

FICHE 4 : EXPLOITER UNE LOCATION SAISONNIÈRE / MEUBLÉ DE TOURISME



Important : un « meublé de tourisme » est une location saisonnière classée.

1 - LES CHIFFRES EN DORDOGNE

A / L'OFFRE EN LOCATIONS SAISONNIÈRES EN DORDOGNE (AU 01/01/2013)

4 197 locations saisonnières pour 23 657 lits dont 1 522 classés pour 7 930 lits.

Répartition géographique des meublés classés :

Zone	Nombre d'établissements	%	Nombre de lits	%
Périgord Blanc	138	9,07	732	9,23
Périgord Noir	821	53,94	4 137	52,17
Périgord Pourpre/ Bergeracois	321	21,09	1 748	22,04
Périgord Vert	242	15,90	1 313	16,56

B / LA FRÉQUENTATION

Taux d'occupation moyen en 2013 :

	Location directe	Service de réservation Loisirs Accueil (SLA)
Gîtes de France	8,3 semaines	14,42 semaines

Clévacances totalise 9 millions de nuitées en France

Ces taux d'occupation sont des moyennes départementales pour les hébergements labélisés mais ne correspondent pas forcément à votre projet.

Différents éléments peuvent en effet faire varier ce taux d'occupation :

- Période d'ouverture (toute l'année, de Pâques à Toussaint, uniquement pour la période estivale...)
- Situation géographique
- Tarif : rapport qualité/prix
- Capacité du meublé en fonction de la saisonnalité : pour les vacances scolaires, le meublé de grande capacité se loue plus facilement qu'en période de moyenne saison où les enfants sont scolarisés, le meublé de petite ou moyenne capacité se loue plus longtemps dans la saison...
- Moyen de chauffage du meublé (central ou électrique...)
- Configuration, distribution intérieure du meublé de tourisme, ex : chambre en Rez-de-chaussée privilégiée par les seniors, présence d'escalier ou non, indépendance du meublé vis-à-vis de l'habitation du propriétaire, mitoyenneté (le vis-à-vis est à proscrire...), terrain privatif...
- Équipements de loisirs (piscine etc...).

2 – DEFINITION

Un meublé de tourisme est une villa, appartement ou studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert 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, (pour une durée n'excédant pas 12 semaines consécutives), qui n'y élit pas domicile.

Il est classé de 1 à 5 étoiles en fonction de son niveau de confort et d'habitabilité (surface habitable et capacité d'hébergement).

Références réglementaires Code du Tourisme :

- Art. L324-1 suiv. D324-1 suiv
- Classement: Arrêté du 02/08/2010
- Déclaration préalable en mairie: L324-1-1



3 - LE CLASSEMENT (EN ÉTOILES)

A / PROCÉDURE

Ce classement s'obtient après la visite d'un organisme accrédité ou agréé par le COFRAC, choisi par le propriétaire (liste sur www.classement.atout-france.fr).

Le Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne est agréé depuis le 18 avril 2011 (pour une durée de 5 ans). Suite à la visite, l'organisme délivre un certificat de visite comprenant la décision de classement.

Le prestataire a 15 jours pour refuser la décision de classement ; s'il souhaite la contester.

Sans refus de sa part, l'hébergement est classé pour 5 ans.

B/ CARACTÉRISTIQUES DU CLASSEMENT

- Démarche volontaire du propriétaire
- Classement de 1 à 5 étoiles pour une validité de 5 ans
- Le propriétaire doit réaliser son propre diagnostic à l'aide du tableau de classement mis à sa disposition lors de la transmission du dossier de demande de classement

C / AVANTAGES DU CLASSEMENT

1/ Référencement catégoriel :

