



BLAYE BOURG TERRES D'ESTUAIRE

OFFICES DE TOURISME



**Spécial Prestataires
CNPE. du Blayais**

Retrouvez toutes les informations
sur notre site www.bbte.fr
> Rubrique *Espace pro*





Notre ambition : vous accompagner dans vos démarches de déclaration ou de création d'une location touristique

Se lancer dans la location touristique n'est pas chose aisée : connaître les démarches administratives et les déclarations nécessaires, s'assurer de la conformité de son offre, commercialiser dans de bonnes conditions son produit, telles sont les demandes et questions sur lesquelles nous sommes régulièrement saisis.

Accueillir des professionnels en déplacement à l'occasion de l'opération du Grand Carénage peut également constituer une opportunité pour les propriétaires.

Ce guide présente des premiers éléments de réponses réunis par vos offices de tourisme de B.B.T.E. auprès

de relais institutionnels¹ ou de sites gouvernementaux, et des échanges avec les professionnels du territoire.

Si chaque projet est unique, les contraintes et obligations restent encore trop souvent méconnues ou difficilement accessibles. Ce guide est donc là pour apporter des premiers éléments, qui, pour celles et ceux qui le souhaitent, pourront utilement être complétés par les échanges plus personnalisés pour lesquels nous sommes à votre entière disposition.

Les éléments (notamment réglementaires) présentés sont ceux en vigueur à la date de réalisation du guide, à savoir janvier 2021.

¹ Guide du loueur UDOTSI 74, Le petit guide du "PROPRIO" du massif Arvant Villars

Détecteur de fumée

Guide du loueur *Spécial Prestataires* : réglementation, conseils et bonnes pratiques pour les chambres d'hôtes, meublés de tourisme et tables d'hôtes

SOMMAIRE

Définitions réglementaires	4
Déclarer son activité	5
Les autres obligations	6
Les travaux et aménagements	10
Les points de vigilance	11
Faire classer son meublé	14
Faire labelliser son hébergement	16
Vendre via un opérateur numérique	17
Dites désormais B.B.T.E. !	18
L'office de tourisme, votre interlocuteur	18
Le cas particulier du Grand carénage	19
Vers qui me diriger ?	21

Ouvrir un meublé de tourisme ou une chambre d'hôtes répond à des définitions réglementaires et vous soumet à certaines obligations.

Les définitions réglementaires

► <https://www.guichet-entreprises.fr/fr/activites-reglementees/tourisme-loisirs-culture/gite-rural/>

Le meublé de tourisme

Le meublé de tourisme est une villa, un appartement ou un studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, loué à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la nuitée, à la semaine ou au mois et qui n'y élit pas domicile (durée maximale de location : 90 jours consécutifs).

La chambre d'hôtes

C'est une chambre meublée située chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, avec fourniture du petit déjeuner ainsi que du linge de maison. Chaque chambre d'hôtes donne accès à une salle d'eau et à un WC, et doit être en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité.

Les chambres se situent dans la résidence principale de l'habitant ou dans un bâtiment annexe.

L'activité de chambre d'hôtes est limitée à 5 chambres pour une capacité d'accueil de 15 personnes. Si la capacité d'accueil dépasse 5 chambres et/ou 15 personnes, l'établissement sera alors considéré comme hôtel et soumis aux réglementations afférentes à l'hôtellerie (accessibilité, sécurité incendie, etc.)

La table d'hôtes

Si aucune définition légale n'existe pour cette activité, 4 conditions cumulatives doivent être respectées pour distinguer l'activité de table d'hôtes de celle de la restauration traditionnelle :

- constituer un complément de l'activité d'hébergement (l'activité d'hébergement est donc un préalable),
- proposer un seul menu (sans possibilité de choisir les entrées, plats ou desserts) et une cuisine de qualité composée d'ingrédients du terroir,
- servir le repas à la table familiale (il n'est donc pas possible de disposer plusieurs tables dans une salle réservée à cet effet),
- offrir une capacité d'accueil limitée à celle de l'hébergement soit au maximum 15 personnes, les repas étant servis uniquement à la clientèle hébergée.

Si l'une de ces 4 conditions n'est pas respectée, la table d'hôtes devient un restaurant.

► <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31521>

La déclaration de son activité

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

Obligation de déclaration auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE)

La location meublée doit faire l'objet d'une déclaration d'existence auprès du Centre de Formalités des Entreprises compétent.

Ce dernier 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 C.F.E. est également compétent pour enregistrer les modifications apportées en cours d'activité ou la cessation d'activité.

