

OFFICE DE TOURISME COMMUNAUTAIRE DU PAYS DE NAY

GUIDE DU PORTEUR DE PROJET

Meublé de tourisme



SOMMAIRE

P4. Définition d'un meublé de tourisme

P5. Comment et où déclarer un meublé de tourisme ?

P7. La fiscalité liée à la location d'un meublé de tourisme

- *Choix d'un statut..... 7*
- *Régime d'imposition...8*
- *Imposition sur le revenu.....8*
- *La TVA.....8*

P9. Prélèvements et cotisations sociales

P10. Les taxes locales

- *Taxe foncière.....10*
- *Taxe d'habitation...10*
- *La contribution économique territoriale.....10*
- *Contribution sur les revenus locatifs.....11*
- *Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.....11*
- *Taxe eau et assainissement.....11*
- *La redevance audiovisuelle.....11*

- *La sacem.....12*

P13. La taxe de séjour

P15. Réglementations liées à la location d'une meublé de tourisme

- *Affichage prix.....15*
- *Fiche de police.....15*
- *Sécurité incendies...15*
- *Accessibilité.....16*
- *La réglementation des piscines et des spa..16*

P20. Informations pratiques

- *Le contrat de location.....20*
- *L'état des lieux.....20*
- *Les arrhes.....20*
- *L'acompte.....21*
- *Le dépôt de garantie.....21*
- *L'assurance.....21*
- *Accueillir des animaux.....21*

P22. Valoriser votre meublé de tourisme

- *Le classement.....22*
- *La labellisation.....22*

P24. Vos contacts

QU'EST CE QU'UN MEUBLÉ DE TOURISME ?

D'après **l'article D324-1 du code du tourisme**, les meublés de tourisme sont « des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile ».

Afin d'être considéré comme meublé de tourisme, le logement :

- Doit comporter certains équipements comme des meubles, de la literie, les équipements de cuisine (gazinière, réfrigérateur...);
- Ne peut être loué pour une période maximale de 90 jours consécutifs à la même personne.

Les meublés de tourisme se distinguent des chambres d'hôtes notamment en termes de modalités d'accueil. En effet, lorsqu'un exploitant loue un meublé de tourisme, il n'est pas dans l'obligation d'être présent lors de l'accueil du client.

La location d'un meublé est possible [à la nuit ou à la semaine](#), y compris depuis les plateformes de réservation. Le prix de la nuit ou de la semaine est [libre](#), il peut tenir compte du confort de la location, des prestations offertes et de l'attrait touristique de la région.

Les propriétaires peuvent faire la demande d'un [classement](#) auprès d'un organisme agréé. Cette démarche est volontaire et permet de garantir à la clientèle la qualité de la prestation.

COMMENT ET OÙ DÉCLARER UN MEUBLÉ DE TOURISME ?

Afin d'exercer une activité de location saisonnière, certaines démarches sont obligatoires pour un hébergeur notamment la déclaration au registre national des entreprises et la déclaration en mairie.

DÉCLARER VOTRE ACTIVITÉ

L'hébergeur **exerçant une activité civile**, doit s'immatriculer auprès du greffe du tribunal de commerce/ du centre départemental des finances publiques.

L'hébergeur **exerçant une activité commerciale** déclare son activité auprès des guichets des formalités des entreprises en ligne via les liens suivants : formalites.entreprises.gouv.fr ou procedures.inpi.fr.

Pour effectuer cette déclaration, il est nécessaire d'indiquer le régime d'imposition choisi. Un comptable peut accompagner les professionnels dans ce choix.

La déclaration auprès de l'INPI permettra l'obtention d'un numéro de SIRET, obligatoire pour déclarer son hébergement en mairie.

L'**immatriculation** doit avoir lieu auprès du centre de formalités des entreprises compétent, la Chambre de Commerce et de l'Industrie ou la Chambre de l'Agriculture, en fonction du statut de l'exploitant.

Lors de l'immatriculation, l'INSEE transmet les informations sur l'activité aux autres administrations et organismes suivants : DDFIP, URSSAF, RSI...

L'immatriculation donne la possibilité à l'exploitant de faire une demande de convention pour les Chèques-Vacances et ainsi accepter ce règlement.

Si l'activité est **exercée de façon accessoire**, c'est à dire en plus d'une activité habituelle déjà déclarée, l'immatriculation n'est pas nécessaire.

DÉCLARER LE MEUBLÉ DE TOURISME EN MAIRIE

Cette démarche est **obligatoire et gratuite**. Elle se fait par le biais du formulaire **Cerfa n°14004*04**, disponible en ligne, en mairie ou à de l'Office de Tourisme du Pays de Nay.

L'absence de déclaration en mairie peut être sanctionnée par une contravention de 4ème classe d'un montant maximum de 450 €.

Tout changement concernant les informations fournies (sur le loueur, le meublé, les périodes de location) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

Le formulaire Cerfa n°14004*04 est intitulé 'Déclaration en mairie des meublés de tourisme'. Il est divisé en plusieurs sections : 'A - IDENTIFICATION DU MEUBLÉ DE TOURISME' (contenant des champs pour le nom commercial, l'adresse, le code postal, le lieu de la destination, le type de logement et le statut de résidence), 'B - CARACTÉRISTIQUES' (avec des cases à cocher pour le type de logement, le statut de résidence, le nombre de pièces et la destination), et 'C - IDENTIFICATION DU DÉCLARANT' (avec des champs pour le nom, l'adresse et le statut de la personne déclarante). Le formulaire est accompagné d'informations sur la procédure de déclaration et les sanctions applicables en cas de non-déclaration.

