



GUIDE DU LOUEUR

2023

OFFICE DE TOURISME
ASPRES THUIR

BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM

WWW.ASPRES-THUIR.COM

VOS CONTACTS

PASCALE DOUTRES

Directrice

Gestion taxe de séjour

04 68 53 45 86 - 06 63 16 22 29

pascale.doutres@aspres-thuir.com



AURÉLIE SICART

Responsable accueil - boutiques
Service meublés - Taxe de séjour

04 68 53 45 86

aurelie.sicart@aspres-thuir.com

BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM

WWW.ASPRES-THUIR.COM

SOMMAIRE

P. 4-5 - MES OBLIGATIONS

P. 6 - TAXE DE SÉJOUR

P. 7-8 - FISCALITÉ DES MEUBLÉS

P. 9 - RESPONSABILITÉS

P. 10 - 11 DOCUMENTS OBLIGATOIRES

P. 12 - 13 - CLASSEMENTS ET LABELS

P. 14 - PROMOTION DE VOTRE HÉBERGEMENT

P. 15 - CONSEILS

P. 16 -19 - PROPRIÉTÉ - SÉCURITÉ

P. 20 - TOURISME ET HANDICAP

CHIFFRES 2022

Profil des visiteurs :

43% couples - 20% familles - 20% retraités - 9% groupes d'amis - 8% individuels.

Divers :

204 meublés sur le territoire des Aspres dont 102 classés ou labellisés, soit 50%.

Près de 350 partenaires sur le territoire

300 jours d'ouverture par an

Près de 2600 "J'aime" sur notre page Facebook

Près de 1400 abonnés sur Instagram

Près de 27.000 visites sur notre site Internet

BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM

WWW.ASPRES-THUIR.COM

MES OBLIGATIONS

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

IMPORTANT: ne pas dépasser un séjour de 90 jours consécutifs pour un même locataire

- Déclarer mon Meublé en Mairie. La déclaration d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non, est obligatoire. Cerfa N°13566*03 pour les chambres d'hôtes et Cerfa N°14004*04 pour les meublés de tourisme. 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. À noter : si aucune déclaration n'a été effectuée, le loueur s'expose à une contravention pouvant aller jusqu'à 450 € (3ème catégorie).

BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM

WWW.ASPRES-THUIR.COM

MES OBLIGATIONS

- Reverser le montant de la taxe de séjour perçue.

Elle est due par personne et par nuit, directement réglée au logeur. Son montant varie selon la catégorie et le classement des hébergements touristiques. Depuis Juin 2020, la déclaration de la taxe de séjour se fait par période (3 par an) via une plateforme numérique.

Demander vos codes d'accès à l'Office de Tourisme et connectez vous sur le site <https://ts-aspresthuir.consonanceweb.fr/> :

1/ Renseigner la période

2/ Renseigner le nombre total de nuitées.

3/ Etablir le paiement par virement ou chèque au Trésor Public.

Si vous n'avez pas d'ordinateur, merci de contacter l'Office de Tourisme.

Autres réglementations

Le logement doit respecter les normes minimales fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent. Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum un détecteur de fumée normalisé.

Enfin, vérifiez auprès de votre assurance habitation que votre contrat couvre la location saisonnière.

BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM

WWW.ASPRES-THUIR.COM

LA TAXE DE SÉJOUR ET TAXES

Votre meublé est situé dans une commune qui a institué la taxe de séjour, vous devez la percevoir et la reverser à la Communauté de Communes des Aspres. C'est une délibération du conseil communautaire qui en fixe les modalités : période d'imposition (fixation des dates de la saison touristique), nature des hébergements et tarifs établis conformément à la législation. A compter du 1er janvier 2020, les plateformes d'intermédiation de location touristique (de type Airbnb, Booking...) seront chargées de la collecte d'une partie de la taxe de séjour. Vous devez déclarer vos revenus locatifs aux impôts.

La Taxe Foncière

Si vous êtes propriétaire ou usufruitier, vous serez imposé à la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour les immeubles bâtis que vous possédez au 1er janvier de l'année d'imposition.

La Taxe d'Habitation

Les logements proposés à la location saisonnière pendant toute l'année sans que le propriétaire se réserve aucune possibilité de séjour, sont soumis à la Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et non pas à la taxe d'habitation. Celle-ci n'est donc pas due, ni par le propriétaire, ni par l'occupant au 1er janvier.

