



GUIDE DU PORTEUR DE PROJET

Vous avez un projet de création ou de modernisation d'hébergement, ce guide a été conçu pour vous accompagner dans vos démarches, de la réflexion du projet à la labellisation de l'hébergement.



Sommaire

- I. POURQUOI CHOISIR CLEVACANCES ?
- II. LES HEBERGEMENTS CLEVACANCES ET LEURS QUALIFICATIONS
- III. LES PARTENAIRES CLEVACANCES
- IV. LES DEMARCHES POUR REALISER VOTRE PROJET
- V. FISCALITE DU LOUEUR
- VI. LES ASSURANCES
- VII. LES DROITS ET DEVOIRS DU PROPRIETAIRE
- VIII. LA PROMOTION DE VOTRE HEBERGEMENT

I. POURQUOI CHOISIR CLEVACANCES ?

En adhérant au réseau Clévacances, représenté par Eure Tourisme, vous bénéficiez :

- De la notoriété d'une marque reconnue par le ministère du tourisme.
- D'un gage de qualité supplémentaire pour le client.
- D'une assistance juridique et fiscale.
- D'aides financières à la création ou à la modernisation de l'hébergement.
- De documents et conseils pour la location (contrat de location, états des lieux...)
- De supports de communication et de promotion (catalogue, site internet ...).

II. LES HEBERGEMENTS CLEVACANCES ET LEURS QUALIFICATIONS

1. Les produits

Le gîte ou la location

Le gîte Clévacances peut être une maison indépendante, une demeure de caractère, un chalet, un appartement ou un studio dans une maison particulière ou dans un immeuble collectif. Ces locations doivent répondre aux conditions minimales de confort et d'habitabilité (décret n° 87 - 149 du 6 Mars 1987) dont le respect de la conformité incombe au loueur ou à son mandataire habilité. La marque "Locations de France Clévacances" est décernée nominativement par logement de 1 à 5 clés (4 clés maximum pour les appartements et studios).

La chambre d'hôtes

Destinée à compléter les hébergements touristiques traditionnels (hôtels, meublés, résidences...), la prestation «Chambres d'Hôtes Clévacances» comprend la nuitée et le petit déjeuner, **chez le propriétaire**. La marque "Chambres d'hôtes Clévacances France" est décernée exclusivement pour chaque chambre avec un niveau de confort allant de 1 à 4 clés. Le nombre maximum de chambres par structure est égal à 5, pour une capacité d'accueil maximum de 15 personnes ; cette structure ne peut donc pas être considérée comme un établissement recevant du public. Au-delà de cette capacité, l'établissement relève d'une réglementation différente.

La chambre Clévacances

C'est un hébergement destinée à compléter les hébergements touristiques traditionnels (hôtels, meublés, résidences...). Elle **est indépendante, située à une adresse différente de l'habitation du propriétaire ou du mandataire**, et à usage exclusif du locataire. Elle peut être située au-dessus d'un restaurant ou ferme-auberge. Un service table d'hôtes peut compléter l'hébergement. La marque « Chambres Clévacances France » est décernée exclusivement pour chaque chambre avec un niveau de confort allant de 1 à 4 clés. Le nombre maximum de chambres par structure est égal à 5, pour une capacité d'accueil maximum de 15 personnes. Au-delà de cette capacité, l'établissement relève d'une réglementation différente. La prestation « Chambres Clévacances » comprend la nuitée et le petit déjeuner.

La résidence

Une Résidence Clévacances est un établissement commercial (déclaré au Registre du Commerce et des Sociétés) d'hébergements labellisés situés dans une station ou une zone touristique à la campagne, à la montagne, à la mer, dans une station thermale ou en ville, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, proposés en location pour une occupation à la nuitée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Le classement se décline de 1 à 4 clés.

L'habitat de Loisirs / village de vacances

Les Habitats de Loisirs sont individuels ou mitoyens, en groupe ou diffus, sans fondation, préfabriqués en ossature bois, planches, rondins, bardeaux, bois reconstitué..., exclusivement implantés dans le cadre collectif d'un terrain aménagé et classé, tel que : terrain de camping, parc résidentiel de loisirs, village de vacances (décret n°84-227 du 29 mars 1984).