Si le meublé est la résidence principale, le loueur est dispensé de toute démarche en mairie. La résidence principale s'entend du logement occupé 8 mois minimum par an sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. A l'inverse cela signifie que la résidence principale ne peut être louée plus de 4 mois dans l'année (article L. 324-1-1 du code du tourisme).

Si le meublé est la résidence secondaire, le loueur doit effectuer une déclaration en mairie. La règle des 120 jours ne s'applique pas dans ce cas.

Si l'hébergeur est un locataire

Lorsqu'un hébergeur est locataire et qu'il souhaite sous louer son logement, il doit obtenir l'accord écrit du bailleur.

Si l'hébergeur loue dans le cadre d'une copropriété

L'hébergeur doit vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas la location d'un meublé touristique.

LA FISCALITÉ LIÉE À LA LOCATION D'UN MEUBLÉ DE TOURISME

CHOIX D'UN STATUT

Choix d'un statut : loueur non professionnel ou loueur professionnel

L'exercice de la location saisonnière est possible en nom propre, en micro-entreprise, en entreprise ou en société. Mais quoi qu'il en soit, la fiscalité sera aussi liée au choix du statut.

Loueur en meublé professionnel : afin d'obtenir le statut du loueur professionnel, l'hébergeur doit remplir les conditions suivantes :

- Les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer sont supérieures à 23 000 euros sur l'année civile. Cela doit aussi être le cas lorsque la clôture de l'exercice comptable est faite en cours d'année. En cas de création d'activité en cours d'année, le plafond est ajusté ;
- Les recettes issues de la location sont supérieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux, bénéfices agricoles et bénéfices commerciaux ;

Les déficits de l'activité de loueur peuvent être imputés sur les autres revenus du foyer fiscal. La revente du bien relève du régime des plus-values professionnelles le cas échéant (hors résidence principale).

Loueur en meublé non professionnel :

- Les recettes annuelles sont inférieures ou égales à 23 000 euros sur l'année civile ;
- Les recettes de l'activité de location sont inférieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres bénéfices industriels et commerciaux)

Les principales modalités d'exercice de la location saisonnière

Il est possible d'exercer une activité de location de meublé de tourisme **en nom propre, en micro-entrepreneur, en entreprise ou en société.**

Les loueurs exercent généralement leur activité en nom propre ou en tant que micro-entrepreneur.

Pour ceux qui optent pour la création d'une entreprise ou d'une société, les modalités d'exercice les plus adaptées pour les loueurs en meublé sont :

- L'entreprise individuelle à responsabilité limitée,
- L'entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée,
- La société à responsabilité limitée, constituée en famille.

Le choix pour l'exercice de la location meublée peut être guidé par une stratégie fiscale et / ou sociale. Une vigilance est à apporter sur les aspects suivants : nombre d'associés requis et engagement de leur responsabilité, montant minimal du capital social, imposition des bénéfices, montant des cotisations sociales, etc.

REGIMES D'IMPOSITION

- Le régime forfaitaire dit « Micro-BIC »

Depuis le 1er janvier 2024, en application de l'article 45 de la loi de finances 2024, le loueur en meublé peut bénéficier du régime simplifié d'imposition dit « micro-BIC » lorsque le chiffre d'affaires tiré de l'activité de location ne dépasse pas 15 000 € HT. Le revenu imposable est alors calculé par application au montant des recettes d'un abattement forfaitaire de 30% et non plus de 50%. Si le meublé de tourisme est classé, l'abattement forfaitaire est de 50%.

- Le régime du bénéfice réel

Le régime réel peut être plus avantageux que le micro-BIC, car il permet la déduction des frais réels et notamment l'amortissement du logement et de son mobilier (hors celui du terrain). Cette option s'applique de plein droit au contribuable dont les recettes annuelles sont comprises entre 188 700€ et 840 000€.

IMPOSITION SUR LES REVENUS

Les bénéfices tirés de cette activité de location sont des Bénéfices Industriels et Commerciaux.

La fiscalité variera selon :

- Le statut de loueur en meublé professionnel ou non professionnel
- Le type d'entreprise choisi (entrepreneur individuel, sociétés..).

Déclarer les revenus issus de la location de meublé de tourisme

Si le loueur est un entrepreneur individuel (micro-entrepreneur, personne physique exerçant une activité commerciale) : dans le cadre de son impôt sur le revenu, en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

NB : Les revenus sont exonérés s'ils sont inférieurs à 760€ /an.

Si le loueur est organisé en société (SARL, SAS...) : dans le cadre de l'impôt sur les sociétés (taux d'imposition de 15% si le bénéfice < 38 120 €, si non, 33%). Les SCI donnant lieu à une activité commerciale sont soumises à l'impôt sur les sociétés. Tous les prélèvements réalisés par les associés sont imposés dans la catégorie des revenus mobiliers.

LA TVA

En principe, la location occasionnelle, permanente ou saisonnière de logements en meublé est exonérée de TVA sans possibilité d'option. Cependant, l'article 261 D-4° du Code général des impôts (CGI) prévoit six catégories d'opérations imposables.

Parmi elles, figure notamment la location par le loueur d'un local offrant, en plus de l'hébergement (et dans le même immeuble), au moins trois des quatre prestations suivantes :

- le petit déjeuner;
- le nettoyage quotidien des locaux;
- la fourniture du linge;
- la réception de la clientèle.

