

GUIDE DE L'HEBERGEUR

SOMMAIRE

Présentation du guide de l'hébergeur de Meaux Marne Ourcq Tourisme

Préparer le début d'activité

Pages

• Définition de la location meublée de tourisme	Fiche n° 1	2 - 3
• Déclarer l'activité	Fiche n° 2	4
• L'accessibilité et la sécurité des hôtes	Fiche n° 3	5 - 6
• La responsabilité du propriétaire et ses assurances	Fiche n° 4	7 - 8
• Faire classer son meublé	Fiche n° 5	9
• Le développement durable pour le propriétaire	Fiche n° 6	10
• Autres démarches	Fiche n° 7	11

La fiscalité des loueurs de meublés

Pages

• La qualification fiscale du loueur de meublé	Fiche n° 8	12
• La micro-entreprise	Fiche n° 9	13
• Le bénéfice réel simplifié	Fiche n° 10	14 - 15
• L'imposition des revenus	Fiche n° 11	16
• La qualification sociale du loueur de meublé	Fiche n° 12	17
• La Taxe sur la Valeur Ajoutée	Fiche n° 13	18 - 19
• La Contribution Financière des Entreprises	Fiche n° 14	20 - 21
• La Taxe de séjour	Fiche n° 15	22 - 25
• L'impôt de Solidarité sur la Fortune	Fiche n° 16	26

Piloter l'activité

Pages

• Etablir un contrat	Fiche n° 17	27
• Accueillir les hôtes	Fiche n° 18	28 - 30
• Arrhes, acompte et caution	Fiche n° 19	21
• Facturer la prestation	Fiche n° 20	32
• Votre partenaire privilégié l'Office de Tourisme	Fiche n° 21	33
• Promotion et Commercialisation	Fiche n° 22	34 - 35

PREPARER LE DEBUT D'ACTIVITE

Fiche n° 1 : Définition de la location meublée de tourisme

Le loueur de meublé est couramment défini comme une personne qui loue habituellement un ou plusieurs logements meublés, que la location s'accompagne ou non de prestations hôtelières. Au-delà de cette évidence la définition du loueur de meublé recèle des subtilités qu'il est nécessaire de connaître.

Définition réglementaire

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile» (article D 324-1 du Code du Tourisme).

Définition juridique

La location de meublés de tourisme peut être de nature commerciale ou civile. La ligne de démarcation entre activité civile et activité commerciale est à apprécier au regard des services fournis en plus de la prestation d'hébergement.

Trois cas de figure sont à distinguer :

- L'activité se limite à la fourniture d'hébergement sans proposer de prestations para hôtelières : **activité civile**,
- En plus de l'hébergement, le propriétaire propose des prestations limitées (par exemple : location de draps ou nettoyage des locaux en fin de séjour) : **activité civile**,
- L'activité d'hébergement s'accompagne de prestations para hôtelières significatives (petit déjeuner, location de linge, nettoyage régulier des locaux...) : **activité commerciale**.

Cette définition juridique est d'autant plus importante qu'elle conditionne les obligations juridiques, fiscales, sociales liées à l'exercice de l'activité.

Définition fiscale

Fiscalement les locations meublées relèvent de la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) quelle que soit la qualification juridique de l'activité (civile ou commerciale).

Fiscalement, la qualification de loueur de meublé est réservée aux locaux comportant tous les éléments indispensables à une occupation normale par le locataire. Cette définition couvre les activités de location meublée centrée sur la prestation d'hébergement ou qui proposent de façon accessoire des prestations telles que la location du linge de maison ou le nettoyage des locaux en fin de séjour.

Fiche n° 2 : Déclarer l'activité

Avant de débiter son activité, le propriétaire de Meublés de Tourisme devra déposer une déclaration d'existence auprès du Centre de Formalités des Entreprises. Cette démarche réalisée, il devra également déclarer son activité en mairie.

La déclaration d'existence auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE)

Comme n'importe quelle activité, la location meublée doit faire l'objet d'une déclaration d'existence auprès du Centre de Formalités des Entreprises compétent.

Le Centre de Formalités compétent est défini en fonction de la qualification juridique de l'activité.

- **Si l'activité est civile**, la déclaration d'existence sera déposée au Greffe du Tribunal de Commerce à l'aide du **formulaire P0i**.
- **Si l'activité est commerciale**, la déclaration d'existence sera déposée au Registre du Commerce et des Sociétés à l'aide du **formulaire P0 CMB**.

Cette déclaration d'existence **est obligatoire**.

Le CFE est également compétent pour enregistrer les modifications apportées en cours d'activité ou la cessation d'activité.

La déclaration en mairie

La loi prévoit que toute personne qui met en location un ou plusieurs meublés de tourisme (Code du Tourisme articles D 324 -1-1 et R 324-1-2) doit faire une déclaration préalable à la mairie où est située la location.

La déclaration en mairie se fait à l'aide du formulaire Cerfa n° 14004*02.

Les changements qui pourraient intervenir (changement de propriétaire ...) doivent faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

Le non-respect de cette obligation peut entraîner l'application d'une amende de 3^{ème} catégorie d'un montant pouvant aller jusqu'à 450 € (articles R. 324-1 du Code du Tourisme et 131-13 du Code Pénal).

Fiche n° 3 : L'accessibilité et la sécurité des hôtes

Pour les petites structures d'accueil les règles de sécurité ou d'accessibilité sont peu contraignantes. Néanmoins, il est de la responsabilité des propriétaires de garantir à leurs hôtes un séjour « sans nuages ».

Les règles de sécurité incendie

En matière de sécurité incendie, les principales contraintes concernent les Etablissements Recevant du Public (ERP), c'est-à-dire les locations accueillant plus de 15 personnes. A contrario, pour les hébergements de plus faible capacité, les normes de sécurité sont nettement moins contraignantes. Pour l'heure les meublés de tourisme ont pour obligation d'installer au moins un détecteur de fumée normalisé (EN 14604 et marquage CE).

Loi n°2010-238 du 9 mars 2010, décret n°2011-36 du 10 janvier 2011

Les règles d'accessibilité des personnes handicapées

Sans être classée dans la catégorie des ERP une location meublée peut être concernée par la réglementation relative à l'accessibilité des lieux publics aux personnes handicapées. Plusieurs cas de figure peuvent se présenter pour des structures accueillant moins de 15 personnes :

- Les meublés existants qui ne réalisent pas de travaux soumis a permis de construire n'ont pas l'obligation de se conformer aux règles d'accessibilité,
- Si l'activité donne lieu à une construction nouvelle ou à des travaux soumis a permis de construire les règles d'accessibilité sont applicables (selon configuration du bâti),
- La création d'un meublé dans une ancienne maison d'habitation n'est pas soumise à l'obligation d'accessibilité s'il reste assimilable à une maison individuelle.