Pour le cas d'une chambre d'hôtes, le particulier souhaitant développer une activité de chambre d'hôtes et/ou table d'hôtes doit demander son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) déclaration auprès du Centre de Formalités des Entreprises de la Chambre de Commerce et d'Industrie, dès lors qu'il exerce cette activité à titre de profession habituelle (c'est-à-dire de manière répétitive dans le but d'en tirer des profits).

En revanche, si cette activité est exercée de manière accessoire, en complément d'une activité professionnelle, elle ne donne pas lieu à immatriculation au RCS.

Obligation de déclaration en Mairie (Code du Tourisme art D 324 -1-1 et R 324-1-2)

Que ces derniers soient labellisés ou classés ou non classé, l'obligation de déclaration en mairie s'impose à :

- tous les meublés de tourisme mis en location à compter du 22 juillet 2009
- depuis le 1^{er} juillet 2010 aux chambres d'hôtes

Le non-respect de cette obligation est sanctionné par une contravention.

Les formulaires de déclaration pour les meublés (imprimé [cerfa n° 14004*04](#)) et pour les chambres d'hôtes (imprimé [cerfa n° 13566*03](#)) sont téléchargeables sur le site

► <https://www.service-public.fr/> ou ► <https://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/hebergement-tourisme>.

Ces formulaires sont à adresser à la Mairie de la commune où se situe l'hébergement et font l'objet d'un accusé de réception par les services municipaux.

Tout changement dans les éléments d'information initialement communiqués fait l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie. Ainsi, un propriétaire qui met fin à son activité doit le déclarer auprès de sa commune.

La liste des meublés de tourisme et chambres d'hôtes est consultable en mairie, qui procède à sa mise à jour.

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.

Les autres obligations associées à la location touristique de son bien

Le contrat de location pour les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes

Le contrat de location doit être envoyé au client en 2 exemplaires signés de votre part et accompagné d'un état descriptif de l'hébergement.

Il est conseillé d'indiquer sur le contrat la date avant laquelle le client devra vous retourner un exemplaire contresigné accompagné des arrhes ou d'un acompte.

Si, à la date limite de réception vous n'avez pas de réponse, vous avez alors le droit de conclure un nouvel accord avec un autre client.

Voici les éléments qui doivent figurer dans le contrat :

- la durée de location : dates et heures d'arrivée et de départ.
- le prix et les prestations incluses.
- les charges éventuelles (électricité).
- le versement à l'avance qui peuvent être :

- les arrhes : somme d'argent que le client avance par retour du contrat signé pour confirmer la réservation ; elles correspondent le plus souvent à 25% du prix total de la location.

Les arrhes sont un moyen de dédit, c'est-à-dire qu'en cas de désistement de votre locataire, la loi vous autorise à garder les arrhes ; si à l'inverse c'est vous qui ne pouvez pas honorer la location, vous devez rembourser au client le double des arrhes perçues.

- l'acompte : il rend définitif l'engagement et constitue donc un paiement partiel de la somme totale qui est due. Si le client annule sa réservation, vous pouvez exiger le versement du solde (le contrat peut prévoir que les sommes versées pourront être remboursées si le loueur trouve un autre client).

Si l'annulation est de votre fait, vous devrez rembourser l'acompte et dans certains cas, verser des dommages et intérêts au titre du préjudice subi (éventuels frais engagés par le client comme un billet de train par exemple).

• la caution ou dépôt de garantie : son montant n'est pas réglementé pour des locations sans intermédiaire (c'est-à-dire sans l'intermédiaire d'un agent immobilier ou d'une centrale de réservation) mais en général il ne dépasse pas le quart du loyer ; il doit être remis à l'arrivée du locataire. Le chèque peut être encaissé immédiatement.

Le propriétaire n'est pas tenu de restituer la caution au départ du locataire. En l'absence de dégâts constatés, celle-ci pourra être restituée dans un délai de 60 jours. En cas de dégradation constatée par un état des lieux contradictoire accompagné de l'inventaire, la caution doit être restituée dans les 60 jours, déduction faite des travaux occasionnés et sur présentation de facture.

Si la caution s'avère insuffisante, le locataire est tenu contractuellement de rembourser les frais supplémentaires, sur présentation des factures correspondantes.

- un état des lieux contradictoire à l'entrée et à la sortie de la location doit être fait ; à défaut il appartient au loueur d'apporter la preuve de la quantité et de la nature des objets manquants ou détériorés.
- la taxe de séjour : son application et son montant varient selon le type d'hébergement et son classement (ou non). Renseignez-vous auprès de la commune du lieu de votre hébergement ou de l'office de tourisme pour connaître les modalités d'application.
- les conditions générales de location : elles font partie du contrat et sont généralement au verso de celui-ci ; elles comprennent en général les modes de paiement, l'utilisation des lieux, les conditions de résiliation, les assurances, les litiges... et doivent être signées par le client en même temps que le contrat de location.
- les animaux : les accepter ou les interdire...