Si ces conditions sont réunies, l'ensemble de la prestation (assimilée à une activité hôtelière) est soumise à la TVA avec un taux à 10%.

PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX ET COTISATIONS SOCIALES

Le versement de cotisations sociales dépend du montant des revenus tirés de l'activité de location de meublé de tourisme.

Pour des recettes inférieures à 23 000€ :

- L'hébergeur ne paye pas de cotisations sociales pour son activité. Mais doit déclarer chaque année ses recettes à l'administration fiscale dans sa déclaration de revenus.
- Concernant les prélèvements sociaux, l'hébergeur est soumis à ceux applicables aux revenus du patrimoine et du capital.

Pour des recettes entre 23 000€ et 77 700€ :

- L'hébergeur doit déclarer ses recettes chaque mois sur internet via ce lien : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R46804>
- L'hébergeur peut être affilié au régime général de la sécurité sociale.

Pour des recettes supérieures à 188 700€ :

- L'hébergeur est soumis au régime des indépendants.

Pour plus d'informations : <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23890>

Les contributions sociales :

La contribution sociale généralisée (CSG) et la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) sont des prélèvements destinés au financement de la protection sociale. Ces contributions sont dues sur les revenus d'activité des personnes qui remplissent les deux conditions cumulatives suivantes :

- Elles doivent être domiciliées en France pour l'établissement de l'impôt sur le revenu
- Elles bénéficient d'un régime obligatoire français d'assurance maladie

La **contribution sociale généralisée** (CSG) est un impôt assis sur l'ensemble des revenus des personnes résidant en France. Elle est prélevée à la source sur la plupart des revenus, à l'exception des prestations sociales et familiales. Elle est recouvrée par l'Urssaf pour la partie revenus d'activité et par l'administration fiscale pour la partie revenus du patrimoine.

La **contribution au remboursement de la dette sociale** (CRDS) est un impôt destiné à résorber l'endettement de la sécurité sociale. Elle est prélevée à la source sur la plupart des revenus.

TAXES LOCALES

Taxe foncière sur les propriétés bâties

Tout propriétaire d'un bien immobilier bâti doit payer la taxe foncière. Le montant de cette taxe est établie une fois par an d'après la situation au 1er janvier de l'année d'imposition.

Les propriétaires peuvent être exonérés d'une partie ou de la totalité de cette taxe en fonction de leur situation. Pour toute question relative à ce sujet, contactez votre centre des impôts.

La taxe d'habitation

Plusieurs situations existent :

- Si l'exploitant loue un logement qui n'est pas son habitation personnelle alors il est imposable à la CFE (cotisation foncière des entreprises) et n'est pas redevable de la taxe d'habitation.
- Si l'exploitant loue sa résidence secondaire alors il est imposable à la taxe d'habitation.
- Si l'exploitant occupe une partie de l'année son logement et qu'il le loue une seconde partie de l'année, alors il est redevable de la taxe d'habitation et de la CFE.

Contribution Economique Territoriale

La cotisation économique territoriale se compose de la [cotisation foncière des entreprises](#) (CFE) et la [cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises](#) (CVAE).

La CFE est due par les loueurs de meublés de tourisme exerçant de manière habituelle une activité professionnelle non salariée au 1er janvier de l'année d'imposition. Le statut juridique, l'activité ou le régime d'imposition ne dispense pas le loueur de cette taxe. La CFE est basée sur les biens soumis à la taxe foncière. Cette cotisation est due dans chaque commune où l'exploitant dispose d'un local ou d'un terrain lié à son activité.

Le loueur peut bénéficier d'une [exonération de la CFE](#) dans les cas suivants :

- Si les locaux accueillants les clients font partie de l'habitation personnelle de l'exploitant en dehors des périodes de location.
- Si le loueur exerce sous le statut microentreprise, il est alors exonéré de la CFE la première année d'activité. L'année suivant celle de la création (1ère année d'imposition), le loueur bénéficie d'une réduction de 50% de sa base d'imposition à la CFE.

La CVAE est due par toute entreprise ou personne exerçant au 1er janvier de l'année, une activité professionnelle imposable à la CFE et qui génère un chiffre d'affaires HT supérieur à 500 000€.

Contribution sur les revenus locatifs (CRL)

La contribution annuelle sur les revenus locatifs est une contribution de 2.5% sur les loyers de locaux d'habitation, professionnels ou commerciaux situés dans des immeubles achevés depuis 15 ans.

Sont concernés par le paiement de la CRL :

- Les loueurs exonérés de TVA ou bénéficiant de la franchise en base.
- Les sociétés et organismes soumis à l'impôt sur les sociétés (IS)
- Les personnes morales relevant du régime fiscal des sociétés de personnes, lorsque au moins 1 associé est soumis à l'IS.

Plusieurs situations existent entraînant l'exonération de la CRL :

- Si les revenus annuels sont inférieurs à 1 830 € ;
- Si les revenus donnent lieu au paiement de la TVA ;
- Si le logement a moins de 15 ans ;
- Si l'exploitant est un entrepreneur individuel.

Taxe d'enlèvement des ordures ménagères

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) est due par tout propriétaire d'un bien soumis à la taxe foncière. Le propriétaire concerné est le propriétaire du logement au 1er janvier de l'année d'imposition. Le montant de la TEOM est calculé sur la même base que la taxe foncière c'est-à-dire la moitié de la valeur locative cadastrale de la propriété.