Règles de sécurité concernant les piscines

Une piscine qu'elle soit à usage individuel ou collectif, doit être pourvue d'un dispositif de sécurité contre les noyades (Code de la construction et de l'habitation art L 128 -1 et suivants). Les locations meublées sont pleinement concernées par ces dispositions. En conséquence, les propriétaires doivent équiper leur piscine de dispositifs de sécurité (barrière de sécurité, couvertures, abris ou alarme).

De la même façon, le propriétaire devra s'assurer par le biais de contrôles, que l'eau de la piscine n'est pas porteuse de risques sanitaires.

Dans le cas de meublés de tourisme inclus dans une copropriété, le propriétaire doit se rapprocher du syndic pour vérifier la conformité de la piscine collective.

Autres normes

Au-delà des normes citées ci-dessus les propriétaires de meublés doivent s'assurer que leurs installations électriques, de plomberie ou encore de chauffage sont conformes aux normes en vigueur.

Au-delà, le propriétaire doit s'assurer que les balcons, garde-corps, rampes d'escalier, fenêtres, lits superposés ... sont sécurisés. Que les matériels de puériculture mis à disposition des hôtes (lit bébé, chaise haute...) sont en bon état. Que les affichages obligatoires (lits superposés) sont en place, ou encore que l'atelier de bricolage du propriétaire est bien fermé ... etc.

En fait, la sécurité des hôtes n'est pas seulement une question de normes c'est aussi affaire de bon sens. Cette démarche est essentielle dans la mesure où le propriétaire assume une obligation de moyen et de résultat.

Fiche n° 4 : La responsabilité du propriétaire et ses assurances

Comme toute activité humaine, la location de meublés expose le propriétaire à la réalisation de fautes qui peuvent engager sa responsabilité. Pour limiter l'impact de la mise en cause de sa responsabilité, le propriétaire doit souscrire des contrats d'assurance adaptés.

La responsabilité du propriétaire

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

- Dès lors qu'un propriétaire commet, dans le cadre de son activité, une faute qui porte préjudice à ses hôtes il est tenu de les indemniser.
- La faute peut être intentionnelle ou non, elle peut consister en une action, une omission ou une négligence. La faute qui engage la responsabilité du propriétaire peut avoir été commise par lui-même, mais aussi par une personne dont il doit répondre (enfants, salariés) ou encore par une chose dont il a la garde (animaux, véhicule ...).
- Le préjudice à indemniser peut-être matériel (réparation d'un véhicule accidenté), corporel ou moral.

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

Les garanties d'assurances souscrites par le propriétaire

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

- **Garantie recours des locataires contre le propriétaire.** Par cette garantie le propriétaire assure sa responsabilité civile en cas de dommage causé au locataire par manque d'entretien du bâtiment.

Les garanties prises par le locataire

- Le locataire est responsable des dégâts qu'il commet, il peut s'assurer pour la durée de son séjour. Il peut par exemple prendre une assurance « villégiature » en complément de son contrat d'habitation ou conclure un contrat spécifique.
- Généralement les contrats habitation comportent une clause villégiature.

Fiche n° 5 : Faire classer son meublé

Le classement de 1 à 5* des meublés de tourisme a fait l'objet de nouvelles normes nationales suite à l'arrêté ministériel du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme et modifié par l'arrêté du 7 mai 2012.

L'objectif est d'améliorer la qualité du parc locatif et d'harmoniser les niveaux de prestations d'un hébergement à un autre.

Pourquoi se faire classer ?

Le classement n'est pas obligatoire pour louer, mais il est fortement recommandé car il présente plusieurs avantages :

- Une fiscalité plus intéressante : un **abattement forfaitaire de 71 %** sur les revenus de vos locations (plafond micro BIC fixé à 170 000 € pour les hébergements classés et 70 000 € pour les hébergements non classés)
- Un **gage de qualité** de votre hébergement pour vos clients au niveau national et international,
- Une **promotion et une commercialisation plus efficaces** sur les brochures et sur le site internet de l'Office de Tourisme,
- Une **garantie de visibilité et de sécurité** pour vos clients,
- Une taxe de séjour plus simple à calculer,
- Une **affiliation gratuite à l'Agence Nationale pour les Chèques-Vacances (ANCV)**, vous avez alors la possibilité d'accepter un moyen de paiement sûr et avantageux pour les locataires qui utilisent les chèques-vacances. Plus d'informations sur : ancv.com,
- Le **remboursement partiel de sa première demande de classement soit** : 25% pour les 1*/50% pour les 2**/75% pour les 3*** et plus. Cette aide est prévue à partir du 1^{er} janvier 2024 par Meaux Marne Ourcq Tourisme.

Comment faire classer son meublé de tourisme ?

Le propriétaire de meublé (ou son mandataire) sollicite l'évaluation de son meublé de tourisme auprès d'un organisme évaluateur accrédité ou agréé figurant sur les listes d'ATOOUT FRANCE. L'évaluation s'effectue au regard d'une grille de contrôle (annexe 1 de l'arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme).

La visite est payante et à la charge du propriétaire.

A compter de la réception du certificat de visite, vous disposez de 15 jours pour refuser ou accepter le classement attribué. A défaut de réponse sous ce délai, le classement est réputé comme étant accepté.

La décision de classement est valable 5 ans et comporte le nom du loueur (ou son mandataire), l'adresse du meublé de tourisme, la capacité en nombre de personnes pouvant être accueillies et la catégorie de classement.

Elle doit être affichée de manière visible et lisible à l'intérieur du meublé de tourisme.

Fiche n° 6 : Le développement durable pour le propriétaire

Je suis propriétaire d'un meublé de tourisme et je peux faire des économies en m'inscrivant dans une démarche de développement durable.

Je fais des économies de chauffage et d'eau chaude :

- Le premier poste d'économie d'énergie dans un logement est l'isolation. Si je souhaite faire des travaux, je porte une attention particulière à ce poste.
- Si mon logement n'en est pas déjà équipé et si la mairie m'y autorise, j'installe des volets roulants (électriques ou non). Si ma chaudière a plus de 20 ans, je pense à la changer. Cela peut permettre au moins 30% d'économie d'énergie sur le chauffage et l'eau chaude.
- J'installe un thermomètre dans la pièce principale pour qu'ils puissent connaître la température ambiante et réguler au mieux le chauffage.
- Je peux mettre à disposition une notice explicative du système de régulation afin qu'ils utilisent au mieux les équipements (thermostat, vannes thermostatiques, etc...).

Je fais des économies d'électricité :

Je choisis des équipements électroménagers performants avec une étiquette énergie de classe A.

- Si je change mes plaques électriques, je leur préfère l'induction ou la vitrocéramique, plus économes en électricité.
- Si je souhaite réaliser des économies d'électricité, je peux installer des détecteurs de présence ou des minuteurs dans les couloirs, l'entrée ou encore le garage.
- Les appareils audiovisuels consomment autant en veille qu'en fonctionnement. Afin de réduire leur consommation, je peux mettre à disposition des multiprises à interrupteur afin de couper les veilles.
- Je mets à disposition les notices des appareils électroménagers.

