

Belle-Île-en-mer

OFFICE DE TOURISME

BRETAGNE ^{BE}



@Philippe Ulliac

Le guide pratique du meublé de tourisme



Sommaire

- 1 Qu'est ce qu'un meublé de tourisme ?
- 2 Comment mettre son meublé en location ?
- 3 La taxe de séjour
- 4 Bien accueillir ses visiteurs
- 5 Un tourisme responsable
- 6 Rendre son hébergement accessible
- 7 L'Office de Tourisme à votre service

Toutes les informations de ce guide ont été collectées avec soin mais peuvent faire l'objet d'erreurs ou de variations dans le temps et n'engagent pas la responsabilité de l'office de tourisme. Le guide n'a pas de valeur légale, il est donc important de s'informer régulièrement des nouvelles réglementations. Dernière mise à jour en décembre 2023.

1 Qu'est ce qu'un meublé de Tourisme ?

Article D. 324-1 du code du tourisme.

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, mis en location à une clientèle de passage qui effectue un séjour à des fins de tourisme, sans y élire domicile. Une location saisonnière a vocation à être de courte durée, qui n'excède pas 90 jours consécutifs au même locataire soit 12 semaines (loi du 2 Janvier 1970 dite loi Hoguet). S'il s'agit de votre résidence principale, vous êtes limité à 120 jours de location par an.

Attention : Logement en copropriété : vous devez au préalable vérifier que le règlement de votre copropriété ne l'interdit pas.



2 Comment mettre son meublé en location ?

1. Mise en location : cadre juridique

La location de meublé se définit ainsi par les conditions cumulatives suivantes :

- un logement à usage d'habitation
- un logement meublé
- il ne s'adresse qu'à des personnes de passage, il ne constitue pas la résidence principale du locataire (moins de 8 mois par an)
- qui a vocation à être de courte durée (n'exécède pas 90 jours consécutifs).

La capacité d'accueil est limitée à 5 chambres et 15 clients en même temps, sinon le meublé est considéré comme un hôtel et il faut alors respecter la réglementation ERP (établissements recevant du public).



Si vous êtes locataire vous devez obtenir l'accord de votre propriétaire et de la copropriété avant de pouvoir louer votre logement.



Si vous êtes propriétaire vous devez vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas toute activité commerciale et professionnelle.

Le code du tourisme exige la présence d'équipements, en bon état, tels que :

- de l'électricité, l'eau courante ainsi qu'un moyen de chauffage
- une salle commune meublée
- un coin cuisine aménagé comprenant un évier, une cuisinière, un réfrigérateur, une table et des chaises ainsi que les ustensiles nécessaires
- une salle d'eau comprenant au moins un lavabo et une douche
- des toilettes
- des moyens permettant le lavage, séchage et repassage du linge
- literie

Un hébergement dans lequel un locataire doit partager ses parties communes avec d'autres locataires ne peut être assimilé à un meublé de tourisme.

A noter : Si vous décidez de faire classer votre meublé de tourisme, des exigences supplémentaires vous seront demandées afin de correspondre au nouveau référentiel de classement : <https://locations-de-france.fr/wp-content/uploads/2022/04/Referentiel-de-classement-des-meubles-de-tourisme-2022.pdf>

2. Statuts et régime

Un propriétaire de meublé de tourisme peut choisir entre deux statuts pour exercer son activité.

LMP : Loueur en meublé professionnel

Pour avoir le statut de loueur en meublé professionnel (LMP), les 2 conditions suivantes doivent être réunies :

- Les recettes annuelles retirées de cette activité (total des loyers toutes taxes et charges comprises) par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent dépasser 23 000 € sur l'année civile du 1er janvier au 31 décembre. En cas de création d'activité en cours d'année, le plafond est ajusté.
- Ces recettes sont supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC).