En revanche, les propriétaires doivent acquitter la taxe d'habitation, quand ils conservent la disposition de ces logements à titre de résidence principale ou secondaire en dehors des périodes de location. Y compris quand le logement est occupé par un locataire au 1er janvier de l'année d'imposition.

BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM

WWW.ASPRES-THUIR.COM

FISCALITÉ DES MEUBLÉS

Loueur en Meublé Professionnel (LMP) et Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP)

Pour exercer à titre professionnel (LMP), un propriétaire doit remplir trois conditions cumulatives :

- Etre inscrit au registre du commerce et des sociétés en qualité de loueur professionnel via le CFE (Centre de formalités des entreprises)
- Réaliser plus de 23.000 € de recettes annuelles
- Les recettes issues des locations doivent excéder les autres revenus professionnels du foyer fiscal.

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

Les différents régimes et les avantages fiscaux

Dès lors que vous mettez en location saisonnière un logement (votre résidence secondaire par exemple), ne serait-ce que quelques semaines par an, les loyers perçus doivent être déclarés pour être soumis à l'impôt sur le revenu. La location saisonnière étant nécessairement meublée, les loyers perçus doivent être déclarés dans la catégorie des Bénéfices Industriels et Commerciaux «BIC» comme pour les locations meublées de longue durée. Il existe deux régimes déclaratoires : le régime forfaitaire le régime réel.

BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM

WWW.ASPRES-THUIR.COM

FISCALITÉ DES MEUBLÉS

Les loyers perçus pour la location ou la sous-location de locaux d'habitation meublés sont exonérés d'impôt à trois conditions :

- les pièces louées, ou sous-louées, font partie de la résidence principale du propriétaire bailleur.
- les pièces louées ou sous louées constituent pour les locataires, leur résidence principale (ou temporaire s'il s'agit d'un travailleur saisonnier) ;
- le prix de location doit être fixé dans des limites raisonnables. Pour apprécier si ce critère est rempli, l'administration publie deux plafonds selon les régions, réévalués chaque année, en deçà desquels le loyer est réputé raisonnable. Pour 2020, les plafonds annuels de loyer par mètre carré de surface habitable, charges non comprises, sont fixés à 140€ en région Occitanie. Ces montants fixés par l'administration fiscale s'entendent hors charges.

BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM

WWW.ASPRES-THUIR.COM

RESPONSABILITÉS

La responsabilité du propriétaire

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

Les garanties d'assurances souscrites par le propriétaire

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

BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM

WWW.ASPRES-THUIR.COM

DOCUMENTS OBLIGATOIRE

Les documents listés ci-dessous limiteront les cas de litige avec vos locataires !

L'état descriptif détaillé : celui-ci doit décrire "les lieux loués, leur situation dans la localité et les conditions de leur location". Ce document doit impérativement être remis avant la signature du contrat au locataire potentiel.

Le contrat de location écrit: il est obligatoire et nécessairement écrit, il doit préciser : le montant du loyer, la durée et les dates de séjour, les charges comprises (ou non) et leur montant, les conditions de paiements (acomptes, arrhes...), le montant d'éventuelles options (ménage, draps, location de vélo...), les conditions de caution et les conditions de restitution, le montant de la taxe de séjour.

L'état des lieux d'entrée et de sortie (condition du dépôt de garantie): il doit être signé à l'entrée et à la sortie du locataire et s'accompagne d'un inventaire précis. Il doit permettre également d'identifier l'état général de la location : propreté, salubrité, état des peintures, literie...). A défaut, il appartient au loueur de prouver la quantité, la nature des objets manquants et l'état de propreté du logement.

BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM

WWW.ASPRES-THUIR.COM

DOCUMENTS OBLIGATOIRE

Arrhes et acomptes

Il est important de préciser si l'avance demandée correspond à des arrhes ou à un acompte pour éviter tout malentendu avec le locataire. Si aucune précision n'est apportée la somme versée correspond à des arrhes. Au-delà des termes, la qualification de l'avance aura une influence en cas d'annulation de la réservation.

- La somme correspond à des arrhes :

Si le client annule son séjour, il perd la somme versée. Si le séjour est annulé à l'initiative du propriétaire, celui-ci rembourse au locataire le double des arrhes versées.

- La somme correspond à un acompte :

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

BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM

WWW.ASPRES-THUIR.COM

CLASSEMENTS ET LABELS

Classement:

Le classement des meublés de tourisme comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles. Il est valable 5 ans, le loueur doit effectuer une nouvelle demande pour renouveler son classement. Une grille de classement existe et contient 112 critères répartis en 3 chapitres : les équipements, les services au client et l'accessibilités et développement durable.