La délivrance d'une note

Une note faisant apparaître la T.V.A (si elle est applicable) doit être remise à chaque client :

- dès que le montant total de la prestation est égal ou supérieur à 25€
- à la demande du client, si le montant est inférieur à cette somme.

Cette note doit être établie en double exemplaire : l'original est remis au client et le double est conservé par l'exploitant pendant deux ans, classé par ordre de date de

rédaction.

La note de facturation indique :

- la date de rédaction,
- le nom et l'adresse du prestataire,
- le nom et l'adresse du client,
- la date et le lieu d'exécution de la prestation,
- le décompte détaillé en quantité (nuitées) et prix de chaque prestation,
- la somme totale à payer.

Tout manquement à la réglementation relative à l'information des consommateurs est puni d'une amende de 1 500€.

Prélèvement de la taxe de séjour

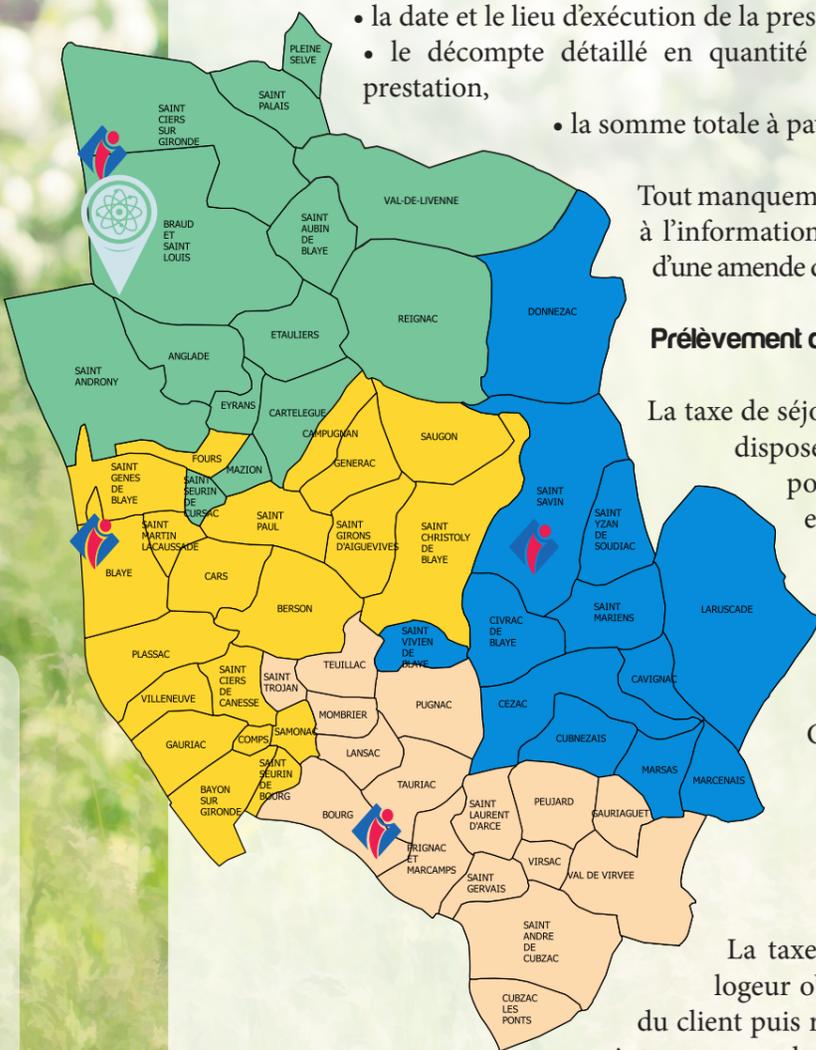
La taxe de séjour permet aux collectivités de disposer de moyens supplémentaires pour la promotion touristique et d'améliorer l'accueil des touristes.

Sur l'ensemble des communes de B.B.T.E., son montant est voté par chaque Communauté de Communes.

La taxe de séjour est prélevée par le locateur obligatoirement avant le départ du client puis reversée à l'Office de Tourisme intercommunal compétent.

N'hésitez pas à vous rapprocher de votre office de tourisme de rattachement pour bénéficier du guide pratique et des codes d'accès personnels à la plateforme à la télédéclaration en ligne (puis cliquer sur sa communauté de communes de rattachement) :

► <https://blayebourgterresdestuaire.taxesejour.fr/>



La publicité et les prix : règles applicables aux chambres d'hôtes

L'affichage des prix des chambres d'hôtes et tables d'hôtes est obligatoire et doit être porté à la connaissance du client.