Taxe Eau et Assainissement

Redevance assainissement : obligatoire pour l'usager

Il existe deux méthodes de gestion des eaux usées :

L'assainissement **individuel** : il s'agit d'une installation autonome installée sur la propriété. Dans ce cas, la redevance d'assainissement est versée au Service Public d'Assainissement Non Collectif, chargé de contrôler ces installations.

L'assainissement **collectif** : est possible grâce au raccordement tout-à-l'égout. Dans ce cas, la redevance assainissement est facturée au propriétaire en prenant en compte sa consommation d'eau et les charges nécessaires pour traiter les eaux. Cette redevance communale apparaît sur la facture d'eau sous la dénomination « collecte et traitement des eaux usées ».

La redevance audiovisuelle et les locations équipés d'un poste de télévision

Suite à l'adoption du projet de loi de finances rectificative de 2022, la contribution à l'audiovisuel public a été supprimée.

La SACEM

La SACEM est une société civile à but non lucratif qui a pour mission de collecter les droits d'auteur et de défendre les intérêts de ses adhérents. Lorsqu'un établissement souhaite diffuser de la musique, il se doit d'être titulaire d'une autorisation de la SACEM et par conséquent de payer des droits d'auteur.

Le montant relève d'un forfait annuel et est valable quel que soit le classement ou la labellisation de l'établissement.

Le montant s'élève à 126.82€ par an. (données début 2024)

Pour tout exploitant procédant à la déclaration préalable des diffusions musicales, notamment par l'envoi d'une demande d'autorisation complétée ou par une déclaration en ligne, une réduction de 20% est applicable.

Le montant s'élèverait donc à 101.46€ par an.

Contact pour toutes interrogations :

dl.biarritz@sacem.fr

Tel: 05 67 34 80 30



LA TAXE DE SÉJOUR

La taxe de séjour est instaurée sur le Pays de Nay depuis 2012 au régime du réel. Elle est payée par le client et reversée à la Communauté de communes du Pays de Nay, par le loueur.

La déclaration

Chaque début de mois le loueur doit se connecter sur la plateforme de la Taxe de Séjour : <https://paysdenay.taxesejour.fr/> et déclarer les nuitées qu'il a réalisées en direct le mois dernier.

L'hébergeur ne doit pas télédéclarer sur cette plateforme les nuitées réalisées par l'intermédiaire d'opérateurs numériques (ON) comme Airbnb, Abritel, Booking... Si l'hébergeur travaille avec les ON et n'a pas loué en direct, il se doit tout de même de faire une déclaration à 0 nuitées sur la plateforme de la CCPN.



La collecte et le reversement

La taxe de séjour est collectée toute l'année du 1er janvier au 31 décembre.

Il existe **3 périodes de reversement** qui ont lieu tous les quatre mois :

- Taxe collectée sur la période du 1er janvier au 30 avril : reversement du 1er au 31 mai
- Taxe collectée sur la période du 1er mai au 31 août : reversement du 1er au 30 septembre
- Taxe collectée sur la période du 1er septembre au 31 décembre : reversement du 1er au 31 janvier de l'année suivante.

Le reversement de la taxe de séjour s'effectue en ligne (depuis la plateforme de télédéclaration), en **espèces**, par **chèque bancaire** libellé à l'ordre du Trésor Public ou par **virement** auprès de l'Office de Tourisme Communautaire du Pays de Nay.

Le paiement de la taxe de séjour par chèques-vacances n'est pas accepté.

La tarification

Quel tarif appliquer dans votre hébergement ?

Le tarif de la taxe de séjour des hébergements sans classement ou en attente de classement est **proportionnel**. Il est de 5% du coût HT de la nuitée (avec un maximum de 0.70€). Ce tarif est ensuite majoré de 10% et de 34% au titre des taxes additionnelles (départementales et régionales).

Pour les meublés classés, le tarif de la taxe de séjour par nuit et par personne peut varier entre 0.72€ et 1.01€ en fonction du nombre d'étoiles. (voir grille tarifaire sur la page suivante)

Pour vous accompagner dans le calcul de la taxe, vous pouvez contacter **Mélanie Joffre, référente Taxe de Séjour à l'Office de Tourisme au 05.59.13.00.91.**

Un simulateur est également disponible sur le site internet : <https://paysdenay.taxesejour.fr/>

TARIFICATION 2024

QUEL TARIF APPLIQUER SELON LA NATURE DE VOTRE HÉBERGEMENT ?

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Palaces ➤ Hôtels, résidences et meublés de tourisme 5* ➤ Hôtels, résidences et meublés de tourisme 4* 	1.01€
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Hôtels, résidences et meublés de tourisme 3* ➤ Hôtels, résidences et meublés de tourisme 2* ➤ Hôtels, résidences et meublés de tourisme 1* ➤ Chambres d'hôtes ➤ Auberges collectives ➤ Terrains de camping/ caravanage 3,4 et 5* ➤ Tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes ➤ Emplacement aires de camping-car par tranche de 24heures 	0.72€
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Terrains de camping et terrains de caravanage 1 et 2* ➤ Tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes 	0,29€
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Tout hébergement en attente de classement ou sans classement Ici, le montant journalier est plafonné à 0,70€ par personne assujettie et par nuit 	5,5% + taxes additionnelles (10% taxe départementale et 34% taxe régionale)

Le montant total de la taxe de séjour comprend le tarif de la Communauté de communes du Pays de Nay et les taxes additionnelles départementales (10%) et régionales (34%).

