

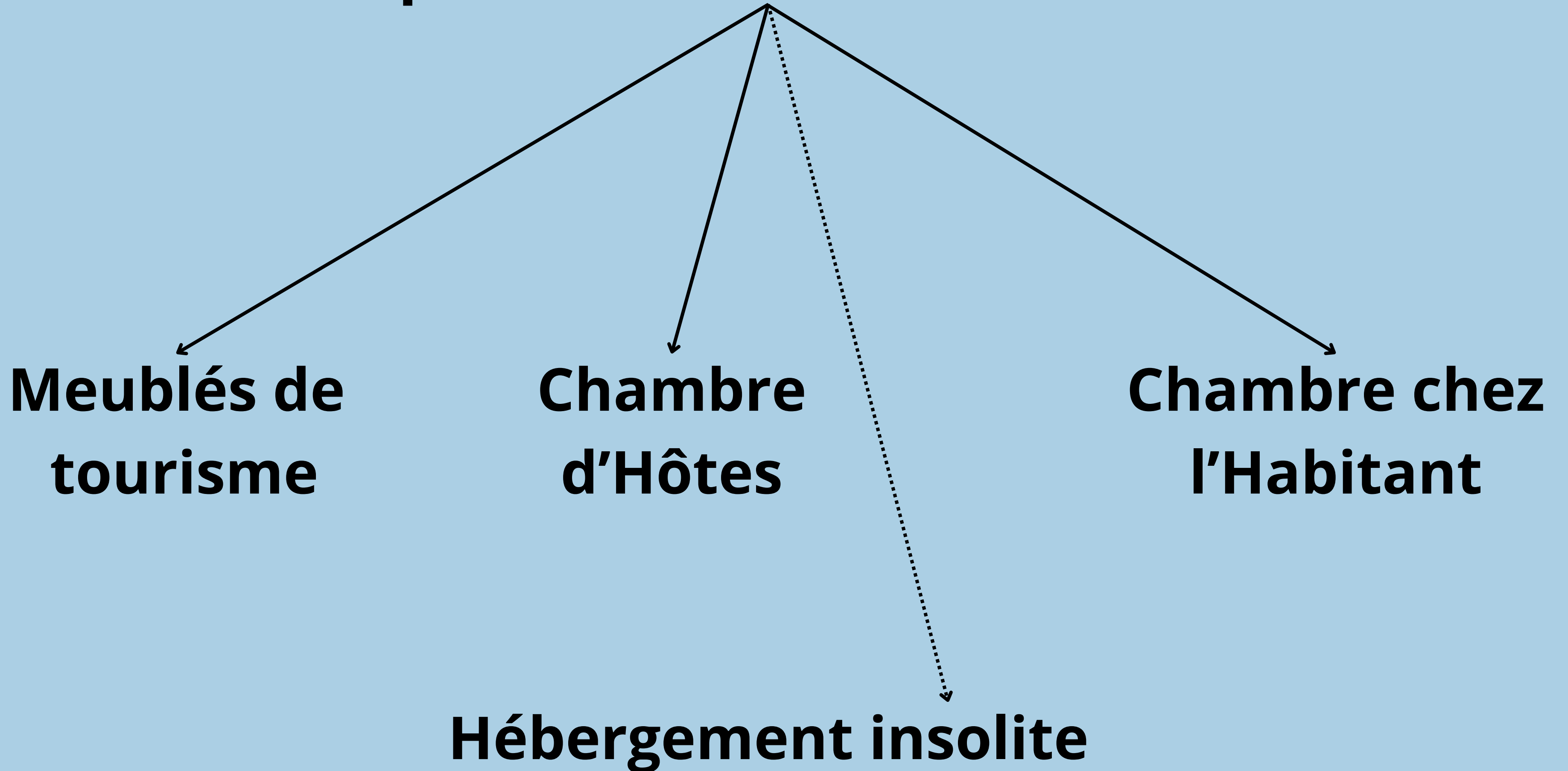
LA REGLEMENTATION DES HEBERGEMENTS TOURISTIQUES

DE CONCARNEAU
À PONT-AVEN
OFFICE DE TOURISME COMMUNAUTAIRE



TOUT
commence
en FINISTÈRE

Ce que dit le code du tourisme :





Point de vigilance : Les appellations « gîtes ruraux » et « gîtes de France », parfois mentionnées dans les débats actuels, n'ont aucune réalité juridique. Seule est mentionnée dans le Code du Tourisme l'appellation « meublé de tourisme ».

