 décembre 1976 instituant la répartition catégorielle des meublés de tourisme (document **indispensable** pour connaître les critères de classement).
- Arrêté ministériel du 1^{er} avril 1997 modifiant l'arrêté du 28 décembre 1976 modifié.
- Arrêtés préfectoraux portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre.
- Liste des routes classées à grande circulation au 31 décembre 1996.
- Décret n° 95-949 du 25/8/95 relatif à la prévention résultant de l'usage des lits superposés.
- Arrêté du 9 mai 95 réglementant l'hygiène des aliments remis au consommateur (concerne les tables d'hôtes).

- Loi n°2003-9 du 3 janvier 2003 relative à la sécurité des piscines et décret n°2003-1389 du 31 décembre 2003 relatif à la sécurité des piscines.

- Décret n°2000-164 du 23 février 2000 relatif à la sécurité de certains articles de literie.

- Loi n° 70-598 du 9 juillet 1970 (concerne la détention d'animaux familiers dans un local d'habitation).

- Le règlement sanitaire départemental.

Ces documents peuvent être fournis par la Préfecture, le Comité Départemental du Tourisme, l'association Clévacances Pyrénées-Atlantiques, l'association des Gîtes de France et du Tourisme Vert des Pyrénées-Atlantiques, l'office de tourisme.

NB : une liste des éléments de cuisine indispensables est également disponible sur demande.

Le Comité Départemental du Tourisme ne pourra être tenu pour responsable d'erreurs d'impression ou d'omissions qui auraient pu se glisser dans ce document.

Ce document est édité en 2004 et prend en compte la réglementation connue à ce jour.

Une mise à jour sera disponible sur le site Internet du C.D.T. : www.tourisme64.com

Le C.D.T. remercie pour leur relecture et leurs conseils :

- Le Conseil général
- la Direction des Services Fiscaux de Bayonne
- La Direction de l'Action Economique de la Préfecture des Pyrénées-Atlantiques
- La Direction Départementale de la Concurrence et de la Consommation et de la Répression des Fraudes
- La Chambre F.N.A.I.M. de l'immobilier du Pays Basque
- L'association Clévacances Pyrénées-Atlantiques
- L'association des Gîtes de France et du Tourisme Vert des Pyrénées-Atlantiques.



COMITÉ DÉPARTEMENTAL DU TOURISME BÉARN-PAYS BASQUE

BP 811 - 4, allée des Platanes - 64108 BAYONNE Cedex
Tél. : 05 59 46 52 52 - Fax : 05 59 46 52 46

Délégation Béarn - 22 ter, rue J.J. de Monaix - 64000 PAU
Tél. : 05 59 30 01 30 - Fax : 05 59 02 52 75

www.tourisme64.com
E-mail : infos@tourisme64.com