Je fais des économies d'eau :

- Je vérifie régulièrement mon installation d'eau pour éviter les fuites qui peuvent doubler ma consommation.
- J'installe une chasse à double débit (3 ou 6 litres) qui consomme deux fois moins qu'une chasse classique.
- Il existe des mousseurs économes (30%, 50% et 70% d'économie) que je peux installer sur les pommes de douches et robinets existants. En fonction de l'usage, j'adapte le mousseur : j'opte pour des mousseurs 30% pour la cuisine et à 70% pour la douche et le robinet de salle de bain.
- Si j'en ai la possibilité, je remplace l'eau potable par de l'eau de pluie pour arroser le jardin ou laver les voitures.
- Je mets à disposition des produits d'entretien possédant au moins l'écolabel européen.

Je tri mes déchets :

- Je mets à disposition un système de tri sélectif et les informations leur permettant de l'effectuer correctement.
- Dans la nature comme en ville, je jette mes déchets que dans les endroits prévus à cet effet.

Fiche n° 7 : Autres démarches

Enregistrement auprès de la CNIL

Si vous avez créé un site internet pour promouvoir vos locations, il est nécessaire de déclarer votre site auprès de la CNIL (Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés). Pour cela, un outil interactif existe sur le site www.cnil.fr pour savoir si vous devez effectuer une déclaration simplifiée ou normale. Tout dépend du site que vous avez créé, de la récolte et de l'utilisation des données des particuliers que vous allez opérer.

Publicité

Pour promouvoir la communication de votre hébergement, vous pouvez avoir recours à :

- Un référencement sur le site internet de l'Office de Tourisme,
- L'inscription de vos coordonnées dans des guides touristiques,
- La demande de labels (Atout France, Gîte de France...).

Signalétique

Afin de bien indiquer l'emplacement de votre location à vos hôtes et d'être repérable pour de potentiels clients, n'oubliez pas de penser à la signalétique routière. Si cette dernière se trouve en bordure de route et sur le domaine public, il faut vous adresser à la mairie afin de demander une autorisation et de connaître la réglementation afférente. Il s'agit d'une démarche importante d'autant plus si vous souhaitez mettre des panneaux publicitaires en sus.

Chèques vacances

Conventionnement : Dans le cas où vous souhaitez accepter le paiement en chèques vacances de la part de vos hôtes, la demande de conventionnement peut s'effectuer directement en ligne sur le site www.ancv.fr.

LA FISCALITE DES LOUEURS DE MEUBLES

Fiche n° 8 : La qualification fiscale du loueur de meublé

Fiscalement les locations meublées relèvent des Bénéfices Industriels et Commerciaux. L'activité de location meublée peut être exercée à titre professionnel ou non professionnel (cas de figure le plus fréquent).

Pour exercer à titre professionnel, un propriétaire doit remplir trois conditions

cumulatives :

1. Etre inscrit au registre du commerce
2. Réaliser plus de 23 000 € de recettes annuelles
3. Les recettes issues des locations doivent être au moins équivalentes aux autres revenus professionnels du foyer fiscal.

Si l'une de ces trois conditions n'est pas remplie l'activité est exercée à **titre non professionnel**.

Précisions

L'inscription au Registre du Commerce : Pour l'administration fiscale le refus d'immatriculation par le Registre du Commerce (au titre que l'activité n'est pas commerciale – cf. fiche n° 1 Définition de la location meublée), vaut inscription. Le propriétaire doit conserver la décision de refus. De la même façon l'inscription au Registre du Commerce est considérée remplie si l'un des membres du foyer fiscal est immatriculé pour une activité semblable.

Les Recettes Annuelles : Les recettes à comparer au seuil de 23 000 € correspondent aux loyers perçus. Le montant des recettes à comparer au seuil de 23 000 € s'apprécie en retenant les recettes réalisées au titre de locations de meublés par l'ensemble des membres du foyer fiscal.

Revenus professionnels du foyer : Il s'agit des traitements et salaires, des pensions et rentes viagères, des BIC autres que ceux de locations, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux ou encore des rémunérations de gérant de société.

Fiche n° 9 : La micro-entreprise

Le régime de la micro-entreprise s'adresse aux loueurs de meublés professionnels ou non professionnels dont les recettes sont inférieures à 188 700 € si le meublé est classé ou 77 700 € à défaut de classement.

Les particularités du régime :

- L'activité n'est pas soumise à TVA,
- Le propriétaire n'a pas à produire de comptabilité ni de liasse fiscale,
- L'imposition est réalisée par simple déclaration du chiffre d'affaires sur la déclaration de revenus (2042 C).

Le bénéfice imposable est déterminé en appliquant aux recettes annuelles un abattement de :

- 50 % pour les meublés de tourisme non classés,
- 71 % pour les meublés de tourisme classés.

Obligations « comptables » :

- Tenue d'un livre journal détaillant les recettes,
- Tenue d'un registre des immobilisations,
- Tenue d'un registre des achats,
- Conservation des justificatifs et factures,
- Respect des formalités (paie, déclaration unique d'embauche ...) en cas d'embauche de personnel,
- Emission d'une facture ou d'une note.

Peut-on renoncer à ce régime ?

Un loueur exerçant en régime micro-entreprise a la possibilité d'y renoncer au profit du régime du Bénéfice Réel Simplifié. Ce changement doit être notifié au Centre des Impôts avant le 1^{er} février de l'année d'application du changement (*article 50-0 du Code Général des Impôts*).

Le régime du bénéfice réel simplifié s'adresse aux loueurs de meublés professionnels ou non professionnels dont les recettes sont supérieures à 188 700 € si le meublé est classé ou 77 700 € à défaut de classement ou qui décident de renoncer au régime micro-entreprise. Contrairement à la micro-entreprise, le résultat imposable tient compte des charges supportées par l'activité.

Les particularités du régime :

Le bénéfice imposable correspond à la différence entre les recettes issues des locations et les charges supportées pour exercer l'activité. Parmi les charges pouvant être déduites des recettes figurent notamment :

- les achats de fournitures,
- les frais de blanchisserie,
- les frais d'entretien de réparation,
- les frais de personnel,
- les honoraires comptables,
- les frais d'électricité, fuel, gaz,
- les assurances,
- les impôts et taxes,
- les intérêts d'emprunt,
- l'amortissement des matériels, aménagement ou encore des murs ...etc.

L'amortissement des biens donnés en location peut être plafonné en fonction du montant des loyers et des charges engagées en « vue de l'acquisition ou de la conservation du revenu locatif, à l'exclusion des dotations aux amortissements ».

Contrairement à la micro-entreprise l'activité peut dégager un déficit. Le traitement de ce déficit sera différent selon que l'activité est qualifiée professionnelle ou non professionnelle.

L'activité est professionnelle : Le déficit de la location meublée vient en déduction des autres revenus du foyer pour le calcul de l'impôt sur le revenu. Si le revenu global est insuffisant, le déficit global peut-être reporté pendant 6 ans.