1 - Les meublés de tourisme :

Article D324-1-1 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 n’y élit pas domicile** et qui y effectue un séjour caractérisé par une **location à la journée, à la semaine, ou au mois.**”

Durée de la location :

- le locataire y réside pour une période courte (location à la journée, semaine, mois) et pour une durée maximale de 90 jours consécutifs pour un même client.
- Si vous louez votre résidence principale, une contrainte supplémentaire : vous ne pouvez pas louer votre bien plus de 120 jours / an (dès 2025, les maires peuvent abaisser ce nombre de jours).
- Logement en copropriété : Vérifier au préalable si le règlement de copropriété autorise la location en meublé de tourisme.

ERP :

Si votre Meublé de Tourisme a une capacité d'accueil supérieure à 15 personnes = ERP (Etablissement Recevant du Public) de 5ème catégorie.

Les obligations du loueur :

- S'enregistrer en Mairie (Cerfa 14004-4)
- Obtenir un N° SIRET via l'INPI (tuto vidéo sur demande)



Les statuts :

LMNP : Loueurs de Meublé Non Professionnels

LMP : Loueurs de Meublé Professionnels

1. Plus de 23 000€ de recettes (charges comprises) locatives par an pour l'ensemble de votre foyer fiscal
2. Les recettes de location meublée sont supérieures aux autres revenus de votre foyer fiscal.

La fiscalité :

2 régimes possibles :

- Le régime Micro-bic = Plus “simple”
 - 50% d’abattement fiscal sur les revenus locatifs si le logement est classé.
30% si le logement n’est pas classé.
- Le régime réel = Plus “rentable” =
 - Déduction des charges (Travaux...)

==> Obligation de se faire accompagner par un comptable selon sa situation



Une fiscalité des meublés de tourisme moins favorable

- à 50% pour les meublés classés et chambres d'hôtes dans la limite de 77 700 euros de revenus locatifs annuels (contre aujourd'hui 71% dans la limite de 188 700 euros) ;
- à 30% pour les meublés non classés dans la limite de 15 000 euros de revenus locatifs annuels (contre aujourd'hui 50% dans la limite de 77 700 euros).

Un DPE obligatoire

Pour les nouveaux logements :

DPE classé au moins F en 2025 et E en 2028.

À partir de 2034, tous les meublés de tourisme actuels et futurs devront être classés entre A et D. Un délai de dix ans est donc laissé aux personnes déjà propriétaires pour se mettre en conformité avec la loi Climat et Résilience de 2021.



Des pouvoirs élargis pour les maires

- La procédure de **déclaration avec enregistrement en mairie** est généralisée à toutes les mises en location de meublés de tourisme.
- **Quotas d'autorisations de meublés de tourisme** et délimiter, dans leur plan local d'urbanisme (PLU), **des secteurs réservés à la construction de résidences principales**
- Limiter à **90 jours par an la durée maximum** pendant laquelle les résidences principales peuvent être louées à des touristes

La régulation des meublés de tourisme dans les copropriétés

- Les **règlements de copropriété existants pourront être modifiés à la majorité simple**, à savoir à la majorité des deux tiers des copropriétaires, pour interdire la location d'appartements en meublé de tourisme (contre l'unanimité aujourd'hui)

Le classement :

Le classement en Meublé de Tourisme est un classement d'Etat. Il se base sur une grille de 133 critères définis par arrêté du 24/09/2022. C'est une **démarche volontaire**.

Un logement peut obtenir **1 à 5 étoiles**.

Le classement est valable **5 ans**.

Réalisé par un organisme accrédité lors d'un audit (entre 45 min et 1h30 selon la taille du logement). Liste disponible sur Atout France.



La grille de critères :

Les **133 critères** sont répartis en 3 chapitres :

- les équipements
- les services
- le développement durable

Les avantages :

- reconnaissance officielle de la qualité d'une location saisonnière
- meilleure visibilité sur les supports de communication
- un tarif de taxe de séjour fixe
- la possibilité d'accepter les chèques vacances

Mise à disposition d'au moins deux produits d'entretien respectueux de l'environnement	X
Obtention d'un label environnemental	0