Les revenus de location meublée professionnelle doivent être déclarés sous l'un des régimes suivants, en fonction de la structure juridique choisie par l'entrepreneur :

➤ Si l'entrepreneur a opté pour l'imposition sur le revenu, il devra déclarer ses revenus de location dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

➤ Si l'entrepreneur a opté pour l'imposition sur les sociétés, il devra déclarer ses revenus de locations sur le formulaire n°2065-SD.

➤ L'entrepreneur est dépendant du régime de la micro-entreprise, (auto-entrepreneur) si son chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 176 200 € pour les meublés classés et 72 600 € pour les meublés non classés.

Pour aller plus loin : retrouvez toute les informations sur le site du service public <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32805>



LMNP : Loueur en meublé non professionnel

Vous serez Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP) si les recettes annuelles retirées de l'activité de location meublée par l'ensemble des membres de votre foyer fiscal restent inférieures ou égales à 23 000 € et inférieures ou égales aux autres revenus d'activité.

Le statut de loueur non professionnel offre **deux possibilités** pour déclarer ses revenus :



Le micro-BIC

Vous pouvez bénéficier d'un abattement fiscal de 71% uniquement sous ce régime. De plus, il n'y a aucune comptabilité à fournir. Pour en bénéficier les revenus doivent être inférieurs à :

- 70 000€ si le bien n'est pas classé en meublé de tourisme
- 170 000 € si le bien est classé en meublé de tourisme



Le BIC réel simplifié

L'avantage du régime BIC réel simplifié est qu'il permet de déduire des revenus locatifs tous les frais liés à la gestion de la location (charge de copropriété, assurance sur prêt, taxe foncière, assurance, rénovation) ainsi que l'amortissement de la valeur du bien et de son mobilier.



Son inconvénient : il nécessite la tenue d'une comptabilité.



3. Déclaration et enregistrement

Lorsque vous décidez de mettre en location votre logement il est nécessaire de déclarer votre meublé en mairie afin d'obtenir une autorisation de changement d'usage.

La déclaration peut s'effectuer en ligne : **formulaire cerfa n°14004**. A l'issue de cette déclaration vous obtiendrez un numéro de déclaration (13 caractères).

Exception : la déclaration préalable en mairie est facultative si le meublé constitue la résidence principale du loueur et qu'il est loué moins de 4 mois par an.

Pour être considéré comme résidence principale, le logement doit être « occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge(...) » (*article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989*).

Une fois votre déclaration faite, vous devez décider du statut juridique (LMP ou LMNP). (*Voir paragraphe 2. Statuts et Régime*)

Enfin, il est obligatoire de faire son inscription au répertoire Sirène de l'Insee afin d'obtenir un numéro SIRET. Ce numéro est indispensable pour télédéclarer ses revenus de locations meublées car ceux-ci sont soumis à l'impôt sur le revenu. Depuis janvier 2023, l'inscription au répertoire Sirène s'effectue en ligne sur le site des e-procédures de l'INPI (<https://procedures.inpi.fr/?/>).

En retour, vous obtiendrez de l'administration fiscale, votre numéro SIRET, correspondant à l'immatriculation de votre activité de loueur en meublé.

Pour toute question relative à cette démarche vous pouvez contacter le Greffe du Tribunal de Commerce de Vannes : **19 rue des Tribunaux, CS 62505, 56019 Vannes Cedex, 02 97 47 22 89 - contact@greffe-tc-vannes.fr**.

La SACEM (société des auteurs, compositeurs et éditeurs de musique) est le leader mondial de la gestion collective des droits d'auteur. Toute personne qui possède une télévision, une radio, une chaîne wifi ou tout appareil de ce type à disposition des visiteurs doit de se déclarer et payer la SACEM (environ 190€ à l'année).



4. Classement

Le classement permet de renseigner vos hôtes sur le niveau de confort de votre meublé et d'obtenir des avantages fiscaux. Il comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles et a une validité de 5 ans. Les critères de classement portent notamment sur :

- la surface de l'habitation
- son équipement électrique
- le mobilier ainsi que la literie
- le niveau d'équipement des sanitaires et de la salle d'eau
- les appareils électroménagers
- les places de parking
- l'environnement extérieur

Cette procédure nécessite la visite de contrôle d'un organisme accrédité ou disposant d'un agrément, recensés sur le site Atout France. Cette prestation est payante et le montant varie selon les prestataires (compter environ 180€).