L'activité est non professionnelle : le déficit n'est pas déductible des autres revenus du foyer. En revanche, le déficit sera déductible des bénéfices des locations meublées non professionnelles à venir pendant 10 ans.

Obligations comptables

La détermination du bénéfice réel implique la tenue d'une comptabilité simplifiée (le bilan n'est pas obligatoire) et le dépôt d'une liasse fiscale au Centre des Impôts.

Parallèlement, l'adhésion à un Centre de Gestion Agréé (CGA) permet aux propriétaires soumis au régime du bénéfice réel simplifié de bénéficier d'avantages fiscaux :

- Non majoration du revenu imposable de 25%,
- Les propriétaires qui ont opté pour le bénéfice réel simplifié, bénéficient d'une réduction d'impôt au titre des frais de comptabilité correspondant au 2/3 des honoraires payés dans la limite de 915€/an.

Peut-on renoncer à ce régime ?

L'option pour le régime du bénéfice réel simplifié est valable pour une durée de 1 an. Au terme de cette année et à condition que les recettes soient restées inférieures au seuil de la micro-entreprise (77 700 € ou 188 700 € selon que l'activité est ou non classée meublé de tourisme), le propriétaire peut demander à revenir en régime micro-entreprise.

Fiche n° 11 : L'imposition des revenus

Quel que soit le mode de détermination du revenu imposable (micro-entreprise ou bénéfice réel simplifié) les locations meublées non professionnelles sont imposées au titre de l'impôt sur le revenu et des prélèvements sociaux lorsque le chiffre d'affaires des locations est inférieur à 23 000 €.

L'impôt sur le revenu

Une fois déterminé (selon le régime micro-entreprise ou bénéfice réel simplifié) le revenu imposable issu des locations meublées viendra s'ajouter aux autres revenus du foyer pour déterminer l'assiette de l'impôt sur le revenu.

Par exemple, un propriétaire dispose d'un salaire de 30 000 € et réalise 10 000 € de locations (classées meublées de tourisme) en régime micro-entreprise. Le revenu imposable sera de 29 900 € (Salaire de 30 000 € - Abattement de 10%) + (Loyers de 10 000 € - abattement de 71%). Ce revenu sera soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu.

Les prélèvements sociaux (CSG – CRDS ...)

Les locations meublées non professionnelles (qui ne sont pas soumises à cotisations sociales) devront s'acquitter des prélèvements sociaux (CSG – CRDS...).

L'assiette des prélèvements sociaux correspond au bénéfice issu des locations meublées. Si nous reprenons l'exemple précédent : 2 900 € (loyers de 10 000 € - abattement de 71 %).

Ce revenu sera soumis aux prélèvements sociaux au taux de 17,20%. Une fraction de ces prélèvements (5,10%) est déductible de l'assiette de l'impôt sur le revenu de l'année suivante (le report sur la déclaration de revenu est automatique).

Par exemple, pour un revenu de locations meublées de 2 900 € les prélèvements sociaux s'élèveront à 499 €.

Fiche n° 12 : La qualification sociale du loueur de meublés

Obligation d'affiliation

Sont affiliés à la Sécurité Social des Indépendants les loueurs de meublés professionnels (cf Fiche 9 pour la définition du loueur de meublés professionnel) et certains loueurs de meublés non professionnels dans la mesure où ils remplissent les conditions suivantes :

- Les logements sont loués à la nuitée, à la semaine ou au mois à des personnes n'y élisant pas domicile,
- Les recettes annuelles issues de la location de locaux d'habitation meublés par l'ensemble des membres du foyer fiscal **excèdent 23 000 €** ;
- Un des membres du foyer fiscal est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés en tant que loueur professionnel.

Calcul des cotisations*

Les personnes ainsi affiliées cotiseront à la Sécurité Social des Indépendants. La base de calcul des cotisations sera différente selon le régime fiscal de l'activité.

- Pour les propriétaires relevant du régime fiscal du bénéfice réel simplifié (cf Fiche 11), les cotisations seront calculées sur le bénéfice réalisé,
- Pour les loueurs classés meublés de tourisme relevant de la micro-entreprise (cf Fiche 10), les cotisations correspondent à 6% des loyers.

NB :

- Pour les loueurs en meublés de tourisme qui ne sont pas classés et qui déclarent en micro BIC, le taux de cotisations est de 22,90% des loyers.

A noter que les propriétaires soumis à cotisations sociales ne sont plus redevables des prélèvements sociaux.

***source : Le portail du service public de la Sécurité Sociale / Vous mettez en location un logement meublé.**

Fiche n° 13 : La Taxe sur la Valeur Ajoutée

La plupart des locations meublées sont exonérées de TVA. En revanche, si la location ne se limite pas à la seule fourniture de l'hébergement les propriétaires peuvent envisager l'assujettissement à la TVA.

Les principes

Les activités de location meublées sont en principe exonérées de TVA. Toutefois, peuvent être assujettis à TVA les propriétaires qui en plus de l'hébergement « offrent » dans des conditions similaires à celles des hôteliers au moins trois des prestations para-hôtelières suivantes : petit déjeuner, accueil, linge de maison, nettoyage régulier des locaux.

Comment ça marche la TVA ?

- **La TVA sur les opérations courantes :**
Le propriétaire assujetti à TVA devra trimestriellement déterminer l'acompte de TVA à reverser au Trésor Public en faisant la différence entre la TVA collectée (encaissée sur les loyers) et la TVA déductible (payée sur les dépenses courantes). S'il existe un crédit de TVA (Tva déductible > à la TVA collectée) il sera remboursé à l'exploitant au terme de l'année.
- **La TVA sur les investissements :**
La TVA payée sur les investissements (travaux, mobilier) est récupérable trimestriellement (si le montant est supérieur à 750 €, à défaut le remboursement interviendra en fin d'exercice).

Les taux de TVA applicables

- Hébergement et prestations para hôtelières : 10 %

Intérêts et limites de l'assujettissement TVA

Intérêts : Lorsque les investissements sont lourds, le fait de récupérer la TVA peut être une façon de réduire le budget d'investissement et de faciliter la mise en œuvre de l'activité.

Par exemple : un propriétaire décide de construire un chalet en vue de le louer en meublé de tourisme. La construction s'élève à 250 000 € TTC, s'il est assujetti à la TVA le crédit de TVA dont il bénéficiera sera de 41 666 €. En d'autres termes, l'investissement effectivement supporté s'élève à 208 333 €.

Inconvénients : Le propriétaire doit fournir des prestations para hôtelières ce qui peut poser des difficultés d'organisation au quotidien. En second lieu, l'assujettissement TVA implique un engagement dans la durée. En effet, en cas de renoncement à l'assujettissement TVA (par exemple retour en régime micro- entreprise) des régularisations par 20^{ème} (construction) devront être prises en compte.