OBLIGATOIRE

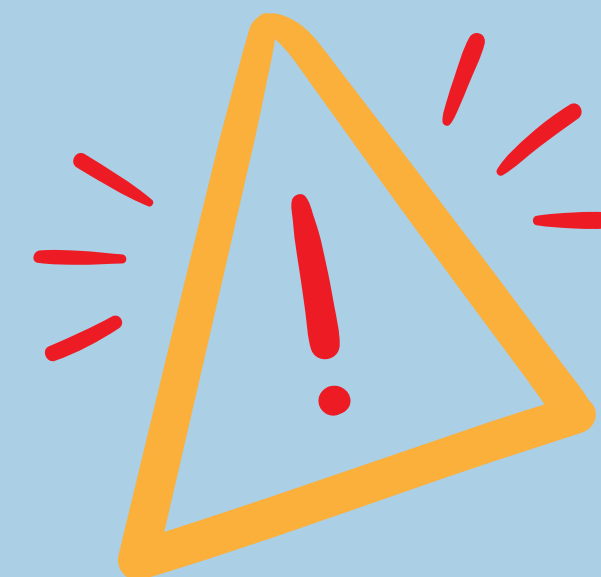
OPTIONNEL

Adaptateurs électriques	X ou 0
-------------------------	--------

Obligatoire ou optionnel selon la catégorie d'étoiles

	1*	2*	3*	4*	5*	
Surface de base minimum d'un logement composé d'une seule pièce d'habitation pour une ou deux personnes (studio ou T1)	12m ²	14m ²	18m ²	20m ²	26m ²	Tolérance de 10% (uniquement pour les catégories 3*, 4* et 5*)
Surface moyenne minimum de la (des) chambre(s) supplémentaire(s) à additionner avec la ligne du dessus	7m ²	8m ²	9m ²	NA	NA	Surface exigée pour une 1 à 2 personnes (à partir du T2). La hauteur sous plafond ne peut être inférieure à 1,80m pour la mesure des surfaces. Ne sont comptées comme pièces d'habitation supplémentaires que les pièces d'au moins 7 mètres carrés (uniquement pour les catégories 1*, 2* et 3*).
Surface minimum de la (des) chambre(s) supplémentaire(s) à additionner avec la ligne du dessus	NA	NA	NA	10m ²	12m ²	Surface exigée pour une 1 à 2 personnes (à partir du T2). La hauteur sous plafond ne peut être inférieure à 1,80m pour la mesure des surfaces.
Surface additionnelle de la pièce d'habitation par personne supplémentaire (au-delà des deux premières personnes par pièce d'habitation, dans la limite de 4 personnes de 1* à 4* et dans la limite de 3 personnes en 5*)	3m ²	3m ²	3m ²	3m ²	3m ²	En 1*, 2*, 3*, 4* : Il est toléré un maximum de quatre couchages par pièce d'habitation. En 5* : Il est toléré un maximum de trois couchages par pièce d'habitation.

Ce n'est pas la peine d'essayer de calculer ses points en avance car le calcul des superficies va rentrer en jeu.



LES LABELS

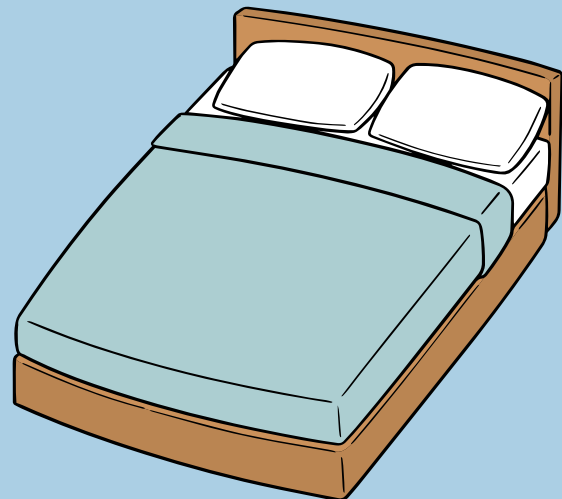


2 - Les chambres d'hôtes :

Article L324-3-2 - Code du Tourisme :

Les chambres d'hôtes sont des **chambres meublées situées chez l'habitant** en vue d'accueillir des touristes, **à titre onéreux**, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de **prestations.**

5 chambres maximum avec une capacité max de 15 personnes



5 chambres maximum avec une capacité max de 15 personnes

Fiscalité :

plusieurs régimes possibles :

- le micro-bic - 50% d'abattement fiscal - CA limité à
- au réel
- micro-entreprise

==> si vous avez des doutes sur le régime à choisir pour votre structure, n'hésitez pas à prendre contact avec un comptable.

Si le revenu ne dépasse pas **760 €** par an, le loueur de chambre d'hôtes est exonéré d'impôt sur le revenu (sauf pour les micro-entreprises). (source : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17452>)

En plus des labels présentés plus tôt, il y a une qualification reconnue au niveau national : **Chambres d'Hôtes Référence.**

Ce n'est ni une marque, ni un label. C'est une **qualification**, une **reconnaissance** de la qualité du logement.