Au cours de la visite, l'organisme va vous indiquer le nombre d'étoiles que votre meublé peut obtenir. A l'issue, vous recevrez un certificat de visite valide 5 ans.

Ce classement vous permet :

- un plafonnement de 176 200€ en cas de taxation des revenus
- d'adhérer au service national des chèques vacances
- un abattement fiscal de 71%
- des cotisations sociales d'un taux de 6% (au lieu de 22% si vous n'êtes pas classé)



Pour faciliter vos démarches, l'Office de Tourisme, a collecté pour vous les contacts des principaux organismes accrédités présents régulièrement sur le département :

12345 ÉTOILES DE FRANCE avec qui nous avons noué un partenariat pour vous proposer des tarifs préférentiels | Marion Dubois 06 75 86 69 71 – etoilesdefrance.bretagne@gmail.com

CLÉS VACANCES | Fabienne CHOTARD 07 60 45 92 18 – classementbretagnesud@gmail.com

IN AURIS | Corinne GUILLOTTEL – 06 87 29 13 08 – classementmorbihan@inauris.fr

2BG QUALITÉ | Claude DURAND 06 75 18 45 33 – durand@2bgqualite.fr

4. Labellisation

La labellisation est facultative, mais il s'agit d'un gage de qualité pour vos visiteurs. Le cahier des charges repose sur trois points essentiels : l'authenticité, le confort, et la qualité. En adhérant à un label vous pouvez bénéficier de son expertise, de sa notoriété, de supports de communication et de promotion ainsi que d'un interlocuteur spécialisé.

Voici 2 exemples de labels :



« GITES DU MORBIHAN »

42, Avenue Wilson - BP 30318 - 56400 Auray

Téléphone : 02 97 56 48 12 - 02 97 24 34 55

serviceproprietaires@orange.fr



CLÉVACANCES BRETAGNE SUD

07 60 45 92 18

classementbretagnesud@gmail.com



4. Contrat de location

Faut-il rédiger un contrat de location ?

L'article L. 324-2 du code du tourisme impose la rédaction d'un contrat écrit avec la description du bien ainsi que le prix de la location. Le contrat doit être rédigé en 2 exemplaires, l'un pour le loueur et le second pour le locataire.

Que doit-il contenir ?

- les coordonnées des deux parties
- un descriptif des lieux avec un inventaire, superficie habitable, la capacité de personnes, équipements à disposition, le classement
- le prix de la location
- les modalités de paiement (arrhes, acompte) et d'annulation la durée du contrat avec les dates (90 jours maximum) l'assurance (le cas échéant)
- le montant de la taxe de séjour.

Arrhes ou acompte ?

Le prix de la location n'est pas réglementé, vous le fixez librement. Lorsque qu'un hôte réserve la location, celui-ci verse un pourcentage du prix de la location (25% à titre indicatif et maximum pour un loueur professionnel), ce qu'on appelle arrhes ou acompte. Mais quelle est la différence ?

Les arrhes sont une somme versée lors d'une réservation. Le versement d'arrhes engage le propriétaire envers le locataire. Si le locataire annule son séjour alors il renonce au remboursement des arrhes. Si le propriétaire ne souhaite plus louer alors il doit verser le double des arrhes à l'acheteur.

Le locataire qui verse un acompte au propriétaire s'engage fermement à louer, c'est-à-dire à payer le montant du séjour. Les sommes versées au titre de l'acompte sont déduites du montant total de la location. Le loueur qui reçoit l'acompte s'engage fermement à livrer le bien ou à fournir la prestation. En cas de versement d'un acompte, aucune des parties ne peut annuler la location sous peine de sanctions (préjudice moral ou financier).