Le classement se décline de 1 à 3 clés et s'évalue en fonction des normes de confort intérieur. Il est indissociable des prestations de services et de loisirs.

2. Les 5 catégories de confort des hébergements

1 clé = confort simple.

2 clés = bon confort.

3 clés = très bon confort.

4 clés = excellent niveau de confort et d'équipements.

5 clés = équipements et environnement exceptionnels.

3. Les thématiques

Celles-ci complètent les produits Clévacances énoncés ci-dessus. Elles permettent de mettre en exergue des services spécifiques proposés à la clientèle.

Bacchus

Gîtes, locations ou chambres d'hôtes appartement à des viticulteurs en activité ou à des non viticulteurs qui respectent la charte de qualité « Bacchus ».

Pêche

Gîtes, locations ou chambres d'hôtes situés à proximité d'un cours d'eau et répondant aux critères d'accueil, d'aménagement et de services de la charte de qualité « Pêche ».

Affaires

Gîtes, locations ou chambres d'hôtes destinés à l'accueil des clientèles individuelles « affaires » (commerciaux, techniciens, stagiaires) et qui répondent aux critères de la charte de qualité « Affaires ».

Environnement

Gîtes, locations ou chambres d'hôtes aux normes HQE ou respectant les critères de la charte de qualité « qualification environnementale ».

Pour l'intégration d'un volet développement durable dans votre projet, n'hésitez pas à nous contacter, des outils et/ou services sont disponibles pour vous accompagner dans vos démarches.

4. Label complémentaire

Tourisme et Handicap

C'est une marque de qualité de l'accueil créée par le ministère chargé du tourisme en faveur des clientèles en situation de handicap.

Le label prend en compte 4 types de déficiences (moteur, visuelle, mentale et auditive).

Il a pour objectif de rendre les lieux touristiques accessibles, un même établissement peut obtenir le label pour une ou plusieurs déficiences.

III. LES PARTENAIRES CLEVACANCES

Agence Nationale pour les Chèques Vacances (ANCV)

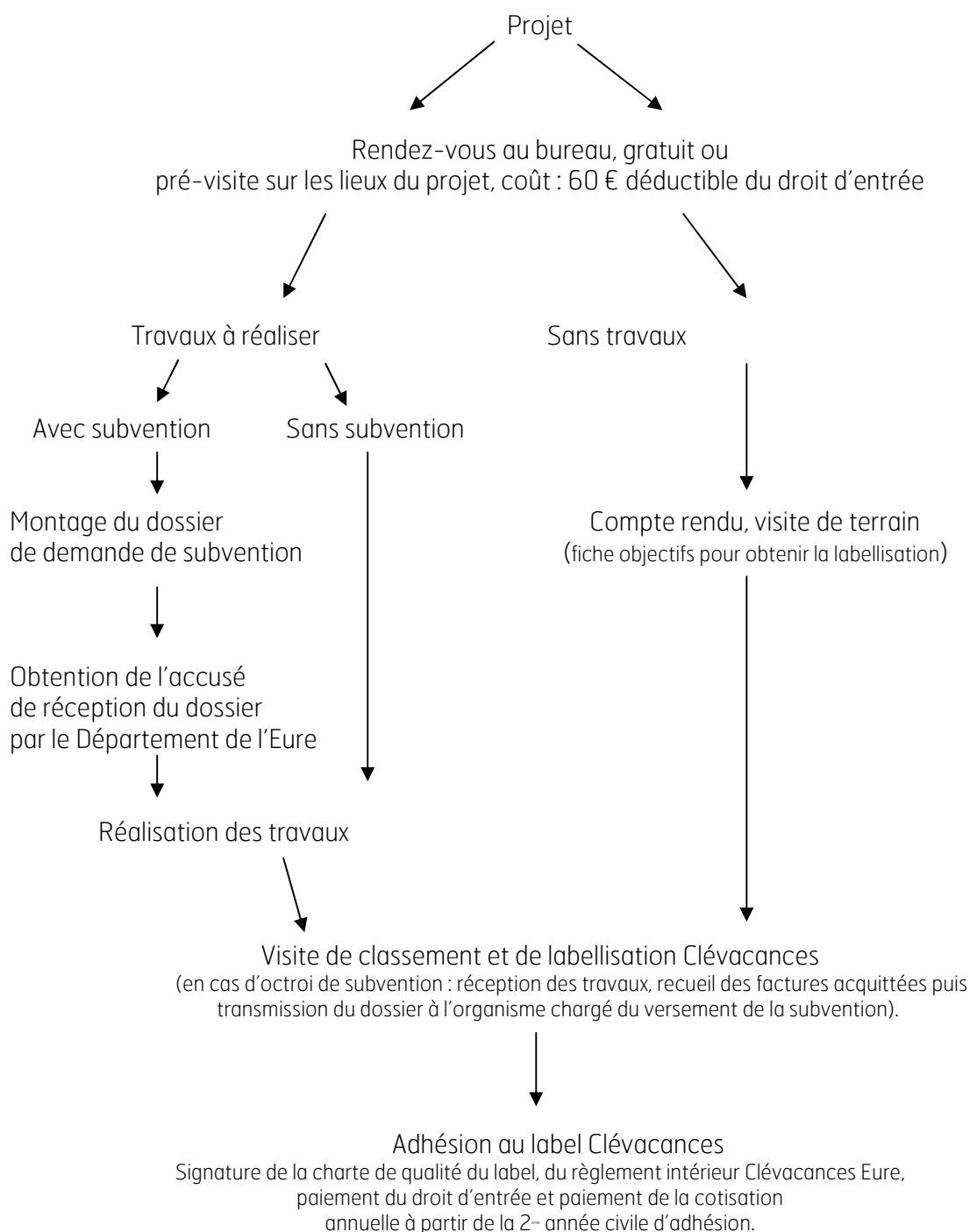
En adhérant au label Clévacances, vous avez la possibilité d'obtenir un conventionnement avec l'ANCV dans le but de pouvoir accepter les « chèques vacances ».