Par exemple, supposons que le propriétaire du chalet construit pour une somme de 250 000 € TTC renonce à l'assujettissement TVA après 5 ans d'exploitation. Dans ce cas, il devra rembourser $15/20^{ème}$ de la TVA récupérée lors de la construction, soit 31 250 € (41 666 € / 20 ans) X 15 ans d'assujettissement non réalisé).

Précisions

Les loueurs de meublés qui ne sont pas assujettis à TVA peuvent bénéficier pour les travaux de rénovation et d'entretien qu'ils réalisent, du taux réduit de TVA. Pour cela l'immeuble doit être affecté à l'habitation depuis plus de 2 ans et les travaux doivent être éligibles à la TVA à taux réduits.

En cas d'assujettissement à la TVA, l'activité sera automatiquement imposée selon le régime du bénéfice réel simplifié.

Fiche n° 14 : La Contribution Financières des Entreprises (CFE)

En principe, les locations meublées sont imposables à la Contribution Economique Territoriale et plus particulièrement à l'une des deux composantes de cette taxe : La Contribution Foncière des Entreprises (CFE).

Principes et exonération

En principe les locations meublées sont imposables à la Contribution Economique Territoriale et plus particulièrement à la Contribution Foncière des Entreprises (art. 1447 du CGI).

- Les locaux entièrement dédiés à la location meublée sont redevables de la CFE.

Les propriétaires qui louent une partie de leur habitation personnelle (résidence principale ou secondaire) peuvent dans certains cas être exonérés de CFE.

C'est le cas notamment :

- des personnes louant en meublé une partie de leur habitation personnelle,
- des personnes louant une partie de leur habitation principale sous condition que le loyer soit « raisonnable » et que les pièces louées constituent l'habitation personnelle du locataire.

Ces deux premières dispositions ne concernent à priori pas les locations meublées touristiques. En revanche, sont exonérées de CFE (art. 1459 du CGI):

- Les personnes qui louent des locaux faisant partie de leur habitation personnelle et classés meublés de tourisme,
- Les personnes qui louent en meublé tout ou partie de leur habitation personnelle.

L'exonération de la CFE s'applique sauf délibération contraire des Collectivités Locales.

Attention ! Certaines locations meublées peuvent être soumise à la Taxe d'Habitation et à la CFE. C'est notamment le cas des biens dont le propriétaire se réserve la jouissance une partie de l'année.

La base de calcul de la Contribution Foncière des Entreprises

Deux paramètres déterminent le montant de la CFE : La valeur locative du bien et le taux d'imposition voté par les Collectivités Locales.

Par exemple : Un appartement à une valeur locative de 3 000 €, le taux d'imposition global représente 30 %. La CFE sera de 900 € (3 000 € X 30 %).

Cette cotisation peut-elle être réduite ?

Les redevables de la CFE peuvent bénéficier du plafonnement de cette contribution en fonction de la valeur ajoutée produite par l'activité.

Comment déterminer la valeur ajoutée ?

- Pour les entreprises au bénéfice réel simplifié la valeur ajoutée est définie par la comptabilité.
- Pour les micro-entreprises, la valeur ajoutée est déterminée en déduisant des recettes les achats de l'année. A défaut, la valeur ajoutée correspondra à 80 % des recettes de l'activité.

La CFE est plafonnée à 3 % de la valeur ajoutée.

Attention : La CFE ne peut pas être inférieure à la cotisation minimale votée par la commune.

Exemple simplifié

Une location meublée en micro-entreprise perçoit 10 000 € de loyer. La CFE appelée s'élève à 900 €. La cotisation minimale correspond à 350 €.

En l'absence de tenue de comptabilité, la valeur ajoutée correspond à 80 % des loyers, soit 8 000 €. Le plafonnement de la CFE s'établit donc à 240 € (8 000 € X 3%). Ce montant étant inférieur à la cotisation minimale (350 €) c'est cette dernière qui servira au calcul du dégrèvement.

- | | |
|---|-------|
| • Cotisation Foncière des Entreprises appelée | 900 € |
| • Cotisation Foncière des Entreprises plafonnée | 240 € |
| • Cotisation Foncière des Entreprises minimale | 350 € |

La demande de dégrèvement sera de 550 € (900 € - 350 € = 550 €).

La demande de dégrèvement doit être déposée au Centre des Impôts à l'aide du formulaire CERFA n° 1327 CET – SD.

Fiche n° 15 : La Taxe de Séjour

La taxe de séjour est instituée à l'initiative des communes et groupements de commune. Elle s'applique à l'ensemble des hébergements marchands des territoires qui l'ont instituée. Le produit de cette taxe est utilisé pour développer la fréquentation touristique.

1. A quoi sert la taxe de séjour ?

Les recettes de la taxe de séjour, conformément à la loi, sont exclusivement affectées à des dépenses destinées à **développer la fréquentation touristique** :

- dépenses de promotion de la destination,
- dépenses visant le développement de la fréquentation touristique,
- dépenses visant à améliorer l'accueil des touristes.

2. Qui paie la taxe de séjour ?

Votre territoire a institué la taxe de séjour au réel, celle-ci est **payée par les touristes qui logent en hébergement marchand** : hôtels, chambres d'hôtes, villages vacances, campings ou encore en locations meublée saisonnière.

3. Quel est le tarif de la taxe de séjour pour les meublés ?

Le tarif par personne et par nuitée est **fixé par votre Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux et par la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq** en fonction de votre commune.

Il dépend du classement de votre meublé.

Les tarifs sont fixés par délibération une fois par an avant le mois de juillet et sont disponibles via votre espace client ou sur le site internet : www.meaux-marne-ourcq.com.

4. Comment se calcule la taxe de séjour ?

La taxe de séjour est égale au produit du nombre de nuitées par personne et du tarif de la taxe.

*Exemple : séjour d'une semaine pour un couple en meublé 3***, avec un tarif 2023 de 1,55 € : Taxe collectée : 7 nuits x 2 personnes x 1,55€ = 21,70 €*

5. Quels sont les cas d'exonération ?

Depuis la réforme applicable au 1^{er} janvier 2015, sont exonérés :

- les enfants de **moins de 18 ans**,
- les colonies de vacances et centres de vacances collectifs n'accueillant que des enfants,
- les personnes titulaires d'un contrat de travail saisonnier et travaillant sur le territoire,
- les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire.

6. Quelles sont les obligations des loueurs en meublés ?

- Déclarer en Mairie le début de l'activité de loueur en meublés (Cerfa 14004),
- Afficher le tarif de la taxe de séjour,
- Faire figurer la taxe de séjour sur la facture remise au client,
- Percevoir la taxe de séjour avant le départ des personnes assujetties,
- Déclarer et régler la taxe de séjour par trimestre via son espace client
- Faire compléter la fiche individuelle de police au touriste étranger

NB : La déclaration de taxe de séjour doit-être effectuée même si les locations passent par des plateformes dédiées (AIRBNB, BOOKING, etc...). Le règlement de la taxe s'effectuant directement par la plateforme.