Bon à savoir : Vous pouvez prévoir dans le contrat de location que les arrhes se transforment en acompte si le désistement des hôtes intervient peu de temps avant le début de la location, moins de 3 semaines avant par exemple. Vous pourrez ainsi réclamer l'intégralité du séjour.

Dépôt de garantie, pour quoi faire ?

Le dépôt de garantie (ou caution) est une somme qui couvre le logement face à d'éventuels dégâts constatés à la fin du séjour. Le montant est fixé librement car il n'est pas réglementé par les textes mais il est d'usage de ne pas dépasser le montant de la location. La caution sert uniquement à prendre en charge des dégradations causées par le locataire. Le dépôt de garantie est remis le plus souvent par chèque, à l'entrée de l'état des lieux dans le logement. Celui-ci est restitué à la fin du séjour si aucune détérioration n'a été constatée ou dans un délai maximum de 2 mois.

Il est important de préciser les modalités et le délai de remboursement dans le contrat. En cas de détérioration vous pouvez encaisser à hauteur du montant du préjudice le dépôt de garantie. Vous devrez alors faire parvenir par lettre recommandée avec accusé de réception une copie de l'état des lieux ainsi que la facture avec les réparations réalisées afin de justifier l'encaissement du dépôt de garantie.

Gérer les annulations

Une réservation peut être annulée pour diverses raisons.

- Si c'est le propriétaire qui annule alors il doit, sauf cas de force majeure, restituer le double des arrhes ou rembourser l'acompte versé par son hôte ainsi que l'indemniser du préjudice moral subi.
- Si c'est l'hôte qui annule alors il doit, sauf cas de force majeure, abandonner les arrhes ou, s'il y a eu acompte, régler la totalité du séjour, sauf si le bien a été reloué.

Qu'est-ce qu'un cas de force majeure ?

Il s'agit d'un événement insurmontable, imprévisible et extérieur comme une pandémie, une catastrophe naturelle, une alerte gouvernementale ou encore une injonction administrative (maire, préfet...) ou un texte de loi.



3 La taxe de séjour

La taxe de séjour c'est quoi ?

La taxe de séjour est un impôt français, qui est récolté par les communes ou communautés de communes (selon les territoires et compétences), à vocation touristique. Cette taxe a pour but d'aider les conseils municipaux (ou conseils communautaires) à financer leurs dépenses liées à l'amélioration de la fréquentation touristique ou à la protection des espaces naturels à destination des vacanciers.

Qui doit la payer ?

Tous les visiteurs de plus de 18 ans.

Comment la calculer ?

Le montant se calcule en fonction du nombre de personnes, du nombre de nuitées ainsi que de la catégorie de l'hébergement.

Qui en est exonéré ?

Les personnes âgées de moins de 18 ans, les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employé dans la commune du logement, les bénéficiaires d'un logement d'urgence ainsi que vous-même.

Faut-il l'inscrire sur la facture ?

Oui, c'est une mention obligatoire et elle doit être distincte du prix de la chambre / location sur le détail de la facture.

Tarifs applicables au 1 ^{er} janvier 2024	
Types et catégories d'hébergements	Taxe de séjour par personne et par nuitée *
Palaces.....	4,30 €
Hôtels, résidences et résidences de tourisme 5 étoiles.....	3,10 €
Hôtels, résidences et résidence de tourisme 4 étoiles.....	2,40 €
Hôtels, résidences et résidences de tourisme 3 étoiles	1,50 €
Hôtels, résidences et résidences de tourisme 2 étoiles Villages vacances 4 et 5 étoiles.....	0,90 €
Hôtels, résidences et résidences de tourisme 1 étoile Villages vacances 1,2 et 3 étoiles Chambre d'hôtes et auberges collectives.....	0,80 €
Terrains de camping 3,4 et 5 étoiles.....	0,60 €
<i>Et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes</i>	
Terrains de camping 1 et 2 étoiles..	0,20 €
<i>Et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes</i>	
Ports de plaisance	0,20 €
Hébergements sans ou en attente de classement	5 %
<i>Soit 5 % du coût de la nuitée par personne avec un maximum plafonné à 4,30 € par personne et par nuitée</i>	