Bienvenue à la Ferme

Les hébergements situés sur une exploitation peuvent obtenir la double labellisation Clévacances/Bienvenue à la Ferme.

IV. LES DEMARCHES POUR REALISER VOTRE PROJET

1. Du projet à sa réalisation



Tout au long de ce processus Clévacances Eure vous accompagne dans la réalisation de votre projet.

2. Les subventions

Le Département de l'Eure soutient financièrement vos investissements.

Ainsi, le nombre de dossiers subventionnables est limité à 5 par porteur de projet (tous types de projets confondus) sur une période de 10 ans à compter du premier dossier subventionné.

Tous les projets subventionnés devront intégrer des critères de « qualité environnementale »¹.

Meublé de Tourisme

Le nombre maximal de lits touristiques subventionnables, par unité de location **indépendante**, est de 15.

	Plancher des travaux	% de subvention maximum par projet	Plafond par lit
Meublé de Tourisme (gîte et location)	12 000 €	35 % du montant des travaux éligibles	2000 €/lit
Meublé de Tourisme avec valeur ajoutée : - Label Tourisme et Handicap - Qualité environnementale ¹ - Architecture exceptionnelle ¹	12 000 €	35 % du montant des travaux éligibles	2700 €/lit

Chambre d'hôtes

Le nombre maximum de chambres autorisées par structure est de 5. Le nombre maximum de lits touristiques subventionnables **est de 11**.

	Plancher des travaux	% de subvention maximum par projet	Plafond par lit
Chambre d'hôtes	12 000 €	35 % du montant des travaux éligibles	1800 €/lit
Chambre d'hôtes avec valeur ajoutée : - Label Tourisme et Handicap - Qualité environnementale ¹ - Architecture exceptionnelle ¹	12 000 €	35 % du montant des travaux éligibles	2500 €/lit

¹ Les documents détaillant les critères exigés sont disponibles auprès d'Eure Tourisme, n'hésitez pas à nous contacter.



V. FISCALITE DU LOUEUR

1. Distinction entre loueur professionnel et loueur non professionnel

Il est fortement recommandé de prendre contact avec votre centre des impôts ou centre de gestion. En effet, les informations ci-dessous reprennent les cas généraux et non les spécificités de certains loueurs.

