

26 Juillet 2023



COMMENT LOUER MON MEUBLÉ

RÉNOVATION DE L'IMMOBILIER DE LOISIR

Introduction

CONSTATS :

Fuite en avant des lits touristiques :

Sans des outils coercitifs, Atout France et le CEREMA estiment, selon les massifs, entre **1 et 5% le taux annuel de sortie des lits touristiques** des réseaux commerciaux professionnels au cours des dernières années

Or ,**1 lit touristique = 10 000€ CA sur le territoire/an**

MISE EN ŒUVRE :

Les stations de ski **se saisissent de cette problématique** pour **lutter contre** la déprise rurale, l'artificialisation des sols, le vieillissement du parc immobilier, inoccupation des lits,etc.

©OT Serre Chevalier Vallée – Briançon



ORDRE DU JOUR

01/ Contexte d'intervention

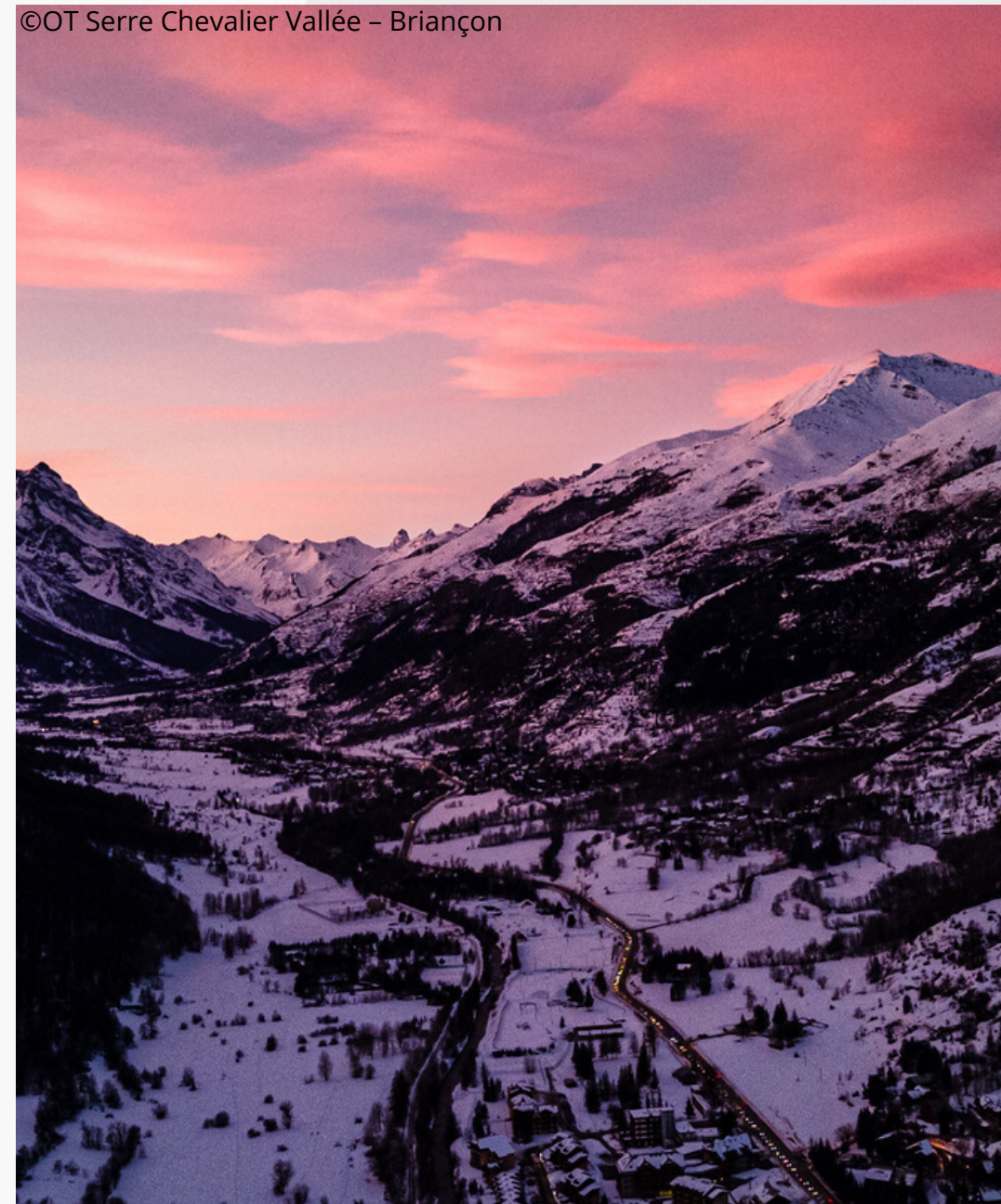
02/ Mes obligations loueur

03/ Centrale de réservation

04/ Classement meublé de tourisme

05/ Temps d'échange

©OT Serre Chevalier Vallée – Briançon



01/ CONTEXTE D'INTERVENTION

Définitions



IMMOBILIER DE LOISIR

Représente l'ensemble des locations touristiques.