LES CAS D'EXONERATIONS

- Les enfants de moins de 18 ans
- Les titulaires d'un contrat saisonnier séjournant sur le territoire
- Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire

Les documents relatifs à la taxe de séjour sont disponibles à l'Office de Tourisme.

RÉGLEMENTATIONS LIÉES À LA LOCATION DE MEUBLÉ DE TOURISME

AFFICHAGE ET PUBLICITÉ DES PRIX

D'après l'arrêté du 18 décembre 2015, les propriétaires de meublés de tourisme doivent afficher de manière claire et lisible les tarifs de leurs prestations, à l'extérieur de l'hébergement, à proximité de l'entrée ainsi qu'à l'intérieur (salle commune et chambre).

FICHE DE POLICE

En application du décret 2015-1002 du 18 août 2015, tout prestataire assurant l'hébergement touristique d'un client de nationalité étrangère doit faire remplir, dater et signer, une fiche individuelle de police comportant :

Le nom et les prénoms ;
La date et le lieu de naissance ;
La nationalité ;
Le domicile habituel ;
Le numéro de téléphone mobile et d'adresse électronique ;
La date d'arrivée au sein de l'établissement et la date de départ prévue.

Cette fiche est à compléter à l'arrivée du client. Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne. Ces fiches doivent être conservées 6 mois et être remises sur demande aux services de police et de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.

Les clients étrangers disposent d'un droit d'accès et de rectification à leurs données personnelles en contactant le responsable de l'hébergement.

En cas de refus par le client de remplir et/ou de signer sa fiche, cela est considéré comme un motif légitime de refus de vente par l'exploitant de l'hébergement.

SÉCURITÉ INCENDIES

D'après le décret n°2011-36 du 10 janvier 2011, art. R129-12, chaque logement se trouvant dans une habitation individuelle ou collective est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé. Ce dernier doit fonctionner par piles ou alimentation électrique (sous réserve d'une alimentation de secours). Le détecteur doit détecter les fumées au commencement de l'incendie et émettre un son suffisamment fort pour réveiller des personnes endormies.

D'après l'article R129-13 du même décret, le propriétaire de tout type de location saisonnière est responsable de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé.

ACCESSIBILITÉ pour les personnes en situation d'handicap

La loi de 2005 sur l'égalité des droits et des chances, définit un cadre réglementaire rendant obligatoire la mise aux normes en termes d'accessibilité d'un logement.

Si le loueur souhaite accueillir des personnes en situation d'handicap des aménagements ou agencements doivent être réalisés. Le client en situation d'handicap doit à minima accéder aux toilettes, à la salle de bain, à sa chambre et à l'espace commun. Pour tout type d'handicap, l'espace doit être suffisamment spacieux pour faciliter la circulation.

Afin d'inciter les professionnels du tourisme à garantir une accessibilité pour tous, le ministère chargé du tourisme a créé une marque Tourisme et Handicap. Un meublé de tourisme comme tout type d'établissement touristique peut obtenir le label « Tourisme et Handicap » sous réserve de respecter les critères d'accessibilité et d'accueil. Ce label a pour but de faire reconnaître le travail des hébergeurs rendant leur établissement accessible à tous. Les personnes en situation d'handicap peuvent quant à elles sélectionner un hébergement adapté à leur handicap qu'il soit auditif, mental, moteur ou visuel.

LA RÉGLEMENTATION DES PISCINES ET DES SPAS

Les piscines, dès qu'elles sont d'un usage collectif, relèvent de 3 réglementations visant à protéger l'utilisateur en termes d'hygiène, de sécurité et prévention des noyades, et de déplacement-accessibilité. De ce fait, leur conception et leur maintenance restent complexes et doivent susciter une vigilance toute particulière, les travaux correctifs s'avérant pour partie quasiment impossibles une fois mises en eau.

Réglementation sanitaire

La piscine, le jacuzzi (bain bouillonnant ou bain à remous), la baignade de l'hébergement sont soumis à la réglementation sanitaire, s'il s'agit d'un équipement à usage collectif et recevant du public.

Avant l'installation et l'ouverture de l'équipement, l'exploitant se doit de procéder à des déclarations en mairie justifiant le lieu d'implantation et les normes d'hygiène et de sécurité.

Un **dossier justificatif** (articles L1332-7 et L.1332-8) doit être fourni à la Mairie en trois exemplaires. Ce dernier sera communiqué au Préfet et à l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Un **contrôle sanitaire** dont le coût est à la charge de l'exploitant est par la suite assuré par l'ARS. L'objectif étant de vérifier la conformité, le fonctionnement des installations et la qualité de l'eau.



Une analyse bactériologique et physico-chimique de l'eau de chaque bassin (une fois par mois pour les piscines/jacuzzis et 2 fois par mois pour les baignades) doit être réalisée uniquement pendant la période d'utilisation. Les résultats doivent être affichés sur place à l'attention du public. Ils sont aussi publiés sur le site internet de l'A.R.S.

L'exploitant doit également surveiller quotidiennement la qualité physico-chimique de l'eau (au moins deux fois par jour) et reporter les résultats sur le carnet sanitaire. Tous les produits de traitement des eaux doivent être stockés de façon conforme.