En Bretagne, c'est géré par **OTB** --> Fédération régionale des Offices de Tourisme de Bretagne.
Relais départemental : OT29

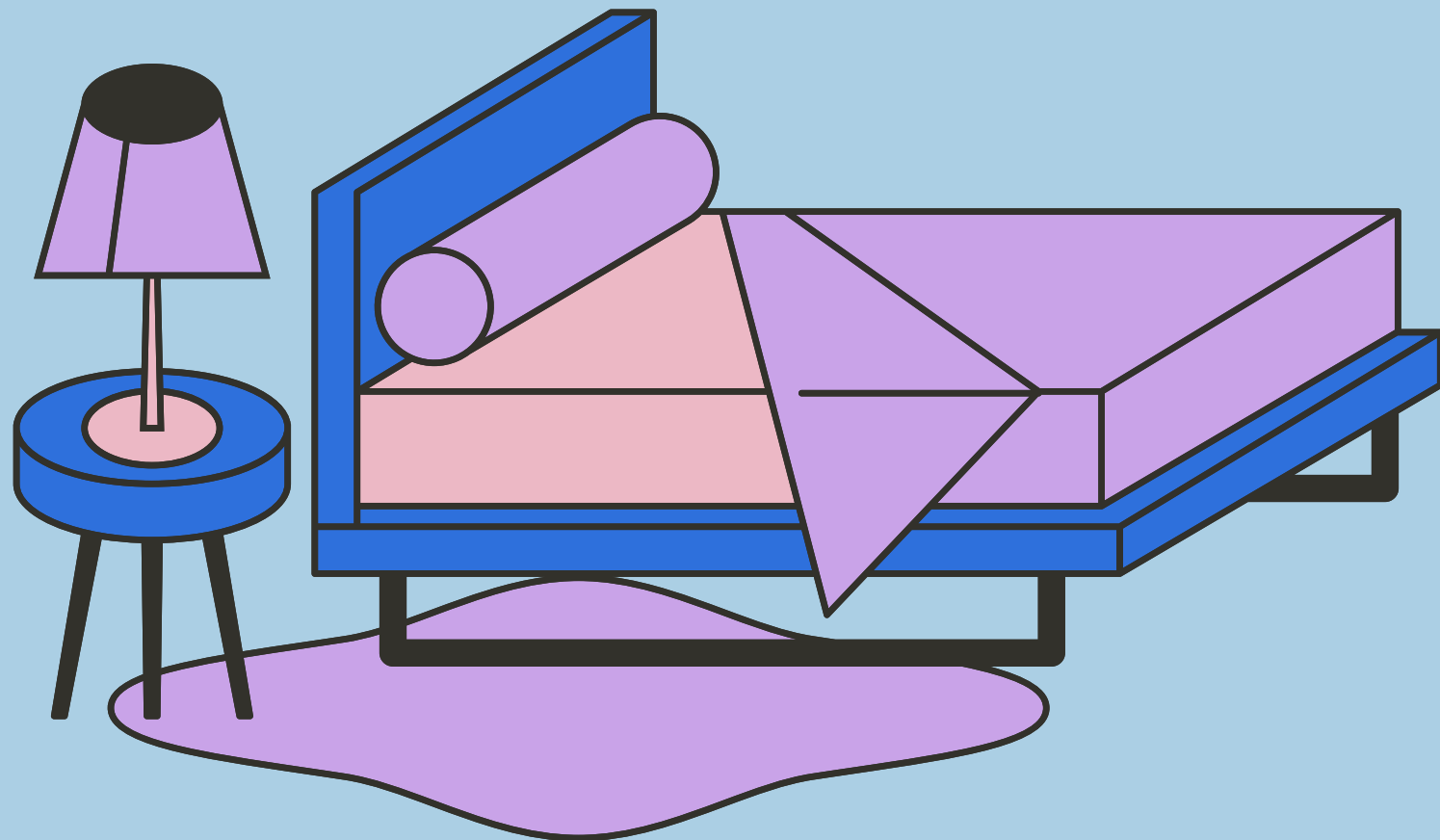
Référentiel transmis sur demande.



3 - Chambre chez l'habitant :

Une chambre chez l'habitant est une partie d'un local d'habitation constituant la résidence principale du loueur. Le petit-déjeuner n'est pas servi.

Les propriétaires de chambre chez l'habitant sont soumis aux mêmes règles fiscales et sociales que les chambres d'hôtes.