À l'extérieur du bâtiment : à l'entrée, bien visible, doivent figurer :

- le prix de chaque chambre d'hôtes (petit déjeuner compris),
- le prix mini et maxi des chambres, par jour, et pour toute autre durée, pour le nombre de personnes correspondantes, suivant les saisons en précisant leur date de début et de fin,
- le prix de la taxe de séjour, par jour, par personne et les personnes exonérées,
- le prix des prestations annexes aux chambres d'hôtes comme la table d'hôtes, le forfait inclus la boisson, carafe d'eau, café...

À l'intérieur du bâtiment : dans la pièce d'accueil de la clientèle et dans chaque chambre :

- le prix détaillé de chacune des chambres pour une ou plusieurs personnes et prix par saison,
- le prix des prestations annexes,
- le prix de la table d'hôtes si cette prestation est proposée.

Les prix affichés doivent être en euros et TTC. Préciser que la table d'hôtes est réservée exclusivement aux clients des chambres d'hôtes. Les tarifs de la taxe de séjour doivent également être affichés.

Pour les meublés de tourisme, il n'y a pas d'obligation d'affichage des prix.

L'assurance

L'activité de location saisonnière doit être déclarée à votre assureur de façon à ce que votre contrat couvre les dommages aux personnes et aux biens qui séjournent dans votre établissement. Vous avez la possibilité d'exiger de votre locataire qu'il vous fournisse une attestation d'assurance afin de vérifier qu'il est bien couvert contre les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux...), soit par une extension «villégiature» de sa police d'assurance habitation principale, soit par un contrat spécifique limité à son séjour dans votre location.

Une garantie peut être ajoutée «recours des locataires contre le propriétaire» qui indemnise les dommages causés au locataire par un incendie ou un dégât des eaux s'ils sont causés par un défaut d'entretien du bâtiment.

Les travaux et aménagements

Avant de vous lancer dans les travaux, veillez à respecter les règles d'urbanisme et de sécurité qui peuvent s'imposer en fonction de la nature de votre projet.

Quel que soit votre projet, il est conseillé de vous informer auprès de votre mairie sur les règles d'urbanisme applicables. Des permanences de conseil gratuites délivrées par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de la Gironde se tiennent à proximité du bien concerné.

► <https://www.cauegironde.com/files/secteur11.pdf>

La sécurité de votre hébergement/chambre d'hôtes

La sécurité incendie

Les meublés de tourisme et chambres d'hôtes sont considérés comme des habitations personnelles lorsque la capacité d'accueil totale ne dépasse pas 15 personnes.

Un détecteur autonome avertisseur de fumée normalisé EN14604 avec marquage CE doit obligatoirement être installé dans la location depuis le 8 mars 2015.

Le détecteur de fumée doit :

- détecter les fumées émises dès le début de l'incendie,
- émettre immédiatement un signal sonore suffisant pour réveiller une personne endormie.

Le propriétaire doit veiller à l'entretien et au bon fonctionnement de celui-ci. Cette installation doit être notifiée à votre assureur avec lequel vous devrez conclure un contrat garantissant les dommages d'incendie, l'entretien et le bon fonctionnement de ce dispositif. (Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 et décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011).

La sécurité du matériel

Le meublé et la chambre d'hôtes sont considérés comme des habitations personnelles, ils sont donc soumis aux mêmes normes.

Sur tout le matériel (aires de jeux, matériel pour enfants, prêt de matériel, lits superposés, articles de literie, etc.), respectez les normes NF en vigueur, exigez le marquage «conforme aux exigences de sécurité» et veillez à son bon entretien.

La réglementation piscine

La réglementation relative aux piscines (*décret du 7 avril 1981*) prévoit certaines dispositions en matière de démarches déclaratives, de normes d'hygiène et de sécurité. Le propriétaire est tenu de faire une déclaration préalable de l'équipement à la mairie.

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.

Les piscines enterrées ou semi-enterrées non closes, privatives à usage individuel ou collectif, doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.

Une attestation de conformité des installations délivrée par votre fabricant de piscine sera demandée pour la prise en compte de votre activité de loueur.

Ainsi, depuis le 1er mai 2004, votre piscine doit être sécurisée à l'aide d'un des dispositifs suivants :

- NF P90 - 306 Barrières de protection
- NF P90 - 307 Système d'alarme
- NF P90 - 308 Couverture de sécurité
- NF P90 - 309 Abris

Il est recommandé de remettre à votre client une lettre de décharge relative à la mise à disposition de la piscine durant son séjour.