4

Montant des recettes de la location en meublé	Si le loueur est inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés il est :	Si le loueur n'est pas inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés il est :
Recettes supérieures à 23 000 €	Loueur professionnel	Loueur non professionnel
Recettes inférieures ou égal à 23 000 € et revenu des meublés supérieurs ou égal aux autres revenus	Loueur professionnel	Loueur non professionnel
Recettes inférieures ou égal à 23 000 € et revenu des meublés inférieurs ou égal aux autres revenus	Loueur non professionnel	Loueur non professionnel

2. Régime d'imposition

Micro Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)

Lorsque le chiffre d'affaires est inférieur à 76 300 €, le contribuable est automatiquement imposé en micro BIC (déclaration de revenu n° 2042 page 2, rubrique C ligne NO 00 ou PO, indiquer le montant du chiffre d'affaires sur cette ligne). Le bénéfice est calculé par l'administration fiscale par application à ce chiffre d'affaires d'un abattement forfaitaire fixé à 72% sans pouvoir être inférieur à 305 €. Vous devez joindre à votre déclaration de revenus l'imprimé 2042 P destiné à l'établissement de la taxe professionnelle.

Bilan simplifié

Lorsque le chiffre d'affaire est compris entre 76 300 € HT et 763 000 € HT. La déclaration n° 2031 devra être complétée des documents suivants :

- Bilan simplifié (imprimé n°2033A).
- Compte de résultat simplifié de l'exercice (imprimé n°2033B).
- Immobilisations, amortissements, plus values, moins values (imprimé n°2033C).
- Relevé des provisions, amortissements dérogatoires, déficit reportable (imprimé n° 2033D).
- Détermination de la valeur ajoutée produite au cours de l'exercice (imprimé n° 2033E).

Bilan normal

Lorsque le chiffre d'affaires est supérieur à 763 000 € HT. Régime exceptionnel (contacter votre centre des impôts).

TVA

Les particuliers louant à usage d'habitation des logements meublés, sont exonérés de la TVA sans possibilité d'option.



Taxe professionnelle

Les loueurs en meublé (professionnel ou non) sont redevables de la taxe professionnelle pour leur logement **exclusivement aménagé en vue de la location** et ne faisant plus partie de l'habitation personnelle du loueur². Dans ce cadre, les propriétaires ne sont pas redevables de la taxe d'habitation, ils s'acquittent uniquement de la taxe professionnelle.

Dans certains cas, les collectivités territoriales s'opposent à l'exonération de la taxe professionnelle lorsque le propriétaire paie déjà la taxe d'habitation, il convient donc de se renseigner auprès de la collectivité concernée.

²Habitation personnelle : habitation principale ou secondaire dont le contribuable se réserve la disposition en dehors de la période de location.

La Taxe d'habitation

Les loueurs sont redevables de cette taxe si les locaux loués font partie de leur habitation personnelle (art 149-3 du code général des impôts). Sont concernés tous les logements dont le propriétaire se réserve la disposition, à titre de résidence principale ou secondaire, en dehors des périodes de locations.

La Taxe de séjour

Elle est payable par le locataire auprès du propriétaire, uniquement dans le cas où l'hébergement loué est localisé dans une commune ayant mis en place cette taxe. Il s'agit donc de se renseigner auprès de votre commune ou groupement de communes.

Redevance audiovisuelle:

Les propriétaires d'hébergements touristiques doivent s'acquitter de la redevance audiovisuelle en fonction du nombre de poste de télévision installé dans l'hébergement loué.

VI. LES ASSURANCES

Meublé de tourisme: vous devez avertir votre assureur de la mise en location de l'hébergement. Il faut bien vérifier que la garantie « responsabilité civile professionnelle » joue bien à l'égard des locataires, notamment en cas de dommages corporels. Vous pouvez éventuellement faire ajouter la garantie « recours des locataires contre propriétaires », celle-ci joue lorsque les dommages subis par le locataire sont dus à un défaut d'entretien de l'hébergement, notamment lors d'un incendie ou un dégât des eaux.