*Sont exonérés de taxe de séjour : les mineurs de moins de 18 ans, les locataires résidents principaux de l'une des 4 communes de Belle-Ile-en-Mer, les locataires en contrat saisonnier

A savoir

Vous ne devez pas comptabiliser la taxe de séjour dans votre déclaration de revenus. Vous n'êtes que l'intermédiaire dans la perception de cette taxe.

Comment déclarer sa taxe de séjour ?

Sur la plateforme de télédéclaration : belleile.taxesejour.fr

Plus d'informations :

Taxe de séjour Belle-Île 2024

www.ccbi.fr/taxe-de-sejour

ccbi@ccbi.fr

02 97 31 83 04

4 Bien accueillir ses visiteurs

Après leur voyage, vos hôtes n'auront certainement qu'une hâte : s'installer et commencer pleinement leur séjour. C'est pourquoi, sans trop vous attarder, il est nécessaire d'effectuer une visite des lieux avec vos hôtes afin qu'ils se familiarisent avec l'ensemble du logement et ses équipements. N'hésitez pas à mettre en marche des appareils ménagers afin de montrer leur bon fonctionnement.

A l'issue de cette visite, il sera nécessaire de :

- signer une fiche de police si vous accueillez des hôtes de nationalité étrangère (article R. 611-42 du code d'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile)
- demander le solde du séjour (s'il n'a pas déjà été réglé)
- demander une caution, maximum 20% du prix de la location (non obligatoire)
- compléter la fiche d'état des lieux

Mettre à disposition un livret d'accueil :

Rendre le séjour de vos hôtes agréable est votre priorité, il est donc important de leur laisser un livret d'accueil afin qu'ils puissent avoir réponse à toutes leurs questions.

Votre référent hébergement de l'Office de Tourisme vous aidera dans la création de votre livret d'accueil.

Cependant, vous pouvez dès à présent prendre connaissance des points ci-dessous qui pourront vous aiguiller dans la création de ce livret :

- vos coordonnées
- numéros d'urgences
- médecins / pharmacies les plus proches commerces à proximité
- points d'intérêt à proximité tri / ordures ménagères
- accès internet
- plan des environs
- vos bons plans / bonnes adresses

Gestes d'accueil :

Les hôtes apprécient toujours un geste de la part des propriétaires à leur arrivée dans le logement. Libre à vous de choisir lequel : des produits locaux, des fleurs, un panier garni, un mot de bienvenue...



5 Un tourisme durable

Qu'est-ce que le tourisme responsable ?

Le tourisme responsable est une forme de tourisme éthique qui repose sur plusieurs piliers : le développement économique local, le respect de l'environnement, l'échange avec la population et le partage. Cette manière de voyager permet aux visiteurs de découvrir la destination de manière authentique tout en les sensibilisant à sa préservation.

Comment sensibiliser ses hôtes ?

En se faisant labelliser : exemples de labels durables :



Accueil Vélo

Marque nationale qui garantit un accueil, des services et équipements spécifiques aux besoins des touristes à vélo.

Les conditions ? Être situé à moins de 5 kilomètres d'un itinéraire vélo, disposer d'équipements pour les cyclistes, fournir des informations pratiques et des services dédiés à ces voyageurs.



Clef Verte

Label environnemental international destiné aux hébergements engagés dans le respect de l'environnement.

Les conditions ? Sensibiliser les hôtes à l'environnement, assurer une bonne gestion de l'eau, des déchets et de l'énergie, faire des achats responsables, avoir un cadre de vie agréable.



Ecolabel Européen

Certification écologique européenne qui a pour objectif de promouvoir la production et la consommation durable des acteurs tout en respectant l'environnement, les ressources naturelles, le climat et préservant la santé des consommateurs.