RESIDENCE SECONDAIRE

Une résidence secondaire est principalement utilisée pour de courts séjours et fait l'objet de règles juridiques particulières.

MEUBLE DE TOURISME

C'est une résidence secondaire qui est mise en location, à des fins touristiques, pour une clientèle qui n'élit pas domicile et dont la durée d'occupation n'excède pas trois mois.

01/ CONTEXTE D'INTERVENTION

Définitions

< 4 semaines

**>5 semaines
et
<12 semaines**

> 12 semaines

LITS FROIDS/DIFFUS

Un lit froid ou diffus est occupé moins de quatre semaines par an.

LITS TIEDES

Un lit est dit tiède lorsqu'il est occupé entre quatre et douze semaines par an.

LITS CHAUDS

Un lit est considéré comme chaud lorsqu'il est occupé plus de douze semaines par an.

01/ CONTEXTE D'INTERVENTION

Une meilleure (re)mise en marché des lits



©Serrecheimmobilier

- Garder l'existant mais **améliorer le confort intérieur,**
- **Esthétisme** extérieur et intérieur,
- **Équipements nécessaires** : wifi, équipement électroménager, double vitrage, literie confortable, occultation opaque, chauffage, ustensiles de cuisine **de qualité, vaisselle non dépareillée,** etc.
- **Mettre en valeur le bien,**
- **Dépersonnaliser,**
- **Relooker, mettre au "goût du jour"**
- **Rénover,**
- **Aménager,**
- **Classer le bien.**

VOUS, PROPRIÉTAIRES QUELLES SONT VOS MARGES DE MANŒUVRE DANS UNE DÉMARCHE GAGNANT-GAGNANT ?

©OT Serre Chevalier Vallée - Briançon



- **Couvrir** et/ou **réduire** vos **charges annuelles**
- **Entretenir** votre bien
- **Participer à la vie locale** et **économique** de la commune et de la vallée
- Participer au **dynamisme** et à l'**attractivité** de la vallée
- **Réduire le nombre de lits froids** et tièdes
- **Assurer** le logement des saisonniers
- Participer à la **transition écologique/énergétique**
- Participer au **développement d'une destination 4 saisons**
- **Devenir partenaire à part entière** de la vallée

02/ MES OBLIGATIONS LOUEURS : DÉCLARATION



Si vous souhaitez mettre votre résidence secondaire en location il est obligatoire de la déclarer en mairie comme "meublé de tourisme".

Le formulaire cerfa n°14004 sera à remplir.

02/ MES OBLIGATIONS LOUEURS : LA FISCALITÉ

Généralité

Les **revenus résultant de la location de locaux meublés** dont vous êtes propriétaire, ainsi que ceux provenant de la sous-location de locaux meublés dont vous êtes locataire, **sont soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)*.**

*déclaration CERFA Poi 11921*06

<https://www.impots.gouv.fr/particulier/les-locations-meublees>



©OT Serre Chevalier Vallée – Briançon



©OT Serre Chevalier Vallée – Briançon

Régime d'imposition

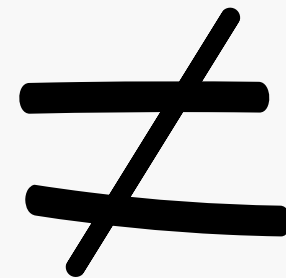
En fonction des revenus locatifs obtenus, vous pouvez choisir entre un régime micro-BIC et le régime d'imposition dit de bénéfice réel.

Le micro-BIC vous donne droit à un abattement : Réduction forfaitaire ou proportionnelle appliquée sur la base de calcul d'un impôt (revenus, valeur d'un bien, etc.) de 50 % ou de 71% pour les meublés classés. Le régime réel vous permet de déduire vos frais et charges.

02/ MES OBLIGATIONS LOUEURS : LA FISCALITÉ

Loueur en meublé professionnel

Les deux conditions doivent être remplies : Réaliser plus de 23 000€ de recettes de loyers **ET** Les recettes doivent être supérieures aux revenus professionnels du foyer soumis à l'impôt sur le revenu



Loueur en meublé non professionnel

L'une des deux conditions doit être remplie : Réaliser moins ou égal à 23 000€ de recettes de loyers **OU** Les recettes doivent être inférieures ou égales aux revenus professionnels du foyer soumis à l'impôt sur le revenu

02/ MES OBLIGATIONS LOUEURS : LA TAXE DE SÉJOUR



Qui la collecte ?

La taxe de séjour est **collectée par les hébergeurs** ou **gestionnaires** auprès **de ses clients** qui la reversent au SIVM. Le montant collecté sera, ensuite versé à l'Office de Tourisme Intercommunal Serre Chevalier Vallée Briançon.



Quelle affectation ?

Le produit de la taxe de séjour est obligatoirement **affecté** à des **actions de promotion et de développement touristique**.