Vous pouvez également demander à votre assureur la garantie « renonciation à recours » contre les locataires. Cette clause doit figurer dans les contrats de location et dans le contrat d'assurance ; elle permet de palier certains défauts d'assurance ou manque de garanties de certains locataires, notamment au titre des garanties d'incendie et assimilés et dégâts des eaux. Dans ce cas, le propriétaire est indemnisé par sa compagnie d'assurance.

Pour que toutes ces garanties fonctionnent, il faut :

- Etablir à l'arrivée un état des lieux d'entrée et un inventaire signés par les deux parties.
- Etablir au départ un état des lieux de sortie et un inventaire ; le cas échéant, indiquer les détériorations éventuelles et les objets manquants, signés par les deux parties pour pouvoir se faire dédommager.

Les chambres d'hôtes

Il faut se renseigner auprès de votre assureur pour savoir si la clause « responsabilité civile vie privée » de votre contrat multirisques habitation vous couvre pour les activités de chambre d'hôtes.



VII. LES DROITS ET DEVOIRS DU PROPRIETAIRE

6

1. Les devoirs

Déclaration en mairie : le propriétaire doit déclarer l'activité de location à la mairie du lieu où se situe l'hébergement loué.

Déclaration d'activité : le propriétaire doit déclarer l'activité dans un délai de 15 jours suivant le début de l'activité (se renseigner auprès du centre des impôts).

Assurances : l'hébergement doit être assuré (cf. partie « assurances »).

Etat descriptif et contrat de location : le propriétaire doit fournir au locataire un état descriptif et un contrat de location (documents mis à disposition par le réseau Clévacances Eure).

Etat des lieux et inventaire : ils doivent être effectués à l'entrée et à la sortie du locataire et signés conjointement par les deux parties, ces documents seront utiles en cas de litiges (documents mis à disposition par le réseau Clévacances Eure).

Qualité de la location : le propriétaire doit s'assurer que la location est en parfait état et qu'il n'y a aucun vice caché (si c'est le cas, le déclarer dans l'état des lieux).

Planning des disponibilités : le propriétaire doit tenir à jour le planning des réservations mis à sa disposition sur l'extranet Clévacances « Entre nous ».

Les documents obligatoires pour l'activité chambre d'hôtes sont les suivants :

- Petit-déjeuner = la petite licence de restauration
- Table d'hôtes = selon les boissons proposées, la petite ou la grande licence de restauration.

2. Les droits

Arrhes : le montant des arrhes est compris entre 15% et 30 % du montant du séjour.

Lorsque la somme versée constitue des arrhes, le locataire ou le propriétaire peuvent se désengager. Si c'est le locataire qui annule la réservation, le propriétaire peut conserver les arrhes versées. Par contre, si c'est le propriétaire qui se désengage, il doit rembourser le double des arrhes versées, augmenté des intérêts au taux légal (cf. contrat de location).

Caution : elle constitue un dépôt de garantie dont le montant est compris entre 30% et 50% du prix du séjour. Le propriétaire se réserve le droit de conserver tout ou partie de la caution si des dégradations sont constatées lors de l'état des lieux de sortie (à condition que les documents « Etat des lieux » et « inventaire » aient été convenablement remplis).

Solde : le solde du séjour est exigible à l'entrée dans les lieux du locataire.

Assurances : le locataire doit fournir une photocopie de son assurance « risque locatifs » (responsabilité du locataire vis-à-vis du propriétaire) ou une copie de son contrat multirisques de sa résidence principale comportant une clause « villégiature », à la signature du contrat de location.

Les tarifs sont fixés librement par le propriétaire en fonction de la localisation, de l'environnement, du confort et de la capacité d'accueil de l'hébergement. A titre indicatif, Clévacances Eure a mis en perspective les tarifs moyens de location par zone géographique (annexe 1).