Garanties pour la clientèle par rapport à la prestation proposée

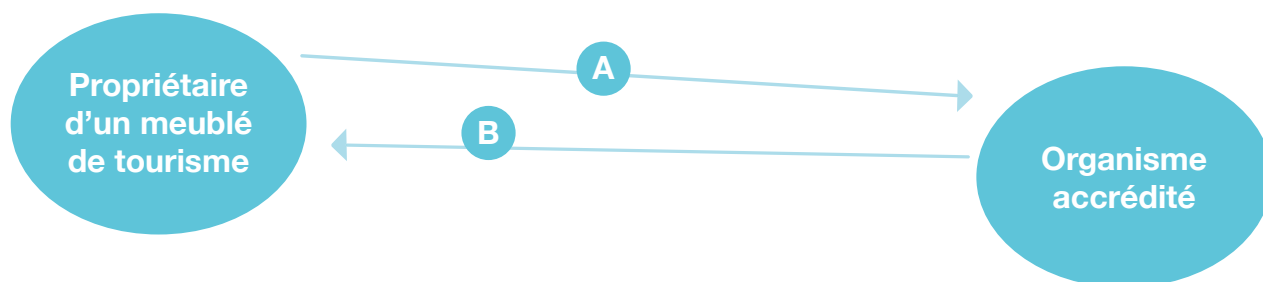
Possibilité de situer son offre par rapport aux partenaires (ex : offices de tourisme...)

2/ Ouverture sur les organismes de tourisme pour la promotion et la commercialisation

3/ Abattement fiscal (régime micro-entreprise)

4/ Possibilité d'adhésion à l'Agence Nationale des chèques Vacances (ANCV).

D / COMMENT OBTENIR LE CLASSEMENT ?



• A/ Le propriétaire adresse son dossier de demande de classement à l'organisme agréé ou accrédité de son choix. Au préalable, il se sera procuré le dossier de demande de classement auprès de l'organisme accrédité ou agréé et aura défini, à l'aide du tableau de classement qui lui aura été fourni avec le dossier à remplir, le nombre d'étoiles qu'il compte obtenir.

• B/ Visite de l'organisme de contrôle, délivrance du certificat de visite sous un mois maximum après la date de visite.

- Le certificat de visite comprend :

- Le rapport de contrôle
- La grille de contrôle remplie par l'organisme évaluateur
- La décision de classement

- Le propriétaire a 15 jours, après réception du certificat de visite, pour refuser la proposition de classement. Sans refus de sa part, le classement est acquis.

Les organismes accrédités et agréés doivent transmettre tous les mois la liste des meublés de tourisme classés au CDT.

Références réglementaires (rappels) :

- Loi n°2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et modernisation des services touristiques
- Art. 94 et 95 de la loi n°2012-387 du 22 mars 2012
- Décret n°2009-1650 du 23 décembre 2009
- Décret n°2009-1652 du 23 décembre 2009
- Décret n°2010-759 du 6 juillet 2010
- Décret n°2012-693 du 7 mai 2012
- Art. L. 324-1 à L.324-2 du code du tourisme
- Art. D. 324-2 à D. 324-6-1 du code du tourisme
- Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme (JO 17 août 2010) modifié par arrêté du 7 mai 2012
- 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.



4 - RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

• Obligation de déclaration en mairie

Toute location saisonnière doit être déclarée en mairie à l'aide de l'imprimé CERFA n°14004*02.

- La location saisonnière est un local d'habitation qui répond aux normes du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire est le justificatif du respect de ce code.

Considéré comme logement, il doit répondre aux normes d'hygiène et de sécurité d'une habitation.

• Permis de construire ou déclaration de travaux ? (se reporter au code de l'urbanisme)

Un permis de construire est obligatoire :

- pour toute construction neuve
- pour des travaux réalisés sur un bâtiment existant lorsqu'ils ont pour effets d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

Une déclaration des travaux suffit pour la réalisation de certains travaux tels que :

- Ravalement
- Construction dont la surface ne dépasse pas les 20 m²
- Travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction (fermeture d'une loggia, d'un balcon, réfection d'une toiture..)
- L'édification de clôtures

Pour tous renseignements : Mairie ou Préfecture/ Direction Départementale des Territoires

(cf. pages 59 et suivantes).

• Règles d'habitabilité

Les textes relatifs au classement de chaque catégorie d'hébergement (dont meublés) fixent les dispositions complémentaires aux règles d'habitabilité générales.

Les dispositions générales relatives à l'alimentation en eau, l'assainissement, les déchets, l'habitabilité des locaux doivent être respectées au préalable.

Quelques règles de bases :

- Distribution des pièces : une chambre est une pièce entièrement cloisonnée comprenant une aération directe d'1/10° de la superficie de la pièce, elle n'est en aucun cas un lieu de passage.