Pour toute précision concernant la réglementation sanitaire d'un équipement existant ou à venir, contactez l'ARS Nouvelle-Aquitaine (contact p.23) Le formulaire de déclaration de piscine est disponible à l'Office de Tourisme du Pays de Nay.

La zone « pieds-nus »

On préférera implanter les WC dans la zone « pieds-nus » pour limiter les apports de souillures sur cette dernière.

La douche est quant à elle toujours obligatoire, avant le pédiluve le cas échéant, en cabine ou en extérieur, au choix.

Focus sur les pédiluves

Ils ont pour objectif d'obliger le déchaussage et de préserver de toute souillure, par une désinfection adaptée. L'obligation de passage par le pédiluve s'applique aussi aux fauteuils roulants et poussettes, s'ils ne peuvent être laissés hors de l'enceinte de la piscine.

Ils ont pour objectif d'obliger le déchaussage et de préserver de toute souillure, par une désinfection adaptée. L'obligation de passage par le pédiluve s'applique aussi aux fauteuils roulants et poussettes, s'ils ne peuvent être laissés hors de l'enceinte de la piscine.

Il est déconseillé d'implanter la douche au droit du pédiluve, car l'écoulement de l'eau de douche diluerait la forte concentration en chlore exigée dans le pédiluve (2 à 3 fois plus forte que dans les bassins : on préconise une concentration en chlore disponible comprise entre 4 et 6 mg/l pour l'eau des pédiluves).

Les dimensions du pédiluve doivent permettre de respecter sa principale fonction : désinfecter les pieds en totalité. Aussi, on prévoira un emplacement et une configuration le rendant incontournable, une hauteur d'eau de 10 à 15 cm et une longueur obligeant à y poser les 2 pieds, soit faire 3 pas. Ce qui correspond à minima à une longueur de 2.20m et une largeur de 1.60m, obligera le passage de chaque baigneur.

En cas de passage latéral pour un fauteuil roulant : une mention explicite doit indiquer que celui-ci est exclusivement réservé aux fauteuils. Il peut être pertinent de mettre à la disposition du public, un fauteuil n'évoluant que sur la zone « pieds nus ».

Si les pédiluves ne sont obligatoires qu'à partir d'une superficie de bassins supérieure à 240m², il sera toujours préférable, en terme de maintenance de qualité d'eau, d'en installer un, quelle que soit la superficie totale des bassins.

Cas particulier des spas

Il faut distinguer :

- les saunas et hammams pour lesquels il n'existe pas de réglementation sanitaire spécifique à ce jour.
- les bains à remous (jacuzzis) sont des installations à risque en termes de prolifération bactérienne. Dès lors que leur usage est collectif, l'exploitant est soumis à la même réglementation que les piscines à savoir :
 - La déclaration en mairie
 - Le contrôle de l'ARS
 - Le suivi quotidien de la part de l'exploitant (contrôle 2x/j de la concentration en désinfectant de l'eau du bassin, du pH, de la transparence et de la température de l'eau. Le carnet sanitaire doit être mis à jour. En fonction de l'utilisation, il est conseillé de vidanger régulièrement le spa. Cette réglementation est instaurée par la circulaire du 27 juillet 2010.

Cas particulier des baignades artificielles

Appelées « piscines naturelles » ou « baignades biologiques ou naturelles », elles sont considérées comme des sites de baignades. Ce qui implique une déclaration en mairie mais contrairement à d'autres baignades, elles ne sont pas soumises à des réglementations en termes d'hygiène. Elles sont donc ouvertes sous la seule responsabilité du gestionnaire.

L'entretien des piscines naturelles reste un sujet important.

Sécurité et prévention des noyades

L'installation d'une piscine en plein air enfouie est accompagnée d'un dispositif de sécurité prévenant les risques de noyade. La loi du 3 janvier 2003 oblige les propriétaires de piscine à usage privé ou collectif à installer au moins 1 des 4 dispositifs de sécurité suivants et à s'assurer qu'ils soient conformes aux normes (décrets n°2003-1389 et n° 2004-499) :

DISPOSITIF DE SECURITE	CONSIGNES DE SECURITES	NORMES A RESPECTER
Barrière de protection verrouillée	Empêcher le passage d'un enfant de moins de 5 ans sans l'aide d'un adulte Résister aux actions d'un enfant de moins de 5 ans, notamment en ce qui concerne le système de verrouillage de l'accès au bassin Ne pas provoquer de blessure	NF P90-306
Couverture de bassin	Empêcher l'immersion involontaire d'un enfant de moins de 5 ans Résister au franchissement d'un adulte Ne pas provoquer de blessure	NF P90-308
Alarme de détection	Réalisée, construite ou installée de façon à ce que toutes les commandes d'activation et de désactivation ne puissent pas être utilisées par un enfant de moins de 5 ans. Les systèmes de détection doivent pouvoir détecter tout franchissement du bassin par un enfant de moins de 5 ans et déclencher un dispositif d'alerte constitué d'une sirène (qui ne doit pas pouvoir se déclencher de manière intempestive).	NF P90-307
Abri de piscine	Rendre le bassin inaccessible à un enfant de moins de 5 ans, lorsque l'abri est fermé Ne pas provoquer de blessure.	NF P90-309

Les piscines posées sur le sol, gonflables ou démontables ne sont pas concernées. Assurez-vous toutefois que le dispositif choisi respecte les normes Afnor en vigueur.

L'attestation de conformité de l'installation est délivrée par le fabricant, le vendeur ou l'installateur agréé. Il est fortement recommandé de la détenir car, en cas d'accident survenant à un tiers, votre responsabilité pourrait être engagée.