VIII. LA PROMOTION DE VOTRE HEBERGEMENT

Dés lors que votre hébergement est labellisé, Clévacances Eure assure la promotion et la mise en marché grâce aux outils suivants :

- www.clevacances.com
- www.clevacances.eure-tourisme.fr
- www.eure-tourisme.fr
- Le catalogue Clévacances Eure

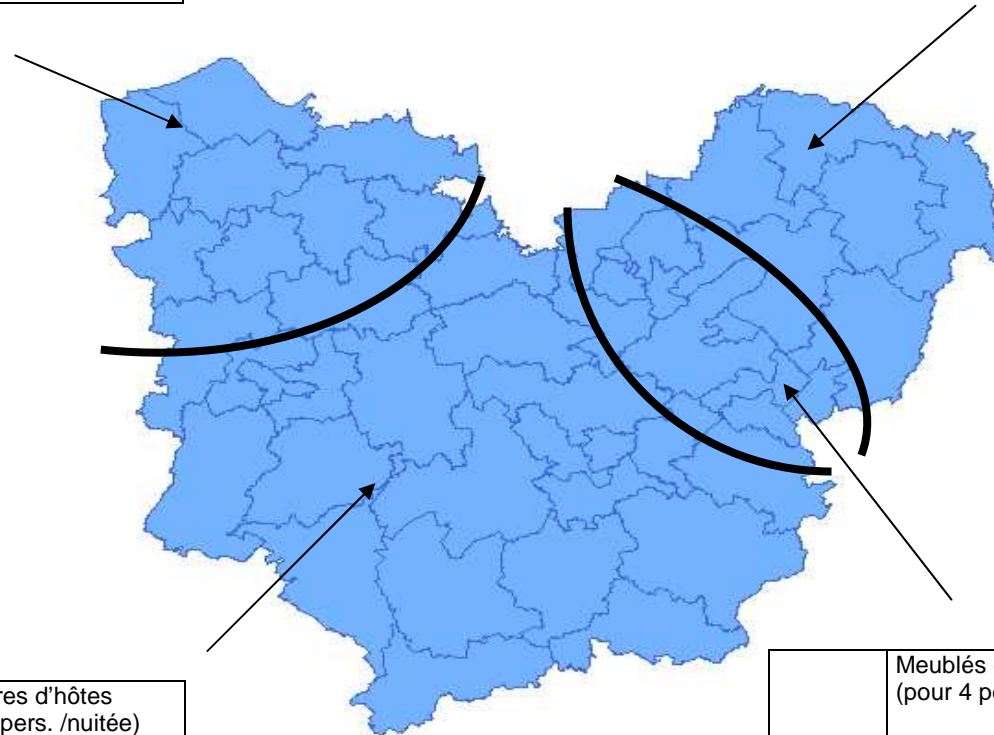
En complément des supports de promotion de Clévacances, il est conseillé de se faire référencer dans les OTSI les plus proches et de créer son propre site internet.

Clévacances Eure vous accompagne dans votre projet en vous apportant des conseils et une aide au montage de dossier de demande de subvention, n'hésitez pas à nous contacter pour tout renseignement complémentaire.

Annexe 1 : Tarifs moyen des locations par secteur et par classement en 2009

	Meublés de Tourisme (pour 4 pers. /semaine)	Chambres d'hôtes (pour 2 pers. /nuitée)
1 clé	/	/
2 clés	415 €	/
3 clés	505 €	57 €
4 clés	750 €	/

	Meublés de Tourisme (pour 4 pers. /semaine)	Chambres d'hôtes (pour 2 pers. /nuitée)
1 clé	/	/
2 clés	/	/
3 clés	331 €	57 €



	Meublés de Tourisme (pour 4 pers. /semaine)	Chambres d'hôtes (pour 2 pers. /nuitée)
1 clé	/	45 €
2 clés	290 €	56 €
3 clés	300 €	/

	Meublés de Tourisme (pour 4 pers. /semaine)	Chambres d'hôtes (pour 2 pers. /nuitée)
1 clé	376 €	/
2 clés	515 €	/
3 clés	572 €	/

Votre contact :

Edwige MÉMETEAU
Animatrice Clévacances Eure
EURE TOURISME – Comité Départemental du Tourisme de l'Eure
3, rue du Commandant Letellier – 27000 EVREUX
Tél. : 02 32 62 84 44 - edwige.memeteau@eure-tourisme.fr
www.clevacances.eure-tourisme.fr