Renseignez-vous auprès de votre piscinier ou suivez le lien suivant :

► <https://solidarites-sante.gouv.fr/IMG/pdf/pisc09.pdf>

► <https://www.gironde-tourisme.fr/espace-pro/wp-content/uploads/sites/2/2019/07/Bonnes-pratiques-piscines-2019-light.pdf>

Les points de vigilance concernant les installations et services mis à disposition de vos clients

La mise à disposition d'une connexion internet

Avoir accès à internet sans difficulté est primordial pour nombre de personnes. 75% des touristes en recherche de villégiature vérifient les possibilités de connexions locales. La connexion internet (souvent sans fil) gratuite est de plus en plus essentielle à votre location saisonnière.

Pour autant, la réglementation peut parfois réserver quelques surprises. Si vous êtes le souscripteur du contrat avec l'opérateur, vous êtes alors responsable de tous les actes effectués sur cet accès internet. Pour une utilisation normale, rien n'est censé poser problème. En revanche, il y a un risque si vos locataires utilisent frauduleusement cet



accès internet. Pour plus d'informations, consultez le site officiel d'Hadopi sur ► www.hadopi.fr.

Afin d'éviter toute mauvaise surprise, différentes solutions s'offrent à vous.

Vous pouvez installer dans votre location un Hotspot Wifi. Sous forme d'une box classique, ce système permet de sécuriser la connexion internet et de se libérer de toute contrainte de responsabilité. Quelques entreprises proposent leur propre système de Hotspots Wifi à des prix raisonnables. Si vous souhaitez installer une box internet classique, il est recommandé de se tourner vers son opérateur.

Pour respecter la réglementation, demandez alors à l'opérateur choisi d'installer un programme permettant de filtrer et sécuriser toutes les connexions. Vous pouvez aussi insérer dans votre contrat de location une clause ou une charte d'utilisation d'internet

► <https://www.hadopi.fr/ressources/kit-professionnel-de-sensibilisation>

Les droits de diffusion de la S.A.C.E.M.



Tout hébergement touristique (hôtel, résidence de tourisme, chambre d'hôtes, location saisonnière...) qui propose une diffusion musicale, que ce soit dans une partie commune ou privative et quel que soit le moyen de diffusion (téléviseur, chaîne hi-fi...), doit s'acquitter de droits de diffusion auprès de la S.A.C.E.M. (Société des auteurs, compositeurs et éditeurs de musique), qui répond aux exigences des articles L. 122-4 et L. 132-18 du Code de la Propriété Intellectuelle.

Les locations de moins de 10 chambres relèvent d'un forfait annuel unique : tarif 2019 : 117,11€ HT / Tarif réduit (pour les demandes faites en avance) : 93,69€ HT.

En plus de ces droits, la S.P.R.É. (Société pour la Perception de la Rémunération Équitable) collecte la Rémunération Équitable, versée aux artistes-interprètes et aux producteurs de musique. La SACEM collecte cette Rémunération Équitable pour la SPRÉ, au barème de 65% du droit d'auteur (HT).

Obtenez votre autorisation sur ► <https://clients.sacem.fr> (rubrique> « toutes les autorisations » > hôtel, résidence de tourisme, gîte ou chambre d'hôtes).



La redevance audiovisuelle

Les modalités liées à cette redevance sont différentes selon que le propriétaire loue une partie de son habitation personnelle ou s'il s'agit d'un bien spécifiquement dédié à la location touristique.

- Si la location porte sur des locaux qui constituent l'habitation personnelle du loueur (l'habitation personnelle du loueur s'entend ici comme sa résidence principale ou secondaire). Dans ce cas, la redevance TV est due par le propriétaire, par le biais de la taxe d'habitation, selon les modalités des particuliers. Une seule redevance est due quel que soit le nombre de postes.
- La location porte sur des locaux exclusivement dédiés à la location touristique. La location n'est pas dans ce cas redevable de la taxe d'habitation. La redevance à l'audiovisuel public sera alors due selon les modalités applicables aux professionnels: une redevance par poste avec un abattement (30%) à partir du 3^{ème}.

Pour les propriétaires qui paient la taxe d'habitation, la redevance est réglée par ce biais. Pour les propriétaires qui ne sont pas redevables de la taxe d'habitation soit ils sont assujettis à la TVA et donc déclarent la redevance par le biais de la déclaration annuelle de régularisation de la TVA (Formulaire CA 12), soit ils ne sont pas assujettis à la TVA et réaliseront alors la déclaration via le document Cerfa n°3310A.



La RGPD.

Le Règlement Européen sur la Protection des Données personnelles (R.G.P.D.) est un texte adopté par le Parlement européen. Il traite de la question relative aux données à caractère personnel depuis le 25 mai 2018. Chaque propriétaire qui dispose de données

personnelles de ses clients doit pouvoir tracer les informations archivées, les stocker de manière sécurisée et déterminer le temps de conservation.

