

Fiche conseil : Comment ouvrir un hébergement touristique ?

Le meublé

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.

1/ QU'EST CE QU'UN HEBERGEMENT DE TYPE "MEUBLE 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).

1/ DECLARER SON MEUBLE, UNE OBLIGATION

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.

Cela concerne tous les hébergements mis en location saisonnière dès lors qu'il ne s'agit pas de la résidence principale du loueur.

La déclaration est à effectuer préalablement à l'exercice de l'activité via le formulaire Cerfa. 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 HEBERGEMENT « MEUBLE 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,
- Augmenter sa promotion
- Pouvoir accepter les chèques vacances ANCV
- Bénéficier d'un abattement fiscal
- Bénéficier d'une taxe de séjour plus avantageuse

❖ *Comment ?*

Tout comme pour les hôtels et les campings, l'État 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 : "Équipements 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 contacter Tarn et Garonne Tourisme, M Bruno des Borderies au 05 63 21 79 52 ou bruno.desborderies@tourisme82.com

3/ QUELQUES RECOMMANDATIONS CONCERNANT L'AMENAGEMENT

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., (1wc et 1 salle d'eau obligatoire par tranche de 6 personnes)
- 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 le CAUE (Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement) ou la DDT (Direction départementale des territoires).

Des DAAF (détecteurs avertisseurs autonomes de fumées) respectant la norme EN/NF seront obligatoires dans les habitations.

❖ *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.

❖ *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.

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 D.D.C.S.P.P. (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.

4/ LA FISCALITE

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.).

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.

❖ *L'impôt direct sur le revenu*

La location de meublés est considérée comme une activité commerciale (et non comme un revenu foncier). Les revenus dégagés de l'activité "loueur en meublé ou chambre d'hôtes" sont soumis à l'impôt sur le revenu, dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Le régime d'imposition dépend du montant total du chiffre d'affaires HT que le loueur réalise annuellement s'il est assujetti à la TVA, sinon sur le chiffre d'affaires TTC (les limites de chiffre d'affaires sont actualisées chaque année).

Par ailleurs, la loi fiscale distingue les locations meublées simples (gîte rural, chambre d'hôte...) des locations meublées classées « meublé de tourisme ».

❖ *La TVA*

Les prestations d'hébergement à caractère hôtelier ou para-hôtelier sont assujetties à la TVA, au taux réduit de 7 %. Si, dans votre location, vous proposez au moins 3 des services parmi les 4 suivants :

- le petit déjeuner,
- le nettoyage des locaux effectué en cours de séjour,
- la fourniture de linge de maison,
- la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Vous serez alors assujetti au régime de la TVA, au titre de prestations d'hébergement à caractère hôtelier ou parahôtelier (art.261-D-4° b modifié par la loi de finances rectificative pour 2002, n°2002-1576 du 30 décembre 2002). Les loueurs redevables de la TVA, dont le chiffre d'affaires est inférieur à 81 500 € HT (meublé classé) ou 32 600 € (meublé non classé), bénéficient de plein droit de la franchise en base de TVA, quel que soit leur régime d'imposition ; ils peuvent toutefois renoncer à la franchise pour être imposés à la TVA.

Attention : À partir du moment où vous êtes exonéré de TVA, vous ne pouvez pas récupérer la TVA sur les investissements (travaux de rénovation ou d'aménagement) ni sur les biens achetés pour le ou les meublés.

❖ *Les impôts locaux*

Votre location saisonnière peut être soumise à :

- **La cotisation foncière des entreprises (CFE)**
- **La taxe foncière**
- **La taxe d'habitation**
- **La taxe de séjour**

❖ *Les redevances et contributions diverses*

- **La redevance audiovisuelle**
- **La Contribution Sociale Généralisée (C.S.G.)**

5/ 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.

Un contrat d'assurance spécifique couvrant votre activité de loueur existe en complément de votre assurance multirisque habitation. Celui-ci vous permet de couvrir votre bien pendant les périodes locatives, ainsi que vos revenus locatifs, vos responsabilités du fait d'activités locatives, les prestations annexes (piscine, vélos...).

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

❖ *Quels sont mes droits et mes 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...).
- établir 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).

❖ *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

Dans le cadre d'une taxe de séjour au forfait, il n'est pas possible de la facturer au client

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.

❖ *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.

6/ 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 préfectoral, 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.

7/ LES PRECONISATIONS A 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 : l'hébergement, la décoration, 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.
- Il faut savoir que 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.
- 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.