7. Quelles sont les sanctions prévues par la loi ?

- Peines d'amende :

Le logeur s'expose à une contravention de 4^{ème} classe (amende jusqu'à 750€) en cas de non perception de la taxe de séjour ou d'absence de déclaration dans les délais.

- Taxation d'Office :

Lorsque celle-ci est mise en place, la perception de la taxe de séjour par un hébergeur est avérée et que celui-ci refuse de communiquer la déclaration, la Commune pourra procéder à la taxation d'office, 30 jours après envoi d'une mise en demeure de paiement.

Références : Code Général des Collectivités Territoriales, articles L 2333 – 26 et suivants.

ANNEXE

Tarification de la taxe de séjour 2023 :

Nature de l'hébergement	Tarif CAPM	Taxe additionnelle régionale (+15%)	Taxe additionnelle départementale (+10%)	TOTAL A COLLECTER
Palaces	4,00 €	0,60 €	0,40 €	5,00 €
Hôtels de tourisme 5 étoiles, résidences de tourisme 5 étoiles, meublés de tourisme 5 étoiles	3,00 €	0,45 €	0,30 €	3,75 €
Hôtels de tourisme 4 étoiles, résidences de tourisme 4 étoiles, meublés de tourisme 4 étoiles	1,50 €	0,23 €	0,15 €	1,88 €
Hôtels de tourisme 3 étoiles, résidences de tourisme 3 étoiles, meublés de tourisme 3 étoiles	1,25 €	0,19 €	0,13 €	1,57 €
Hôtels de tourisme 2 étoiles, résidences de tourisme 2 étoiles, meublés de tourisme 2 étoiles, villages de vacances 4 et 5 étoiles	0,90 €	0,14 €	0,09 €	1,13 €
Hôtels de tourisme 1 étoile, résidences de tourisme 1 étoile, meublés de tourisme 1 étoile, villages de vacances 1, 2 et 3 étoiles, chambres d'hôtes	0,76 €	0,11 €	0,08 €	0,95 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 3, 4 et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacements dans des aires de camping-cars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24 heures	0,56	0,08 €	0,06 €	0,70 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 1 et 2 étoiles et non classés et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance	0,20	0,03 €	0,02 €	0,25 €

Hébergements en attente de classement ou sans classement.

Le tarif applicable par personne et par nuit est de **1% du coût par personne de la nuitée**, dans la limite de 5 € (tarif plafond des palaces).
Le coût de la nuitée correspond au prix de la prestation d'hébergement hors taxes. Ce tarif sera majoré comme les hébergements classés, de la taxe additionnelle départementale de 10% et de la taxe additionnelle régionale de 15%.

Tarification de la taxe de séjour 2024 :

Nature de l'hébergement	Tarif CAPM	Taxe additionnelle régionale (+15%)	Taxe additionnelle départementale (+10%)	TOTAL A COLLECTER
Palaces	4,30 €	0,65 €	0,43 €	5,38€
Hôtels de tourisme 5 étoiles, résidences de tourisme 5 étoiles, meublés de tourisme 5 étoiles	3,10 €	0,47 €	0,31 €	3,88 €
Hôtels de tourisme 4 étoiles, résidences de tourisme 4 étoiles, meublés de tourisme 4 étoiles	2,00 €	0,30 €	0,20 €	2,50 €
Hôtels de tourisme 3 étoiles, résidences de tourisme 3 étoiles, meublés de tourisme 3 étoiles	1,50 €	0,23 €	0,15 €	1,88 €
Hôtels de tourisme 2 étoiles, résidences de tourisme 2 étoiles, meublés de tourisme 2 étoiles, villages de vacances 4 et 5 étoiles	0,90 €	0,14 €	0,09 €	1,13 €
Hôtels de tourisme 1 étoile, résidences de tourisme 1 étoile, meublés de tourisme 1 étoile, villages de vacances 1, 2 et 3 étoiles, chambres d'hôtes	0,80 €	0,12 €	0,08 €	1,00 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 3, 4 et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacements dans des aires de camping-cars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24 heures	0,60 €	0,09 €	0,06 €	0,75 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 1 et 2 étoiles et non classés et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance	0,20	0,03 €	0,02 €	0,25 €

Hébergements en attente de classement ou sans classement.

Le tarif applicable par personne et par nuit est de **1% du coût par personne de la nuitée**, dans la limite de 5 € (tarif plafond des palaces).
Le coût de la nuitée correspond au prix de la prestation d'hébergement hors taxes. Ce tarif sera majoré comme les hébergements classés, de la taxe additionnelle départementale de 10% et de la taxe additionnelle régionale de 15%.

Fiche n° 17 : Etablir un contrat

L'établissement d'un contrat en préalable à toute location est nécessaire. Le contrat permet au propriétaire et au locataire de s'entendre sur les modalités de la location. Les parties sont engagées par leur signature.

Le contenu du contrat

Ce document doit être remis ou envoyé en 2 exemplaires au locataire pour signature.

Le contrat doit être le plus précis possible. Par exemple parmi les mentions à faire figurer :

- les coordonnées du propriétaire (ou éventuellement celles du mandataire),
- l'adresse du logement, sa localisation, son accès,
- le type de logement, sa surface habitable, son état général, le descriptif des pièces, un descriptif des extérieurs,
- l'équipement du logement, la capacité en nombre de couchages,
- les dates de location, les heures de départ et d'arrivée,
- le montant de la location, le tarif des prestations (ménage, fourniture de linge...), les charges afférentes au logement (électricité, chauffage, téléphone, internet...) et les modalités de paiement,
- l'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie,
- les modalités de réservation ou d'acompte et les conditions d'annulation,
- le versement d'une caution,
- l'assurance des lieux précisant si le locataire doit être assuré ou non contre les risques locatifs,
- une clause interdisant ou non la présence des animaux.

La loi du 6 juillet 2006 prévoit que le propriétaire doit transmettre à tous candidat à la location un ensemble d'annexes :

- Le constat de risque d'exposition au plomb,
- L'état des risques naturels et technologiques dans les zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles ou dans des zones de sismicité,
- Le diagnostic de performance énergétique... etc.

Fiche n° 18 : Accueillir les hôtes

L'accueil des hôtes est un moment important. Prenez le temps de fournir des explications et soyez rigoureux pour limiter les risques de conflits

La visite des lieux

Prenez le temps d'une véritable visite des lieux. Ce moment permettra aux locataires de se familiariser avec le logement, mais aussi de réaliser un état des lieux complet et contradictoire de la location et de ses équipements (n'hésitez pas à mettre en route les appareils électroménagers pour valider leur bon fonctionnement). Cette visite se terminera par la signature de l'état des lieux et de l'inventaire.

Ce document sera utilisé lors du départ des hôtes pour vérifier qu'aucune dégradation n'a été commise.