02/ MES OBLIGATIONS LOUEURS : LA TAXE DE SÉJOUR

Tarifs de la taxe de séjour par personne et par nuitée (délibérations en date du 06 avril 2021)

CATÉGORIE D'HÉBERGEMENT	TARIF RETENU
Palaces	4.00 €
Hôtel 5*, Meublé 5*, Résidences de tourisme 5*	3.00 €
Hôtel 4*, Meublé 4*, Résidences de tourisme 4*	2.00 €
Hôtel 3*, Meublé 3*, Résidence de tourisme 3*	1.50 €
Hôtel 2*, Meublé 2*, Résidence de tourisme 2*, villages de vacances 4 et 5 *	0.90 €
Hôtel 1*, Meublé / Résidence de tourisme 1*, villages de vacances 1, 2 et 3* Chambres d'hôtes, Auberges collectives	0.75 €
Terrains de camping et de caravanage classés en 3, 4 et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacements dans les aires de camping-cars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24 heures	0.55 €
Terrain de camping et de caravanage classés en 1 et 2 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance	0.20€
Tout hébergement en attente de classement ou sans classement à l'exception des hébergements de plein air	5.00% du coût de la nuitée par pers. (hors charge), plafonné à 4.00€



03/ LA CENTRALE DE RÉSERVATION

04/ CLASSEMENT MEUBLÉ DE TOURISME



L'Office de tourisme est agréé pour faire les classements au même titre que l'Addet ou les gîtes de France

OBJECTIF

Fournir aux clients un indicateur clair et fiable sur le niveau de prestations attendues. Encadrée et contrôlée, la démarche leur offre la garantie que votre logement répond à un certain nombre de critères définis par l'État.

5 CATÉGORIES

De 1 à 5 étoiles correspondant au niveau de confort et de prestations. Valable 5 ans

VOLONTAIRE

c'est une démarche facultative

LES CRITÈRES

133 critères répartis en 3 grands chapitres : équipements, services au client, accessibilité et développement durable

04/ CLASSEMENT MEUBLÉ DE TOURISME

AVANTAGES



ABATTEMENT FISCAL

Abattement forfaitaire de 71% sur les revenus de location au titre du régime des microentreprises au lieu de 50% pour un bien non classé

CALCUL TAXE DE SÉJOUR

Simplification du calcul de la taxe de séjour (tarif fixe et non au pourcentage)

OUTIL DE COMMERCIALISATION

Le classement est obligatoire pour intégrer certaines structures de commercialisation exemple de la centrale de réservation.

POUR LA CONFIANCE

Un meublé classé rassure, attirant plus facilement les locataires potentiels et vous distingue

04/ COMMENT ENGAGER UNE DÉMARCHE DE CLASSEMENT ?

Retirez le dossier complet au format papier dans l'un des bureaux d'accueil ou télécharger l'ensemble des documents sur le site :

**serre-chevalier.com rubrique
ESPACE PRO**



Permanence :
Mardi matin par téléphone ou Place du Temple à Briançon

Les visites de classements :
Les mercredis sur rendez-vous après réception du dossier complété

04/ COMBIEN COÛTE LE CLASSEMENT ?

- **100 € par meublé de 1 à 3 meublés visités dans la même période par un même propriétaire**
- **50 € supplémentaires par meublés au delà de 3 meublés**



©ODOXO

04/ CRITÈRES OBLIGATOIRES

Prérequis

Un logement meublé d'une pièce d'habitation destiné à accueillir une ou deux personnes doit avoir **une surface minimale de 9m² lorsque la cuisine est séparée ou d'au moins 12m² lorsqu'il existe un coin cuisine.**

Dans l'ensemble du meublé de tourisme :

- ⇒ Les murs, les sols, les plafonds sont propres et en bon état
- ⇒ Absence de mobiliers déboîtés et sales, et d'équipements cassés.
- ⇒ La literie est propre et en bon état : absence de tâches, de trous, de décoloration

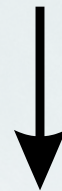


04/ La visite et la décision de classement

Logement doit être propre, rangé, configurer prêt à être loué



Durée de la visite entre 45 minutes et 2h00 selon la superficie



Une fois la visite effectuée, l'inspecteur émet sous quinzaine (max un mois) une décision de classement ou un certificat de passage en cas d'éléments complémentaires à apporter pour les petits équipements



L'organisme transmet au loueur le rapport de contrôle et décision de classement. Le loueur dispose d'un délai de quinze jours pour refuser la proposition



A l'expiration de ce délai de 15 jours et en l'absence de refus de la part du propriétaire, le classement est réputé acquis.

Centrale de Réservation
resa@serrechevalier.fr

Classement de meublé de tourisme :
classementmeubles@serrechevalier.fr

Taxe de séjour :
taxedesejour@serrechevalier.fr

**Chargée de mission Rénovation de l'immobilier
de loisir**

chargedemission@sivm-serreche.fr



Merci !

Retrouvez nous
prochainement sur notre
nouveau site internet

