

# CREER ET GERER SON MEUBLE DE TOURISME

Les démarches indispensables



Côte Ouest Centre Manche  
LESSAY - LA HAYE - PERIERS

Plus d'informations sur : [www.tourisme-cocm.fr](http://www.tourisme-cocm.fr)



Espace pro  
> Accompagnement des hébergeurs

*Se lancer dans la location saisonnière de meublés de tourisme, ne s'improvise pas. Même si vous passez par une plateforme de réservation (Airbnb, Booking...), quelques démarches administratives sont nécessaires pour mener à bien votre projet en toute sérénité.*

*Assurez-vous d'avoir coché toutes les cases et contactez-nous si besoin.*

## Quelles sont les formalités préalables avant de lancer son activité ?

*Pour en savoir plus et télécharger les formulaires officiels, rendez-vous sur les sites de l'administration française : [service-public.fr](http://service-public.fr), [impots.gouv.fr](http://impots.gouv.fr) et [entreprises.gouv.fr](http://entreprises.gouv.fr)*

### La déclaration préalable de l'activité de meublé de tourisme

Cette déclaration est obligatoire. Elle s'effectue auprès de la mairie où se situe l'hébergement. Le formulaire de déclaration est un imprimé **CERFA N° 14004\*02**.

### La déclaration de l'activité auprès du centre de formalité des entreprises

Pour un loueur non professionnel, il faut s'inscrire au répertoire Sirène de l'Insee (gratuit). Il faut s'adresser au greffe du tribunal de commerce du lieu du logement à l'aide du formulaire **Cerfa n° 11921\*05**. L'inscription doit intervenir dans les 15 jours du début de la location.

Ensuite, un numéro de SIRET sera attribué. Ce numéro sera à reporter sur la déclaration complémentaire de revenus. Les revenus tirés de la location, en tant que loueur non professionnel, sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Au-delà d'un certain montant, il faudra payer des cotisations sociales.

Selon les cas, les loueurs professionnels doivent quant à eux se renseigner auprès :

- de l'URSSAF pour une activité sans fournitures de services,
- de la CCI pour une activité commerciale avec des prestations de service,
- du greffe du tribunal de commerce pour une société non commerciale.

## La souscription d'une assurance

Il est recommandé de déclarer son activité auprès de son assureur. La police doit couvrir les dommages aux personnes et aux biens. Il est également possible de demander au futur locataire une attestation d'assurance pour vérifier qu'il est bien couvert contre les risques soit par une extension "villégiature" de sa police d'assurance habitation principale soit par un contrat limité à son séjour dans l'hébergement.

## Régime fiscal et impôt sur le revenu

Les revenus provenant de la location des meublés de tourisme sont soumis à l'impôt sur le revenu. Les revenus résultant de la location de meublés comme loueur non professionnel constituent des bénéfices industriels et commerciaux. Pour être considéré comme un loueur non professionnel, il faut que :

- les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal soient inférieures à 23 000 €,
- ou que les recettes soient inférieures au montant total des autres revenus du foyer fiscal (ex: rentes, pensions).

Si ces conditions ne sont pas remplies, alors le loueur est considéré comme un professionnel.

## La cotisation foncière des entreprises

La cotisation foncière des entreprises est due par les hébergeurs quel que soit leur statut ou leur régime d'imposition. Ils peuvent être exonérés de manière permanente ou temporaire. Quel que soit le régime d'imposition des revenus issus de l'activité de location, il faut dès la première année de location, effectuer une déclaration de CFE avant le 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivant la création de l'activité. Il faut utiliser le **formulaire N°1447-C-SD**.

## La taxe foncière sur les propriétés bâties

La TFPB doit être payée par le propriétaire ou l'usufruitier du bien. Son montant est établi en fonction de la valeur locative cadastrale du logement. Ladite valeur varie chaque année et les taux sont votés par les collectivités territoriales.

*Pour vos démarches et questions d'ordre fiscal,  
contactez le Service des Entreprises de Saint-Lô.*

## La taxe sur la valeur ajoutée

En principe, les gestionnaires de meublés de tourisme sont exonérés de TVA. Cependant, si les locations proposent en sus de l'hébergement au moins trois des quatre prestations para-hôtelières suivantes (Article 261 D du CGI), alors elles seront imposables à la TVA :

- Prestation du petit-déjeuner,
- Entretien régulier des locaux,
- Fourniture du linge de maison,
- Réception de la clientèle.

## Le classement en meublé de tourisme

Le classement est une démarche volontaire qui qualifie l'offre et apporte de nombreux avantages à travers l'attribution d'étoiles. Côte Ouest Centre Manche Tourisme travaille en partenariat avec Labels Manche, en charge des visites de contrôle sur le territoire.

Plus d'informations sur le site [www.classement.atout-france.fr](http://www.classement.atout-france.fr) ou contactez [classementmeuble@manche.fr](mailto:classementmeuble@manche.fr).

## La contribution à l'audiovisuel public

La contribution à l'audiovisuel public est une taxe liée à la possession d'un poste de télévision. De plus, si le bien loué est une résidence secondaire, elle reste imposable à la taxe d'habitation.

## Les droits de la société des auteurs, compositeurs et éditeurs de musique

Toute diffusion, par le biais d'un équipement (radio...), d'une œuvre musicale appartenant au répertoire de la SACEM doit être déclarée préalablement. Les informations complémentaires sont disponibles sur le site : <https://www.sacem.fr>

## La mise à disposition du wifi

En mettant à disposition le wifi vous êtes considéré par la loi comme un fournisseur d'accès à internet. Vous devez donc respecter certaines obligations. Il est nécessaire d'investir dans un système de connexion internet sécurisé afin de vous protéger des connexions malveillantes et des téléchargements illégaux.