INFORMATIONS PRATIQUES

Contrat de location

Afin de **garantir le meilleur accueil** possible et **favoriser une bonne relation avec ses clients**, il est conseillé de rédiger un contrat de location.

Ce dernier doit être envoyé au locataire en deux exemplaires originaux. Chaque page doit être paraphée, sur la dernière page, le locataire doit stipuler la mention « lu et approuvé », dater et signer. Dès réception du contrat signé par le locataire, le loueur doit à son tour le renvoyer signé.

Le contrat de location doit faire apparaître certains éléments comme :

- les coordonnées du loueur ainsi que l'adresse de location
- Le règlement intérieur (animaux/ espace fumeur...)
- Le nombre d'occupant accepté
- Les jours et heures d'arrivée et de départ
- Le prix de la location, incluant les taxes et les suppléments
- L'échéance des paiements pour les arrhes ou acompte et le solde
- Les conditions d'annulation
- Les formalités de départ (ménage...)
- Les conditions de remboursement de la caution

Accompagné à ce contrat de location, un état descriptif met en avant les caractéristiques de la location. L'absence d'un état descriptif peut être punie par une contravention de 5ème classe - 1 500 € (article R.113-1 du code de la consommation)



Etat des lieux

Un état des lieux doit toujours être effectué lors de **l'entrée dans les lieux**. A défaut d'avoir été fait, le locataire « est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire » selon les termes de l'article 1731 du Code civil. En cas de dégradations et d'absence d'état des lieux, le locataire devra apporter la preuve qu'il n'est pas responsable des faits.

Un état des lieux doit être établi en **fin de séjour** en présence du loueur et du locataire.

Les arrhes

Les arrhes **s'imputent sur le prix prévu lorsque la personne qui les a versées confirme son choix**. Elles n'engagent pas les parties, chacun des contractants peut revenir sur son engagement, le consommateur en perdant les arrhes, le professionnel en les restituant au double. Sauf stipulation contraire du contrat, les sommes versées d'avance sont des arrhes.

L'acompte

L'acompte doit être expressément **prévu au contrat, il engage définitivement les deux parties**. Le locataire devra verser la totalité du loyer en cas d'annulation, sauf d'invoquer la force majeure. Si l'annulation vient de l'exploitant, le locataire pourra obtenir devant la juridiction civile, une indemnisation pour le préjudice moral (vacances gâchées) ou financier (débours supplémentaires) qui en résulterait.

Le dépôt de garantie

Le dépôt de garantie **n'est pas obligatoire**. S'il est demandé, il est **librement fixé** entre particuliers. Il est déposé mais ne peut être encaissé. Il est restitué en fin de séjour. Le montant du dépôt de garantie **ne peut pas être supérieur à 25% du prix du loyer** et ne peut être reçu plus de six mois à l'avance.

L'assurance

L'exploitant doit souscrire à un contrat d'assurance adapté à son activité de loueur en demandant à son assureur une garantie contre les risques locatifs.

Durant les périodes locatives, la responsabilité du loueur pourrait être engagée si, par faute ou par négligence, des dommages corporels matériels et immatériels survenaient.

Le contrat pour l'habitation doit comporter une responsabilité civile professionnelle couvrant l'activité. Le loueur doit vérifier la présence d'une clause de renonciation à recours.

Certaines assurances couvrent également les pertes de revenus locatifs (en cas d'incendie, dégâts des eaux, explosion ou catastrophe naturelle).

Un exploitant de meublé de tourisme peut demander au locataire, une garantie villégiature. Cette dernière couvre les dommages matériels causés par le locataire lors de son séjour.

Accueillir des animaux

L'exploitant du meublé de tourisme est **dans le droit d'accepter ou refuser l'accueil d'animaux domestiques**. Quel que soit son choix, l'hébergeur a tout intérêt à le mentionner dans le contrat de location afin d'éviter tout malentendu ou potentielle complication. En cas d'accord, l'hébergeur peut préciser le nombre d'animaux ainsi que le type accepté .

En cas de dégradations causées par l'animal, c'est l'assurance responsabilité civile de son propriétaire qui permettra de rembourser les frais de remise en état.

VALORISER VOTRE MEUBLÉ DE TOURISME

Tout exploitant ayant déclaré son activité à l'INPI et en mairie, peut mettre en avant son hébergement et valoriser la qualité de son offre, grâce à la labellisation ou au classement.

FAIRE CLASSER VOTRE MEUBLÉ DE TOURISME

Le classement en meublé de tourisme a pour objectif d'indiquer au client un niveau de confort et de prestation. Il constitue également un atout de commercialisation pour le loueur. Enfin, il permet de bénéficier de certains avantages fiscaux. Le classement comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles, il est volontaire et a une validité de 5 ans.

L'Office de Tourisme du Pays de Nay travaille en partenariat avec l'entreprise ICH sur le classement de votre meublé de tourisme. Un tarif préférentiel de 160€ vous est proposé. Pour plus de renseignement, merci de contacter Florence Dupleix au 05.59.13.00.92

FAIRE LABELLISER VOTRE MEUBLÉ DE TOURISME

Des démarches de labellisation par des réseaux privés sont proposées aux propriétaires de meublés de tourisme : Clévacances, Gîtes de France, etc.

Différent du classement, le label a une vocation commerciale. Il est attribué par l'organisme départemental représentant le label, sur la base de la conformité de votre logement aux critères du label choisi.