Le cabinet d'aisance ne doit pas communiquer directement avec la pièce où se préparent et où se prennent les repas : la communication directe sanitaires, séjour est prohibée.

- La hauteur sous plafond doit être au minimum de 2.20m (application de la loi Carrez pour l'aménagement sous rampant : 1.80m minimum) pour être considérée comme surface habitable.

- Les pièces d'eau (sanitaires, cuisine...) doivent être ventilées

- Concernant la sécurité :

- Les rambardes et les barres d'appui aux fenêtres doivent répondre aux normes de sécurité

- Les escaliers doivent aussi être sécurisés (raideur de l'escalier, ex : sont exclues les échelles meunières...)

- Les lits superposés doivent répondre aux normes du décret 95-949 du 25 août 1995

• Réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP)

Tout établissement recevant du public doit respecter des normes de sécurité très strictes.

Contact utile : le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

« En ce qui concerne le meublé de tourisme, la capacité de l'hébergement déterminera s'il est considéré comme un ERP ou non. « Est considéré comme logement un hébergement dont la capacité est inférieure à 15 personnes, est considéré comme un ERP un hébergement d'une capacité supérieure ou égale à 15 personnes ». (Le permis de construire précise si l'hébergement est ERP ou non, à défaut l'acte notarié précise la destination du bâtiment concerné: habitation, grange, séchoir à tabacs,).

Chaque cas est particulier, il appartient aux prestataires d'hébergements touristiques de se renseigner auprès des services compétents pour connaître le « statut » de sa prestation d'hébergement touristique (Service Départemental d'Incendie et de Secours, Mairie du territoire où est implantée la structure d'hébergement touristique, Direction Départementale des Territoires).

Pour tous renseignements : Mairie ou Service Départemental d'Incendie et de Secours
(coordonnées pages 59 et suivantes).

• Accessibilité

Cf. Loi du 11 février 2005 sur l'« égalité des Chances » : tout logement destiné à la location ou à la vente dont le permis de construire est déposé après le 1^{er} janvier 2007 devra présenter une certaine accessibilité. Conséquence : tout permis de construire déposé au titre d'une location saisonnière doit intégrer l'accessibilité.

Pour tous renseignements : Préfecture/Direction Départementale des Territoires
(coordonnées pages 59 et suivantes).

• Réglementation relative aux piscines

Cas d'un meublé de tourisme avec une piscine réservée uniquement au meublé :

Dans ce cas, la piscine est privée à usage familial, individuel.

Sécurité des piscines enterrées ou semi-enterrées :

Les piscines privées individuelles ou collectives doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité.

Les propriétaires de piscines doivent installer un des quatre dispositifs suivants (décret n°2004-499 du 7 juin 2004) :

- Barrières de protection (norme homologuée NFP 90-306)
- Alarme (norme homologuée NFP 90-307)
- Couvertures (norme homologuée NFP 90-308)
- Abris (norme homologuée NFP 90-309)



Cas d'un ensemble de meublés avec piscine :

Dans ce cas, la piscine est dite collective. La réglementation concernant la sécurité des piscines enterrées ou semi-enterrées est applicable.

Contrôle sanitaire des piscines :

Dans le cas d'une piscine collective, le Code de la santé publique prévoit des dispositions en matière de déclaration, de normes d'hygiène et de sécurité. Les installations et la qualité de l'eau devront faire l'objet d'un contrôle sanitaire par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Réglementation applicable

- Code de la santé publique : Art. L1332-1 à L1332-4 et art. D1332-1 et suivants
- Arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions techniques applicables aux piscines
- Arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions administratives applicables aux piscines
- Circulaire DGS/SD 7 A/DRT/CT 4 n°2003-47 du 30 janvier 2003 relative aux risques d'incendie ou d'explosion lors du stockage et/ou de l'utilisation de produits de traitement des eaux de piscine.
- Circulaire N° DGS/EA4/2010/289 du 27 juillet 2010 relative à la prévention des risques infectieux et notamment de la légionellose dans les bains à remous (spas) à usage collectif et recevant du public

Pour tous renseignements : Agence Régionale de Santé

Mme LEROUX Evelyne - Tél. : 05 53 03 11 09 / Mail : evelyne.roux@ars.sante.fr

• Statut du loueur en meublé

- Loueur en meublé non professionnel :

Vous n'êtes pas inscrit au titre de cette activité au Registre du Commerce et des Sociétés.