Démarches :

- 1/ Je commande ma visite auprès de l'OT ou d'un organisme accrédité. je prépare la visite: critères étudiés, aménagements, grand ménage et rangement.
- 2/ Je reçois la visite du classement.
- 3/ Je reçois le rapport et la proposition de décision de classement sous 10 jours.
- 4/ Je dispose d'un délai de 15 jours pour éventuellement refuser la décision, au delà, le classement est acquis.
- 5/ Les décisions de classement sont transmises mensuellement à l'ADT, chargé de mettre à disposition et tenir à jour gratuitement la liste des meublés classés dans les P.O.

Avantages :

- Fiscaux
- Gain de visibilité : les meublés classés sont visibles sur le site du département et ont un encart spécial sur le site Internet de l'OTI Aspres Thuir.
- Gage de qualité

BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM - WWW.ASPRES-THUIR.COM

CLASSEMENTS ET LABELS

Labels:

L'obtention d'un label peut-être complémentaire à un classement étoilé, il permet :

- La mise en avant d'une image forte et distinctive
- D'intégrer un réseau, dont les services varient en fonction du label : la formation, l'accès à des forums, l'aide juridique, les systèmes de réservation... sont autant de prestations proposées par les labels.

Un label possède sa propre grille d'évaluation, sa charte d'engagement, son moyen de contrôle, certains labels proposent également des outils de promotion et de réservation.

Le tarif et la durée de la labellisation dépend du label.

Les différents labels reconnus en France et dans les P.O sont : Tourisme et Handicap, Gîtes de France, Clévacances etc...



BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM - WWW.ASPRES-THUIR.COM

PROMOTION DE VOTRE HÉBERGEMENT

L'Office de Tourisme Aspres Thuir prend différents engagements envers sa clientèle et envers ses partenaires professionnels.

- Votre meublé figure GRATUITEMENT dans le Guide des hébergements édité et distribué en grand nombre.
- Insertion GRATUITE sur le site Internet de l'OTI Aspres Thuir.
- Insertion sur le site du département (meublés classés).
- L'OTI fournit en temps réel les disponibilités par téléphone, mail, courrier ou au guichet (à condition que l'hébergeur tienne son lien de réservation à jour).
- L'OT vous fournit un service 7j/7 en Juillet, Août, 6j/7 les mois d'Avril à Octobre et 5j/7 l'hiver, soit 300 jours d'ouverture par an.
- Des pochettes d'accueil de documentation pour votre clientèle (sur demande), sont à votre disposition à l'OTI.
- Une présence sur les salons grand public, grâce à notre participation.
- Un accompagnement pour les classements, labels...

De votre côté, nous avons besoin :

- 1/ De vos informations mises à jour, chaque année en Septembre (Tarifs, dates d'ouvertures etc...) ainsi que des photos.
- 2/ De votre déclaration périodique de la taxe de séjour.
- 3/ Remplir votre calendrier de réservation en ligne régulièrement. Si vous ne le faites pas, l'équipe doit en déduire que votre hébergement est complet.

BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM - WWW.ASPRES-THUIR.COM

QUELQUES CONSEILS

L'accueil

Prenez le temps d'accueillir vos locataires et de leur montrer entièrement votre logement. N'oubliez pas de leur donner vos conseils et informations pratiques. Soyez disponibles et dites-leur qu'ils n'hésitent pas à vous téléphoner si jamais ils ont un souci avec la location. Afin d'éviter tout mauvais commentaire sur Internet, il faut rectifier les éventuels problèmes.

L'Office de Tourisme mets à votre disposition de nombreuses informations touristiques telles que les horaires de bus, les animations du territoire, les activités, des plans, des réductions etc...que nous vous remettrons dans des pochettes d'accueil. Votre accueil est très important et la satisfaction de votre locataire peut en dépendre. C'est souvent ce qui conditionne son souhait de revenir chez vous, c'est une démarche de fidélisation.

Des attentions qui font plaisir, elles sont très appréciées: des fleurs, une corbeille de fruit, le journal du jour, un petit mot de bienvenue, des boissons fraîches, quelques produits régionaux...

Remise des clefs

Avant l'arrivée de vos locataires, convenir ensemble des modalités de remises des clefs.

Détails utiles

parkings, mode d'emploi des appareils ménagers. Laisser à disposition une bouteille de gaz, des ampoules, des fusibles...

BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM - WWW.ASPRES-THUIR.COM

LA PROPRETÉ

Suite à la crise sanitaire COVID-19, vous devez faire très attention à respecter les mesures sanitaires afin d'éviter tout risque de contamination. Pour cela, l'Office de Tourisme Aspres Thuir a préparé une liste de conseils et pratiques (sources de l'Etat) que vous pourrez utiliser pour nettoyer votre logement et optimiser l'accueil de vos futurs locataires. Attention, liste non exhaustive.

La propreté doit être irréprochable. Ce sera le premier motif de satisfaction ou de mécontentement. Attention, de nombreux litiges concernent le ménage. Le meilleur moyen de les éviter et de nettoyer méticuleusement l'hébergement, mais pensez également à faire l'état des lieux à l'entrée et à la sortie du locataire (signé par les deux parties).

BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM - WWW.ASPRES-THUIR.COM

LA SÉCURITÉ

La piscine:

Un dispositif de sécurité est obligatoire depuis le 1er janvier 2004, en effet, les piscines privées nouvellement construites dont le bassin est totalement ou partiellement enterré doivent bénéficier avant la première mise en eau, d'au moins un des quatre dispositifs de sécurité normalisé suivants (nota : les piscines posées sur le sol, gonflables ou démontables ne sont donc pas concernées) :

La couverture de sécurité :

- les volets roulants automatiques,
- les couvertures à barres,
- les couvertures de sécurité,
- les filets tendus au-dessus des margelles,
- les fonds mobiles de piscine (Norme à respecter : NF P90-308)

La barrière de protection :

Attention: une surveillance constante d'un adulte permet de réduire les risques de noyade, le système de sécurité permet de prévenir du danger mais il ne remplace en aucun cas la vigilance que peut avoir un adulte.

LA SÉCURITÉ

Les détecteurs de fumée

Depuis 2015, les détecteurs de fumée normalisés sont obligatoires dans tous les logements. Les propriétaires de meublés de tourisme, doivent installer dans chacun de leurs meublés des détecteurs de fumée :

- muni du marquage CE
- conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604

Ils devront également prévenir leur assureur de cette nouvelle installation et devront veiller au bon entretien et au bon fonctionnement de l'ensemble des détecteurs de fumée. Les détecteurs devront être idéalement disposés à proximité des chambres, en haut des escaliers, dans les pièces comprenant des appareils électriques.

Les lits

· Lits superposés : Le lit superposé fait aussi partie de l'équipement qui doit être aux normes dans un meublé de tourisme. Voici les critères qu'il doit respecter

- visible.
- Comporter des barrières de sécurité.
- Etre conforme aux normes françaises et étrangères reconnues équivalentes. Afficher « le couchage en hauteur ne convient pas à des enfants de moins 6 ans" et "conforme aux exigences de sécurité" sur le lit, de façon visible.

LA SÉCURITÉ

Les garde-corps et rampes d'escaliers

Les garde-corps et rampes d'escaliers doivent respecter des normes de sécurité qui concernent notamment la hauteur et la largeur des protections.

Les aires de jeux et prêt de matériel de loisirs

Le matériel de loisirs tels que les toboggans, les balançoires, les tourniquets...à vocation collective ou bien individuelle doivent être conformes aux normes de sécurité. La mention « Conforme aux exigences de sécurité » doit être mentionnée sur chaque équipement. Des pictogrammes indiquant l'âge préconisé pour utiliser les jeux doivent être apposés sur chacun des équipements. Concernant le matériel de prêt, il est nécessaire d'en assurer son entretien.

La responsabilité de l'Office du Tourisme ne saurait être engagée pour toute erreur ou omission qui, malgré les contrôles et vérifications, aurait pu se glisser dans ce guide et ne pourrait être qu'involontaire.

TOURISME ET HANDICAP

Les règles d'accessibilité des personnes handicapées

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

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

Les locations meublées équipées à ce jour pour recevoir les personnes à mobilité réduite peuvent prétendre :

- à la marque « Tourisme et Handicap » créée par le Ministère chargé du tourisme, pour l'accueil des personnes en situation de handicap.

La clientèle en situation de handicap représente un réel potentiel, cette clientèle distinguera la qualité de votre hébergement et de votre accueil.

BOULEVARD VIOLET - BP 25 - 66300 THUIR

04 68 53 45 86

CONTACT@ASPRES-THUIR.COM - WWW.ASPRES-THUIR.COM