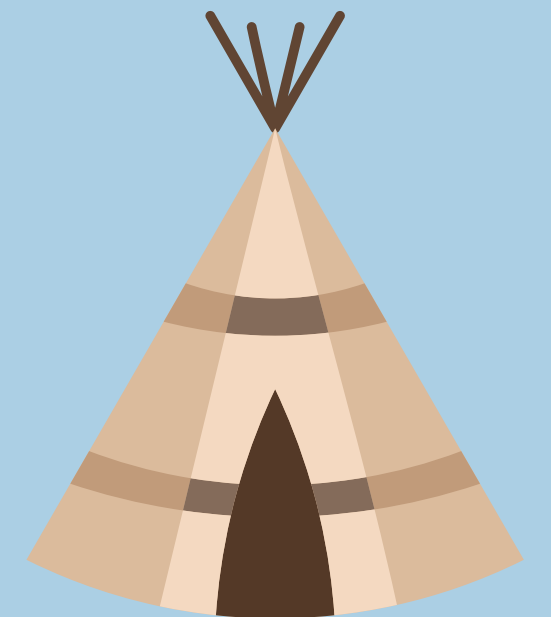


4 - Les hébergements insolites :

Ces hébergements sont ceux qui ne correspondent ni à la définition du meublé de tourisme de la chambre d'hôte ou encore de la chambre chez l'habitant.

Ce sont des habitations atypiques parmi lesquelles on retrouve : les cabanes dans les arbres, les yourtes, les roulottes, tiny house etc...

Ces hébergements doivent se rattacher à l'une des catégories suivantes réglementées : tentes, caravanes, RML (Résidence Mobile de Loisir) ou HLL (Habitat Léger de Loisir) et respecter les normes d'urbanisme en vigueur de la commune concernée.



Bon à savoir !



Le contenu du contrat

2 - Contenu du contrat :

- Durée de la location (date de prise d'effet et la durée de la location). Rappel : pour un même locataire, la durée ne peut excéder 90 jours. Au delà de 90 jours, le contrat ne peut pas être renouvelé.
- Nom du propriétaire (ou celui du gestionnaire et son siège social si le logement n'est pas géré directement par le propriétaire) et nom du locataire

Concernant le logement, le contrat doit préciser :

- Adresse du logement
- Catégorie de classement (si le meublé est classé)
- Superficie habitable
- Etat descriptif
- Inventaire du mobilier
- Equipements et services mis à disposition (garage, parking, jeux d'enfants...)

S'agissant des occupants du logement, le contrat peut mentionner :

- Le nombre maximum d'occupants autorisé.
- Que la présence de tout animal dans le logement est interdite.

Concernant le prix de la location, le contrat doit mentionner :

- Le prix de la location et les conditions de paiement (dont l'acompte ou les arrhes, le dépôt de garantie éventuel et les conditions de sa restitution).
- Le montant prévisionnel de la taxe de séjour.

Récapitulatif des différents baux :

	Durée	Montant du loyer	Dépôt de garantie
Bail saisonnier	90 jours maxi	Libre	Libre (**)
Bail mobilité	De 1 à 10 mois	Encadrement des loyers (*)	Non
Bail étudiant	9 mois	Encadrement des loyers (*)	2 mois hors charge maxi
Bail civil	Libre	Libre	Libre

(*) si applicable

(**) pour les locations effectuées en direct sans l'intermédiaire d'un professionnel

Source : "Bail mobilité, étudiant, civil" page 29 - *Accueillir Magazine* - N°113 -
Sept/Oct 2024

La fiche police

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

Cette réglementation est applicable à TOUTES les formes d'hébergement touristique dont les meublés de tourisme. Elle répond à l'article R611-42 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile à des fins de prévention des troubles de l'ordre public, d'enquêtes judiciaires et de recherche dans l'intérêt des personnes.

Le client étranger doit remplir et signer la fiche dès son arrivée. Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagnent. La fiche comporte plusieurs renseignements : nom, prénom, date de naissance...

Le loueur doit conserver la fiche pendant 6 mois.



Lien vers le modèle : <https://www.legifrance.gouv.fr/loda/id/JORFTEXT000031285813/>

Nous contacter :

Solenn SERGENT : solenn.sergent@ot29.bzh / 06 45 54 17 60

Morgane DANIEL : morgane.daniel@ot29.bzh / 06 25 45 33 72

Franck ARHAN : franck.arhan@ot29.bzh / 06 02 02 62 45

Contact : contact@ot29.bzh / 02 98 76 26 01 / 02 98 76 23 25