- Loueur en meublé professionnel :

Vous êtes inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés (il n'est pas nécessaire d'être constitué en société) Si les loyers perçus représentent une recette annuelle supérieure à 81500 € TTC (en 2011), ou

gènèrent au moins 50 % de votre revenu global.

• Quels sont les impôts et taxes à acquitter ?

La location en meublé constitue une activité commerciale soumise à des impôts et taxes, que le prestataire ait un statut de loueur professionnel ou non.

Sous certaines conditions (classement préfectoral et/ou label Gîtes de France), les prestataires au micro BIC peuvent bénéficier d'un abattement fiscal de 71 % sur les revenus locatifs afférents (à ce jour).

Renseignements : **Services fiscaux locaux**

5 – LA PROMOTION / PUBLICITE

Le propriétaire est libre d'adhérer à tout support de promotion (guides, sites Internet...).

Il est fortement conseillé de travailler avec l'office de tourisme de son secteur géographique, qui sera à même de conseiller et d'orienter le propriétaire dans ses démarches.

C'est le 1^{er} outil de promotion de proximité de l'hébergement touristique.

Dans souci de voir reconnaître la qualité de son hébergement, le propriétaire pourra souhaiter bénéficier d'une marque ou d'un label de référence.

Un label certifie la qualité d'un hébergement selon des chartes de qualité spécifiques. Il doit être distingué du classement préfectoral qui est la 1^{ère} étape à franchir pour s'engager dans une démarche volontaire de qualification. Les labels, ou marques, répondent à un cahier des charges et le propriétaire s'engage au respect des chartes.

Le propriétaire devient partenaire de la marque et la représente. Il bénéficie d'avantages, de conseils, d'un référencement qualitatif (classement interne au label), de promotions, de sites Internet et brochures, d'informations juridiques et fiscales....

The screenshot displays the 'Périgord' website interface. At the top, there's a navigation bar with 'Accueil', 'Comment venir?', 'Découvrez le Périgord', 'Vidéos', 'Brochures', 'Assistance', and 'Langue'. Below this is a search section titled 'Gîtes, Locations, Résidences' with tabs for 'Gîtes Locations Résidences', 'Hôtels & Chambres d'hôtes', 'Campings Hébergements insolites', and 'Séjours Randonnées Stages'. A search form allows users to filter by 'Commune', 'Date d'arrivée', 'Durée du séjour', 'Formule d'hébergement', 'Nb de personnes', 'Confort souhaité', and 'Budget séjour'. A large image of a house is labeled 'Locations Insolites'. Below the search form is a grid of 12 accommodation listings, each with a photo, title, address, and price per night. The listings include: BOURNIQUEL 'DOMAINE DE BOURNIQUEL', ST BARTHELEMY DE BUSSIERE 'VILLAGE DE GITES DE L'AYRE', LACROITE 'LA BELLETTIE', MENSIGNAC 'LE VERRIER', SARLAT 'LE BERCEAU-4 COUR DES FONTAINES', CALVIAC EN PERIGORD 'BRULEN BAS', ST LAURENT LA VALLEE 'LE...', and COULAIRES 'VET...'.

LES LABELS APPLICABLES AUX MEUBLÉS DE TOURISME :

Gîtes de France

En Dordogne : concerne 430 Gîtes ruraux pour 2292 lits / classement de 1 à 5 épis.

Pour tous renseignements : Gîtes de France de la Dordogne (coordonnées page 12).



Clévacances

En Dordogne : concerne 216 meublés Clévacances pour 1162 lits / classement de 1 à 5 clés.

Pour tous renseignements : Clévacances Dordogne (coordonnées page 12).



Tourisme et Handicap

C'est une marque de qualité de l'accueil pour des clientèles en situation de handicap. Elle permet de leur donner une information fiable sur l'accessibilité des lieux de vacances et de loisirs. Les 4 handicaps sont obligatoirement étudiés : Moteur, Visuel, Auditif, Mental.

C'est l'outil de promotion de l'offre touristique ouverte à tous, le label est le garant d'une certaine autonomie des personnes en situation de handicap.