- <https://www.cnil.fr/fr/principes-des/guide-de-la-securite-des-donnees-personnelles>
- <http://pro.tourisme-hautevienne.com/espace-pro/reglement-general-de-protection-donnees-rgpd/>

Faire classer son meublé de tourisme, une démarche volontaire

Le classement de 1 à 5 étoiles des Meublés de Tourisme est défini par 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. La nouvelle grille de classement comprend désormais 112 critères de contrôle obligatoires et optionnels et est divisée en trois chapitres :

- les équipements et aménagements (surface, état de propreté,...)
- les services au client (langues parlées, accès internet,...)
- l'accessibilité et le développement durable.

Cette harmonisation doit contribuer à renforcer la lisibilité du classement pour le client.

- Le classement est **volontaire et non obligatoire**, attribué pour une durée de **5 ans**.
- Pour être classé, un meublé saisonnier doit répondre aux critères du tableau de classement suivant l'Arrêté du 2 août 2010,
- La visite d'inspection doit être réalisée par un organisme « accrédité » ou « réputé accrédité » par le COFRAC (liste des organismes sur ► <http://www.classement.atout-france.fr/>),
- L'organisme « accrédité » ou « réputé accrédité » qui aura fait la visite de contrôle délivrera directement la décision de classement qui doit être obligatoirement affichée de manière visible dans la location.

Pourquoi se faire classer ?

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

- **Une fiscalité plus intéressante** : sauf exception, les revenus tirés de ce type de location font partie de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux. A l'intérieur de cette catégorie, de nombreux loueurs choisissent le régime fiscal forfaitaire appelé « micro BIC » (Micro entreprise des Bénéfices Industriels et Commerciaux). L'abattement forfaitaire passe de 50% pour un meublé non classé à 71% pour un meublé classé dans la limite de 80 300 € de Chiffre d'Affaire annuel (cf. loi du 01/01/2009 du CGI),

- 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 les sites internet institutionnels,
- 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 : les chèques-vacances. Seuls les meublés classés et/ou labélisés (Gîtes de France, Clévacances, Fleurs de soleil, Bienvenue à la ferme, Accueil paysan) peuvent accepter les Chèques Vacances (Affiliation gratuite et commission de 2,5% du montant total des Chèques Vacances).

Comment se faire classer en Meublé de Tourisme ?

Le propriétaire de meublé (ou son mandataire) commande une visite d'inspection à l'office de tourisme intercommunal en lui faisant parvenir une demande écrite. Une prévisite est effectuée par un agent de l'office de tourisme intercommunal avec la grille d'évaluation (gratuite).

Si les éléments nécessaires à la qualification de l'hébergement sont réunis à l'issue de cette visite, l'office de tourisme sollicite la visite (payante) de classement auprès de l'Agence de Développement Touristique de la Gironde qui réalise la visite d'inspection en présence du propriétaire et d'un agent de l'office de tourisme. A l'issue de cette visite, l'A.D.T. Gironde transmet au propriétaire sous un mois maximum le certificat de visite (rapport et grille de contrôle) ainsi que la décision de classement qui est valable 5 ans.

Le propriétaire dispose ensuite d'un délai de 15 jours pour accepter ou refuser le classement proposé. Une fois ce délai passé, le classement est définitivement acquis.

Le tableau de classement des Meublés de Tourisme

Les critères de classement portent notamment sur :

- La surface de l'habitation,
- Son équipement électrique,
- Le mobilier et la literie,
- Le niveau d'équipement des sanitaires et de la salle d'eau,
- Les appareils de cuissons,
- Le parking,
- L'environnement.

Pour prétendre au classement des locations de vacances, un logement meublé d'une pièce d'habitation destiné à accueillir une ou deux personnes doit avoir une surface minimale de 9 m² lorsque la cuisine est séparée ou au moins 12 m² lorsque le coin cuisine est intégré dans la pièce.

- Catégorie 1* : hébergement économique
- Catégorie 2* : hébergement milieu de gamme
- Catégorie 3* : hébergement milieu de gamme - supérieur
- Catégorie 4* : hébergement haut de gamme
- Catégorie 5* : hébergement très haut de gamme

Faire labelliser son hébergement (meublés et chambres)

On distingue deux grandes familles de labels, qu'ils soient nationaux, régionaux ou départementaux :

- Les labels destinés exclusivement aux hébergements : Gîtes de France, Clévacances, Accueil Paysan, Fleur de soleil...
- Les labels ou marques thématiques sont destinés entre autres aux hébergements : Tourisme & Handicap, Accueil vélo, Bienvenue à la Ferme, La Clef Verte etc...



Les deux familles de labels peuvent cohabiter.

Les labels sont délivrés par des organismes privés (associations, fédérations) selon des critères qui leurs sont propres et n'ont pas de valeur officielle. Le titulaire d'un label n'est pas référencé par le Ministère du tourisme et ne peut pas bénéficier de l'abattement fiscal de 71%. Les labels sont délivrés pour des durées variables (entre 3 et 5 ans).