Laissez des consignes claires

Vous pouvez également constituer un dossier contenant :

- vos recommandations particulières sur la sécurité générale du logement (fermeture des volets, des portes, des baies vitrées, alarme...),
- vos recommandations concernant l'utilisation des différents équipements du logement, et joindre les manuels d'utilisation,
- la gestion des ordures ménagères : emplacement des containers poubelle, date d'enlèvement des ordures, localisation des zones de tri sélectif,
- les numéros d'appels d'urgence, l'adresse de l'hôpital le plus proche, les coordonnées des médecins ou laisser un annuaire récent,
- les commodités, les commerces, les animations...

Réglez les questions d'argent

Lors de l'entrée dans les lieux, le locataire doit s'acquitter du solde du prix de la location et du dépôt de garantie s'il y a. Le dépôt de garantie n'est généralement pas encaissé. Il sera restitué lors du départ sauf en cas de détérioration. Les coûts des dégradations et de la remise en état seront déduits du montant restitué.

Si un litige devait survenir **privilégier le règlement à l'amiable**. A défaut les parties peuvent saisir le Tribunal d'Instance du lieu d'implantation de la location.

Faire compléter la fiche individuelle de police au touriste étranger

Toute personne qui donne en location (**à titre professionnel ou non**) un hébergement touristique à un client de nationalité étrangère doit lui faire remplir une fiche individuelle de police.

Le client étranger doit remplir et signer la fiche de police dès son arrivée.

À savoir : Les renseignements concernant un enfant de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui l'accompagne.

Le loueur doit conserver la fiche de police pendant **6 mois**.

Il doit la remettre, sur leur demande, aux services de police et de gendarmerie.

Une clause du contrat de location peut autoriser le loueur à remplir la fiche individuelle de police avec les informations obtenues lors de la réservation pour que le client n'ait plus qu'à signer la fiche à son arrivée.

À noter

Si le client étranger refuse de remplir ou de signer la fiche individuelle de police, le loueur est en droit de lui refuser la mise à disposition de l'hébergement touristique.

Références : *Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile : articles R814-1 à R814-3 et R. 611-42*
Arrêté du 1^{er} octobre 2015 relatif au modèle de fiche individuelle de police

FICHE INDIVIDUELLE DE POLICE

La présente fiche est à remplir en application de [l'article R. 611-42](#) du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile.

This registration form must be completed pursuant the article R. 611-42 of Code of Entry and Stay of Aliens and of the Right of Asylum.

Ecrire en majuscules (in block letters)

Nom/Name :
Prénoms/First Name :
Date de naissance/Date of birth :
Lieu de naissance/Place of birth :
Nationalité/Nationality :
Domicile habituel/Permanent address :
Numéro de téléphone mobile/Mobile number :
Adresse électronique/e-mail address : @
Date d'arrivée/Date of arrival :
Date de départ /Date of departure :
Date du jour et signature/Today's date and signature :

Enfants âgés de moins de 15 ans accompagnant le voyageur Accompanying children under 15

Nom/Name :
Prénoms/First Name :
Date de naissance/Date of birth :
Lieu de naissance/Place of birth :
Nationalité/Nationality :
Domicile habituel/Permanent address :
Numéro de téléphone mobile/Mobile number :
Adresse électronique/e-mail address : @

Conformément à la loi « informatique et libertés » [n° 78-17 du 6 janvier 1978](#),
Vous disposez d'un droit d'accès et de rectification à vos données personnelles,
en contactant le responsable de votre établissement d'hébergement.

In accordance with the 6th January 1978 Law on Information technologies and
civil liberties, you have the right to access, rectify, modify and delete all data
concerning you by contacting the manager of the establishment providing you
accommodation.

Fiche n° 19 : Acompte et caution

Pour vous prémunir contre les locataires malveillants ou tout simplement contre les annulations de dernière minute qui pourraient porter préjudice à l'activité, il est conseillé de demander une avance sur le montant de la location, et de prévoir un dépôt de garantie en début de séjour.

L'Acompte

Avec l'acompte chaque partie s'engage définitivement. Ni le client ni le propriétaire ne peuvent annuler le « contrat », sauf accord amiable des parties. Ainsi, si le client se désiste, il doit payer la totalité du séjour. A l'inverse, si le propriétaire n'assure pas la location, il pourra être condamné à verser des dommages et intérêts au client même si l'acompte a été remboursé.

La Caution

Lors de la signature du contrat ou à l'arrivée des hôtes, vous pouvez demander une caution (dont le montant ne peut excéder celui de la location). Cette caution permettra de financer la remise en état des lieux si le client venait à causer des dégradations. Si aucun dégât n'est constaté la caution est restituée au client. Les modalités de versement et le montant de la caution doivent être spécifiés dans le contrat de location. Un état des lieux préalable au séjour est nécessaire pour réduire les risques de conflits.

Fiche n° 20 : Facturer la prestation

Les locations et leurs prestations annexes (locations de linge, ménage ...) doivent faire l'objet de la remise d'un document faisant office de note ou de facture pour le client.

Une note pour les particuliers

Les prestataires de services doivent remettre une note à leur client dès lors que la prestation excède 25 € TTC (pour les prestations d'un montant inférieur à cette somme la note est remise sur demande du client).

- Cette note doit comporter diverses mentions telles que le nom du prestataire et du client, la date, le lieu de réalisation de la prestation, un décompte détaillé du prix de la prestation.
- Pour les locations soumises à TVA, le montant Hors Taxe de la prestation, le taux de TVA, le montant de la TVA et le montant TTC.
- Si l'activité est adhérente à un Centre de Gestion Agrée la mention « acceptant les règlements par chèque en tant que membre d'un Centre de Gestion Agrée »
- Pour les activités bénéficiant de la franchise en base de TVA la mention « article 293 B du Code Général des Impôts Tva non applicable »

Une facture pour les professionnels

La législation impose la délivrance d'une facture pour les prestations réalisées entre professionnels ou redevables de la TVA. Les loueurs de meublés entrent dans cette catégorie.

Le professionnel doit émettre une facture avec les mentions obligatoires :

- le nom du prestataire et du client, le numéro de facture, la date, le lieu de réalisation de la prestation, un décompte détaillé du prix de la prestation et les modalités de paiement.
- Pour les locations soumises à TVA, le montant Hors Taxe de la prestation, le taux de TVA, le montant de la TVA et le montant TTC.
- Si l'activité est adhérente à un Centre de Gestion Agrée la mention « acceptant les règlements par chèque en tant que membre d'un Centre de Gestion Agrée »
- Pour les activités bénéficiant de la franchise en base de TVA la mention « article 293 B du Code Général des Impôts Tva non applicable »

La facture est établie en double exemplaire.

Délai de conservation

Les doubles des notes doivent être conservés pendant 2 ans contre 6 ans pour les factures.

Fiche n° 21 : Votre partenaire privilégié : L'Office de Tourisme

Meaux Marne Ourcq Tourisme dépend de la Communauté d'Agglomération du Pays de Meaux et de la Communauté de Communes du Pays de l'Ourcq, son périmètre de compétences est intercommunal. L'Office de Tourisme est constitué de 48 communes. Les missions qu'il assume dépend des contrats d'objectifs qui les lient à ces deux groupements de collectivités.