Il peut s'appliquer à toute location saisonnière.

En Dordogne, 19 meublés de tourisme sont labellisés en 2014.

Pour tous renseignements : Tourisme et Handicap (coordonnées page 14).



6 - LA GESTION ET LA COMMERCIALISATION

• Quel mode de gestion ?

Le propriétaire fait le choix de gérer son hébergement lui-même ou de confier la commercialisation à un tiers. Le choix de commercialiser son propre meublé de tourisme demande une grande disponibilité et une gestion de planning très précise, ainsi qu'une grande rigueur au niveau des procédures contractuelles avec le client. Entre autres, le contrat de location doit être accompagné d'un état descriptif de la location saisonnière. Il est conseillé d'adhérer à l'ANCV (Agence nationale des Chèques Vacances), car de plus en plus de clients utilisent ce moyen de paiement.

• Quelles clientèles visées ?

Les caractéristiques de la location saisonnière (capacité, configuration, situation géographique. Tarif, période d'ouverture...) vont définir, de manière générale, la clientèle pouvant être reçue.

• Quelques conseils :

- L'accueil :

L'accueil est un élément clé pour la clientèle de ce type de prestation. Il est primordial d'assurer un accueil personnalisé par le propriétaire ou un mandataire un état des lieux contradictoire doit être fait à l'arrivée et au départ.

- Fonctionnement :

- En pleine saison, la location se fait en principe du samedi au samedi, départ avant 10h00 / arrivée après 16h00. Hors saison, la pratique des courts séjours ou d'accueil à la nuitée permet d'optimiser les taux de remplissage.

- À faire entre deux locations : Suivi de la propreté du meublé, changement des alaises et toutes autres protections (oreillers, tapis de bains...), suivi des équipements (vaisselle, lumière, entretien extérieur,...).

- Un livret d'accueil personnalisé présentant les n° d'urgence, de service et toute information utile (documentation touristique) au bon déroulement du séjour est fortement apprécié, ainsi qu'un petit cadeau de bienvenue (généralement un produit local).

Configuration : éviter le vis-à-vis ou la superposition de plusieurs meublés. Prévoir des espaces extérieurs privatifs.

- Décoration : prévoir une décoration sobre et fonctionnelle, tout en étant chaleureuse.

(Penser que le choix du client se fait principalement à partir des photos).

- Aménagement : combiner les couchages (lits 2 places - 160 cm et lits 1 place - 0,90 m)

• Les réseaux de commercialisation

Il existe de nombreux sites web d'annonces, avec souvent des plannings de disponibilités.

Au niveau local, certains offices de tourisme bénéficiant d'une immatriculation (= autorisation à commercialiser) peuvent proposer des services de réservation (liste sur www.atout-france.fr).

Service Loisirs Accueil Dordogne-Périgord

Au plan départemental, le Service Loisirs Accueil Dordogne-Périgord peut vous proposer ce service.

Il assure, en exclusivité, la commercialisation des meublés labélisés Gîtes de France et Clévacances, et a créé le concept des « maisons et villas » qui sont des meublés classés sélectionnés.



Renseignements : Loisirs Accueil Dordogne Périgord

25 Rue Wilson - BP 40032 - 24002 PERIGUEUX Cedex / Tél. : 05 53 35 50 33

<http://www.dordogne-perigord-tourisme.fr/fr/loisirs-accueil-dordogne-perigord-344.htm>

7 – LES ASPECTS FINANCIERS

Le Conseil Général de la Dordogne, en liaison avec les autres financeurs (Europe, Région...) peut apporter un accompagnement financier aux investisseurs en meublés saisonniers, notamment les agriculteurs.

Pour tous renseignements :

- Conseil Général de la Dordogne / Service du Tourisme et Développement touristique (*coordonnées page 16*).
- Conseil Régional d'Aquitaine/ Direction du tourisme (*coordonnées page 16*).
- Préfecture de la Dordogne/ Direction du Développement Territorial (Europe / FEADER) (*coordonnées page 16*).

8 – INTERLOCUTEURS

Comité départemental du Tourisme de la Dordogne / CDT24

25 Rue Wilson - 24000 PERIGUEUX - Tél. : 05 53 35 50 47

Mail : meubles24@orange.fr