Le bénéficiaire paye une visite d'évaluation.

Rejoindre une marque ou un label est donc une garantie supplémentaire de répondre aux critères de confort et d'équipement souhaités par le client.

Tout comme le classement, la labellisation d'une location saisonnière n'est pas obligatoire et est une démarche volontaire. Le label peut être demandé sans que la location soit classée et le classement peut être complémentaire d'un label.

Faire labelliser votre bien, c'est avant tout faire partie d'un réseau qui permet d'en faire la promotion sur différents supports de communication. Le propriétaire qui souhaite adhérer à un label s'engage à respecter un cahier des charges comportant des critères qualitatifs supplémentaires à ceux du classement ministériel.

Les démarches sont les mêmes que pour un classement : vous contactez le label de votre choix, vous recevez un référentiel de critères à respecter, puis prenez rendez-vous pour une visite de contrôle.

La validité d'un label est variable selon le réseau. Les tarifs de cotisation évoluent également selon le label.

le label Gites de France

- ▶ <https://www.gites-de-france-gironde.com/devenir-propretaire-gites-de-france.html>

le label Clévacances

- ▶ <https://www.clevacances.com/fr/>

Le label Fleur de soleil

- ▶ <https://www.fleursdesoleil.fr/>

Le label Accueil paysan

- ▶ <https://www.accueil-paysan.com/fr/>



La commercialisation de votre hébergement via des opérateurs numériques

Avant de vous inscrire sur des annuaires en ligne ou des plateformes de distribution, étudiez attentivement leurs conditions d'utilisation et leurs coûts. La liste de ces sites n'est en rien exhaustive, il s'agit d'éléments collectés auprès de propriétaires qui utilisent ce type de services.

Les sites internet marchands

Des sites internet marchands peuvent vous aider dans la commercialisation de votre location, voici une liste non exhaustive des sites les plus connus :

- ▶ www.airbnb.fr : leader international dans la location meublée. Airbnb vend et commissionne à 3 % HT côté hébergeur et entre 6 et 12 % HT côté « client », sous la forme de « frais de gestion ». Il permet également de toucher une clientèle plus internationale
- ▶ www.booking.com : leader international de la réservation en ligne
- ▶ www.holidaylettings.fr permet à un meublé d'être commercialisé dans la partie « locations de vacances » sur Tripadvisor. Holidaylettings vend et commissionne sur les ventes côté hébergeur et côté client.
- ▶ www.housetrip.fr vend et commissionne uniquement côté « client », gratuit pour les loueurs.

Les annuaires

- ▶ www.leboncoin.fr est le site de petites annonces leader en France. C'est un diffuseur très généraliste qui n'est pas le plus adapté pour cibler les clientèles touristiques notamment internationales. La parution d'une annonce peut être gratuite ou payante.
- ▶ www.abritel.fr pas d'exclusivité, le propriétaire gère en direct son planning des disponibilités. Abritel est l'annuaire de référence, en France et en Europe. Les tarifs sont établis en fonction des options choisies.



Dîtes désormais B.B.T.E. (Blaye, Bourg, Terres d'Estuaire) !

Parce qu'en matière d'économie touristique, il est nécessaire d'être visible pour être attractif, les quatre communautés de communes de Blaye, du Grand Cubzaguais, de l'Estuaire et de Latitude Nord Gironde ont choisi de se regrouper pour promouvoir ensemble une nouvelle destination : Blaye, Bourg, Terres d'Estuaire.

C'est sous cette nouvelle bannière que les outils de communication, promotion et commercialisation ont été établis. Toutes les informations pratiques sont donc disponibles en un point pour vos clients.



Trois éditions (un magazine, deux guides) et un site internet ► www.bbte.fr sont désormais les nouveaux fers de lance pour assurer la promotion et la commercialisation de l'offre touristique des 70 communes.

Votre partenaire privilégié ? Votre office de tourisme bien entendu !

Vos offices de tourisme sont vos relais locaux qui assurent également des missions qui leur sont propres.

L'office de tourisme est donc le partenaire incontournable des propriétaires de Meublés de Tourisme. Être partenaire de l'Office de Tourisme permet de bénéficier de ses actions de promotion, de la diffusion de votre offre sur ses différents supports de communication, d'intégrer la centrale de disponibilité...

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

Le cas particulier de l'opération du grand carénage du C.N.P.E. du Blayais

La centrale nucléaire du Blayais, dotée de 4 réacteurs de 900 MW, est un acteur économique majeur du territoire puisqu'elle est le premier employeur de Haute-Gironde avec 1300 salariés EDF et 700 prestataires permanents.