Ces marques, chartes, labels de qualité ont été développés pour indiquer aux consommateurs la qualité d'un service.

Par rapport à un établissement qui n'a pas de label, une location possédant une distinction gagne en visibilité et ses prestations sont valorisées par la force du réseau du label.

Le label peut se cumuler avec le classement.

TARIFICATION

LABELLISATION	Coût en 2024	Durée	Contact
Gîtes de France 64	Formule Confiance : 170€/an (+ commission 15% sur les ventes) Formule Alliance : 240€/an + (commission 17,5% sur les ventes)	5 ans	Tel : 05.59.11.20.64
Gîtes de France 65	A partir de 225€ (base 2 pers)/an puis 16€/pers supplémentaire	5 ans	Tel : 05.62.44.02.37
Clévacances 64	Droit d'entrée : 160€ (payable une seule fois, la première année) + Cotisation annuelle : 240€ par meublé (tarifs dégressifs en fonction du nombre d'hébergement) + 3% de commission sur les réservations en ligne	5 ans	Tel : 05.59.30.01.30
Clévacances 65	<u>Avec la formule Liberté</u> Droit d'entrée : 160€ payable une seule fois, la première année) + Cotisation annuelle : 200€ par meublé (à partir de la 16ème personne = supplément de 10€ par personne) + 3% de commission sur chaque contrat de location	5 ans	Tel : 05.62.41.84.93

A noter : **à partir du 1er janvier 2025**, l'Office de Tourisme du Pays de Nay mettra en place une nouvelle politique de promotion des hébergements touristiques. En effet, **seuls les meublés de tourisme classés et labellisés bénéficieront d'une mise en avant de leurs offres à l'accueil de l'Office de Tourisme**. L'objectif étant de garantir aux visiteurs du Pays de Nay un niveau de qualité tant sur le confort, les équipements que sur les services proposés.

VOS CONTACTS

OFFICE DE TOURISME COMMUNAUTAIRE DU PAYS DE NAY

APPUI AUX PORTEURS DE PROJET

Laureen MONTAGNE
05.59.13.94.99
l.montagne@paysdenay.fr

TAXE DE SEJOUR

Mélanie JOFFRE
05.59.13.00.91
m.joffre@paysdenay.fr

CLASSEMENT/ LABELLISATION (Meublés de tourisme et chambres d'hôtes)

Florence DUPLÉIX
05.59.13.00.92
f.dupleix@paysdenay.fr

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE NAY

SERVICE URBANISME

05.59.61.11.82

SERVICE DECHETS

05.59.61.11.82

SERVICE EAU ET ASSAINISSEMENT

05.59.61.11.82 Tapez 1
accueil.seapan@paysdenay.fr

FISCALITE

CENTRES DES IMPÔTS

6 rue d'Orléans 64027 Pau Cedex
05.59.98.68.68
1 Bd du Maréchal Juin, 65000 Tarbes
05 62 44 40 40

UMIH (Union des métiers et des industries de l'hôtellerie)

Accueil Pyrénées-Atlantiques
05 59 27 84 89
umih-bearn-soule@wanadoo.fr

Formation

Marion BAILLY
06 87 03 78 39
marion.bailly@umihformation.fr

CAUE 64

Conseil gratuit en architecture aux particuliers
05 59 84 53 66
contact@caue64.fr

AGENCE REGIONALE DE SANTE

Antenne Pyrénées-Atlantiques
Didier LUCCHINI—Ingénieur d'études sanitaires
05.59.52.62.64
didier.lucchini@ars.sante.fr

Sophie ARDURA—Technicienne de sécurité sanitaire

05.59.52.62.53
sophie.ardura@ars.sante.fr

SACEM

Antenne de Biarritz
05.67.34.80.30
dl.biarritz@sacem.fr

I.C.H - INSPECTION CLASSEMENT HOTEL

42 Dominique Larrea - 64500 Saint Jean de Luz
05.59.54.00.17
i.c.h@inspectionclassementhotel.com

LABEL CLÉVACANCES 64

12 boulevard Hauterive 64000 Pau
05.59.30.01.30
contact@clevacances-64.com
www.clevacances-64.com

LABEL CLÉVACANCES 65

10 avenue du Maréchal Joffre 65100 Lourdes

05.62.41.84.93

infos@clevacances-65.com

www.clevacances-65.info

LABEL GÎTES DE FRANCE 64

20 rue Gassion 64000 Pau

05.25.00.64.40 / www.gites64.com

Contact : Patricia GUICHEMERRE

05 59 11 20 64

p.guichemerre@gites64.com

LABEL GÎTES DE FRANCE 65

22 Place du Foirail 65000 Tarbes

05.62.44.02.37

www.gites-de-france-65.com

LABEL TOURISME ET HANDICAP 64

Christine SIMON

12 boulevard Hauterive 64000 Pau

05.47.05.38.31

c.simon@tourisme64.com

LABEL TOURISME ET HANDICAP 65

Christine ALMENDROS

05 62 56 70 14

christine.almendros@ha-py.fr

AGENCE DEPARTEMENTALE DU TOURISME 64

12 boulevard Hauterive 64000 Pau

05.59.30.91.14

infos@tourisme64.com

HAUTES PYRENEES TOURISME ENVIRONNEMENT

11 rue Gaston Manent, Tarbes 65000

05.62.56.70.00

www.tourisme-hautes-pyrenees.com/