Les principales missions pouvant lui être assignées sont :

- Accueil et information
- Promotion
- Communication
- Animation
- Evénements
- Commercialisation de produits touristiques et locaux
- Tourisme d'affaire

L'Office de Tourisme est par ailleurs engagé dans de véritables démarches qualité, et va faire l'objet d'un classement par les services de l'état, de la catégorie II de la marque Qualité Tourisme. L'obtention de ce label Qualité est un préalable obligatoire pour solliciter le classement en catégorie I.

L'Office de Tourisme est le partenaire privilégié et incontournable des propriétaires de Meublés de Tourisme.

Ceux-ci peuvent accéder à ses services selon les modalités de partenariat en vigueur définies par l'Office de Tourisme.

Etre partenaire de l'Office de Tourisme permet de bénéficier de ses actions de promotion (salons grand public et professionnels, ...), et de la diffusion de l'offre sur ses différents supports de communication (brochures, guide de l'hébergement, site internet, ...).

L'Office de Tourisme tient également les propriétaires de meublés informés de l'évolution de la réglementation encadrant l'activité de location.

Les modalités de partenariat sont mentionnées dans les contrats qui lient les partenaires locaux à l'Office de Tourisme. Cotisations, contributions financières, commissionnement, ... peuvent être des conditions d'accès aux services de l'Office de Tourisme.

Les actions de promotion et de commercialisation

1. Les marques et labels

⇒ Classement Meublé de Tourisme

Comme pour les hôtels ou les campings, le classement en étoiles des meublés de tourisme est une garantie officielle de qualité de service et de confort :

- Une qualification nationale portée par Atout France,
- Un référentiel adapté aux exigences des clientèles intégrant des critères de confort, d'équipement et de services,
- Une gamme de classement de 1* à 5* donnant une indication fiable sur le niveau de confort et de services,
- Les étoiles, un repère commercial reconnu à l'international

La grille de classement contient 133 critères répartis en 3 grands chapitres : équipements, services au client, accessibilité et développement durable. L'ensemble de la démarche de classement, décrite ci-contre, n'est pas gérée par les services d'Atout France. Il convient de contacter directement l'organisme de son choix pour entamer les démarches. L'organisme sélectionné sera alors en mesure d'informer sur la suite de la démarche.

Les organismes étant autorisés à contrôler les meublés de tourisme sont réglementés : ils peuvent être soit accrédités par le Comité français d'accréditation (COFRAC), ou bien être visés au 2° de l'article L. 324-1 du Code du Tourisme.

⇒ Gîtes de France

Depuis plus de 60 ans, les propriétaires Gîtes de France® vous accueillent chez eux en toute convivialité. Vous trouverez la location de vacances de vos rêves parmi leurs 56 000 hébergements : Gîtes ou Chambres d'hôtes, laissez vous inspirer par leurs différents thèmes (insolite, prestige, à la ferme, ecogîtes®, gourmet, bien-être, ...), et profitez simplement de vos vacances !

Leurs 4 principales valeurs :

- **Partage** : Nous prônons un tourisme d'authenticité, de convivialité, de nature, de calme, de découverte et d'espace,
- **Qualité** : Nous favorisons les séjours touristiques dans les meilleures conditions d'accueil et de confort
- **Responsabilité** : Nous contribuons à la valorisation du patrimoine et au développement d'un tourisme durable
- **Engagement** : Nous participons au développement et à l'emploi local et favorisons l'attractivité du territoire.



Les hébergements sont sélectionnés et labellisés selon des critères de confort précis et une charte de qualité nationale : Le Gîte (de 1 à 5 épis), La Chambre d'Hôtes (de 1 à 5 épis), Le 'City Break'(Trois niveaux de classement : 'Confort', 'Premium' et 'Luxury'), Le Gîte de Groupe (de 1 à 4 épis). Parmi nos différentes thématiques (bien-être, bébé câlin, charme), nos **Ecogites**© (gîtes et chambres d'hôtes) sont aménagés par des propriétaires qui préservent les ressources naturelles, recourent aux énergies renouvelables et utilisent les matériaux respectueux de l'environnement.

⇒ **Tourisme & Handicap**

Seine-et-Marne Attractivité réalise les évaluations et notes présentées en commission en vue de l'attribution. Conseils et diagnostics sont dispensés sur place pour toutes les structures souhaitant investir et se positionner dans cette démarche sociale et qualitative. La marque d'Etat « Tourisme & Handicap » est le fruit d'une collaboration de plusieurs acteurs : le ministère chargé du tourisme, l'association tourisme et handicap (ATH), les professionnels du secteur du tourisme, les collectivités territoriales et les associations représentant les personnes handicapées. Cette marque a pour objectif de développer une offre touristique adaptée aux personnes en situation de handicap. La marque s'inscrit dans le cadre de la législation en matière de sécurité et d'accessibilité et propose un « mieux disant » quant à l'accueil et aux prestations de services proposées aux personnes handicapées.



⇒ **Chambre d'hôtes référence**

A la différence des autres types d'hébergements touristiques, **il n'existe pas en France de classement en étoiles pour les chambres d'hôtes.**

Pour pallier à ce manque, **Atout France a mis en place le référentiel Chambre d'Hôtes Référence.** Il ne s'agit ni d'un label, ni d'une certification, mais ce référentiel permet de cadrer l'activité chambre d'hôtes.

En effet, ce référentiel **rassure le client en lui garantissant une qualité de prestations.**

Chambre d'Hôtes Référence est aussi une solution pour les propriétaires soucieux de qualifier leur offre, mais ne souhaitant pas adhérer à un label (Meublé de Tourisme, Gîtes de France, ...).



Pour toute demande de classement, vous pouvez vous diriger sur le site de Seine-et-Marne Attractivités <https://www.seineetmarnevivreengrand.fr> ou contacter : Mme ALIX Marjolaine à marjolaine.alix@attractivite77.fr sauf pour Gîte de France, votre contact est Mme NEE Sandrine à sandrine.nee@attractivite77.fr

2. Les plates formes internet de location de vacances

Airbnb, Booking.com, Homeaway, etc...

Attention certains de ces sites assurent les transactions financières sans proposer de contrats de location, ce qui n'empêche pas les propriétaires de contracter malgré tout avec leurs locataires. L'Office de Tourisme est à disposition des propriétaires pour les informer du fonctionnement de ces sites.

Meaux Marne Ourcq Tourisme
1 place Paul DOUMER -77100 MEAUX

MEAUX MARNE OURCQ TOURISME CONTACT

Meaux Marne Ourcq Tourisme reste votre interlocuteur privilégié.

En cas de besoin, vous pouvez joindre :

Sarah BEN TALEB
✉ sarah.bentaleb@meaux.fr
☎ 01 64 33 66 68
Régisseuse taxe de séjour

Aurélie CHAUVIN
✉ aurelie.chauvin@meaux.fr
☎ 01 64 33 84 87
Directrice Adjointe