Les opérations de maintenance liées au 4^{ème} réexamen périodique et au Grand Carénage (2020 - 2030) va nécessiter d'accueillir, sur certaines périodes, près d'un millier d'intervenants supplémentaires sur la centrale, avec un pic d'activité entre 2022 et 2025.

► Qu'est-ce que le grand carénage ?

Le Grand Carénage est un programme de modernisation du parc nucléaire, d'une ampleur inégalée depuis la construction de la centrale, qui intègre l'ensemble des évolutions à réaliser d'ici 2025 pour prolonger la durée de fonctionnement des réacteurs au-delà de 40 ans.

Pour réaliser ce programme de grande ampleur, E.D.F. fait notamment appel à la sous-traitance ce qui aura pour conséquence d'augmenter très significativement le nombre de personnes présentes sur le territoire.

► Quelles sont les attentes spécifiques des clientèles déplacées ?

Les collaborateurs et prestataires amenés à intervenir sur la centrale placent au **1^{er} rang de leur préoccupation** la facilité à trouver un **hébergement de qualité à un prix compétitif**.

Il y a 510 000 salariés en déplacement par an sur le territoire national.

Sur la base des éléments communiqués par Innov'home, trois enquêtes ont été réalisées auprès de plus de 360 salariés, issus d'une trentaine d'entreprises différentes, sur les sites des CNPE de Dampierre, Civaux et Nogent sur Seine, et ont permis de bien affiner les besoins par Catégories Sociales Professionnelles (CSP). La crise sanitaire récente a fait naître des attentes précises chez les salariés en déplacement, notamment en termes de réassurance sanitaire et de taille de l'hébergement.

Les besoins à couvrir se distinguent en fonction de 3 catégories socio-professionnelles différentes :

▶ Ouvrier / Employé : recherchent une offre de camping, meublés de tourisme probablement en co-location (4 à 6 personnes) pour un tarif moyen de 80 à 100 €/semaine.

▶ Technicien/Assistant : petit meublé (2 à 4 personnes) : 110 à 130 €/semaine /personne

▶ Cadre/Technicien supérieur: T2, studio (1 à 2 personnes) : 150 à 200 €/semaine

Distance recherchée :

- A moins de 15 km du lieu de travail (+ cher)
- Entre 15 et 30 km du lieu de travail : cible
- Supérieur à 30 km (moins cher) : uniquement sur les plus gros arrêts de tranche ou sur des marchés locatifs tendus.

Les moteurs de recherches les plus utilisés par les salariés :

- Le Portail Hébergement EDF www.portail-hebergement.fr
- Le Bon Coin www.leboncoin.fr
- AirBnB www.airbnb.fr
- innov-home www.innov-home.fr
- L'office de Tourisme www.bbte.fr
- Gîte de France www.gites-de-france.com
- Clévacances www.clevacances.com
- Abritel www.abritel.fr
- Le groupe Facebook [Gîtes du néclaire](#)

Les attendus en termes d'équipements :

- La propreté (notamment dans le contexte COVID 19)
- WIFI
- Lave-Linge
- Micro-ondes / Minifour

▶ Vers qui me diriger en cas de projet ou de questions complémentaires ?

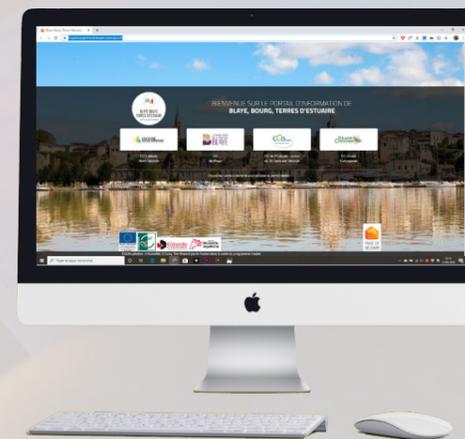
Un guichet d'orientation des demandes individuelle a été spécialement mis en place concernant la problématique du grand carénage.

3 profils de demandeurs ont été établis avec, pour chacun d'entre eux, le contact à solliciter.

- > Je suis propriétaire d'une résidence secondaire et je souhaiterais la louer
- > Je suis propriétaire d'un hébergement touristique et je souhaite accueillir des salariés
- > Je suis un investisseur et je souhaiterais évaluer la rentabilité financière d'une opération d'acquisition/réhabilitation en vue de louer le bien à des salariés.

Pour toute question :

- > Contactez les offices de tourisme de **Blaye, Bourg, Terres d'Estuaire** au **05 57 32 88 88**
- > Contactez des entreprises spécialisées (Innov'home, agences immobilières...)





BLAYE BOURG TERRES D'ESTUAIRE

OFFICES DE TOURISME