Les conditions ? Limiter, trier et recycler les déchets, utiliser des matériaux recyclés, renouvelables, durables et/ou biodégradables, sensibiliser les hôtes aux recyclages et aux éco-gestes.

En complément de ces labels, Tourisme Bretagne peut vous accompagner dans le financement de votre transition écologique via le fond de relance national porté par France Relance et l'ADEME en proposant des formations, équipements visant à réduire les consommations, en effectuant des audits énergétiques...

Pour plus d'informations vous pouvez contacter le Conseil Régional du tourisme Bretagne et la mission tourisme durable, sur :

www.acteurs.tourismebretagne.bzh/structurer-accompagner/ingenierie-structuration/accedez-a-financements-transition-ecologique/

En partageant et en signant la Charte du voyageur :

Écrite en 2019 par Golfe du Morbihan Vannes Tourisme à l'issue d'une réflexion auprès d'ONG, professionnels, associations, élus, institutions et habitants, cette charte adoptée par l'ensemble des offices de tourisme de Bretagne a pour objectif de souhaiter la bienvenue aux visiteurs tout en les sensibilisant à la protection des richesses de notre territoire. Véritable outil fédérateur autour de l'accueil des visiteurs, cette charte se veut être le miroir de l'identité de la Bretagne au travers de ses valeurs.

Partagez et signez la Charte du voyageur : <https://charte-du-voyageur.bzh/>.

Retrouvez toute la démarche ici : <https://charte-du-voyageur.bzh/demarche-chartre-du-voyageur/>

« Ici, destination durable »

Offices de Tourisme de Bretagne

Voyageons ensemble

Charte du voyageur

Belle-Ile-en-Mer OFFICE DE TOURISME

En Bretagne, sur ce territoire marin, urbain, paysan, on murmure que...

Les voyageurs ne comptent pas pour du beurre.
La côte se montre plus sauvage que les habitants.
On reçoit des vagues d'émotions, même en pleine tempête.
On grave chaque instant dans sa mémoire, pas sur les pierres.
On ramasse ses déchets parce que c'est pas la mer à boire.
On retourne la terre des champs, pas le sable fin de l'estran.
On consomme local aussi naturellement que l'on savoure une crêpe.
On pose volontiers la bolée pour danser au fest-noz.
On contemple les ballets d'aigrettes sur la pointe des pieds.
On retrouve sa liberté sans s'échapper des sentiers de randonnée.
Les guides enchantent les visiteurs et ce n'est pas une légende.
La rencontre avec la Bretagne se partage avec fierté.

Les Offices de Tourisme de Bretagne vous souhaitent la bienvenue.
Degemer mat !

Projet soutenu par :

Partagez et signez la charte du voyageur : www.charte-du-voyageur.bzh

Logo Bretagne, Région Bretagne, ADEME, and other logos.

6 *Rendre votre hébergement accessible*



La démarche de mise en accessibilité aux personnes en situation de handicap d'un meublé de tourisme n'est pas obligatoire, mais contribue à proposer un accueil optimal. Tourisme & Handicap est une marque qui identifie les établissements répondant aux besoins spécifiques des touristes en situation de handicap qu'il soit auditif, mental, moteur ou visuel, elle contribue ainsi à rendre la société plus inclusive.

Afin d'obtenir cette marque vous devez répondre à un cahier des charges précis.

7 *L'office de tourisme à votre service*

Nous sommes ouverts toute l'année :

En avril, mai, juin et septembre : du lundi au samedi, de 9h à 12h30 et de 14h à 18h
- Du 3 juillet au 31 août : du lundi au samedi de 9h à 13h et de 14h à 18h30; le dimanche de 9h à 13h - d'octobre à mars : du lundi au samedi de 9h à 12h30 et de 14h à 17h30.

Fermé le jeudi (hors vacances scolaires) | Fermé le 25 décembre et 1er janvier.

Tél : +33(0)2 97 31 68 71 | info@belle-ile.com