# Quels sont les documents et démarches à prévoir lors d'une location ?



## La remise d'un état descriptif du logement

Avant la signature du contrat de location, le loueur a l'obligation de remettre au futur client un descriptif complet. Il doit être conforme au logement proposé sous peine d'amende.

## La rédaction d'un contrat de location

Avant l'arrivée du client, un contrat écrit est obligatoire et doit être signé entre les deux parties. Toutes les informations contenues dans le contrat sont utiles en cas de litige. Il sera complété par le versement d'arrhes ou d'un acompte pour engager officiellement les co-contractants.

## Le versement du dépôt de garantie

A son arrivée, le client devra verser un dépôt de garantie affecté au remboursement des éventuelles dégradations pouvant survenir lors du séjour.

Un état des lieux doit être réalisé à l'entrée et à la sortie du logement en présence des deux parties. Il doit être annexé au contrat de location tout comme l'inventaire des biens. Ces documents servent de justificatifs en cas de litige. Une facture devra également être remise à l'occupant à l'issue du séjour.

## La fiche individuelle de police pour les clients étrangers

Tout client étranger est tenu de remplir cette fiche de police dès son arrivée. Elle doit être conservée pendant 6 mois pour une éventuelle transmission aux autorités. Si le client refuse de la remplir, l'hébergeur est en droit de lui refuser l'accès au logement.

## La collecte de la taxe de séjour

La taxe de séjour participe au financement des actions favorisant le développement et l'attractivité touristique. Elle est réglée non pas par les hébergeurs mais par leurs clients. Les diverses modalités de la taxe de séjour (tarifs, déclarations, reversements) sont consultables sur le site <https://cocm.taxesejour.fr>



# Louez durable



La gestion des consommations d'eau et d'énergie est très impactante dans votre activité sur le plan environnemental et économique.



Valoriser votre hébergement sur la thématique du **développement durable** et de la **préservation des ressources** est également un atout pour la location auprès de vos clients. Faites-en un argument de vente et un facteur d'attractivité de votre hébergement, c'est ce que les clients recherchent aujourd'hui.

Voici quelques pistes pour améliorer l'**impact écologique et économique** de votre hébergement.

## Les petits gestes du quotidien

Encouragez les éco-gestes et faites en sorte d'éviter le gaspillage en ajustant les consommations aux besoins réels. Ces petites installations sont amorties en quelques mois !



### La consommation d'eau

Les vacanciers ont souvent une consommation d'eau plus importante que dans leur quotidien. Limitez-la à l'aide de petits équipements simples et vites amortis : limiteurs de pression sur les robinets, douchettes économes...



### La consommation d'électricité

Des gestes simples et des petits équipements permettent de réduire cette consommation : réglage du réfrigérateur, détecteurs de présence ou minuterie pour certains éclairages, thermostats programmables pour les radiateurs, prises pour couper les équipements en veille... et pour aller plus loin installer de l'électroménager avec une bonne performance énergétique.



### La gestion des déchets

Les règles de tri ne sont pas partout les mêmes, alors aidez vos clients à s'y retrouver : affichez le guide de tri, adaptez les poubelles, fournissez les sacs, installez un composteur, mettez à disposition des sacs et emballages réutilisables...



## Les produits locaux et de saison

Notre territoire en est riche, faites-le savoir : mettez à la disposition de vos hôtes la liste des producteurs locaux, des marchés, des restaurants et des points de vente qui en proposent à proximité, intégrez-les dans le geste d'accueil de vos clients...



## Les produits d'entretien

Pour votre santé et celle de l'environnement, privilégiez les produits éco-labellisés et rechargeables.



## La mobilité douce

Permettez à vos clients d'allier découverte du territoire et mobilité douce en mettant des vélos à disposition ou en indiquant la liste des loueurs à proximité et en fournissant la carte vélo réalisée par l'Office de tourisme.

# Faites connaître votre engagement et partagez vos bonnes pratiques

**Informez vos clients** en amont (description) et pendant le séjour (lors de l'accueil).

Intégrez le **réseau des influenceurs "Ensemble pour un tourisme durable"** animé par l'Office de Tourisme et le CPIE du Cotentin : ateliers d'échange, formations, partage et découverte de bonnes pratiques en matière de développement durable.



Renseignez-vous et inscrivez-vous dans **les labels environnementaux**. Ecolabel européen et Clef verte sont les plus reconnus. Mais il en existe d'autres : Green Globe, Valeur parc, Accueil vélo... Pensez aussi au classement de votre meublé, c'est le premier gage de qualité pour vos clients.



Vous avez des projets de travaux ? Pensez à la performance énergétique de votre hébergement et contactez la Plateforme de rénovation énergétique de l'habitat de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche (COCM Habitat) au

02.33.76.34.83.

# L'Office de Tourisme : votre partenaire indispensable !



L'Office de Tourisme vous accompagne au quotidien pour accueillir et informer au mieux vos visiteurs. Vous êtes les premiers ambassadeurs de la destination Côte Ouest Centre Manche !

## *Comment pouvons-nous vous accompagner ?*

### *- Avec une visite conseil*

Cette visite effectuée gracieusement permet d'accompagner les hébergeurs dans leurs démarches de qualité et dans le respect des normes.

### *- Avec les rencontres numériques*

Ces rencontres sous forme de cafés, d'ateliers ou de rencontres personnalisées permettent de former les prestataires au numérique.

### *- Avec nos supports de communication*

Ils sont là pour vous aider dans la promotion de la destination auprès de vos visiteurs : site internet ([www.tourisme-cocm.fr](http://www.tourisme-cocm.fr)), réseaux sociaux (Facebook et Instagram), guide de séjour, agenda des animations, horaires de marées...

### *- Avec le réseau des influenceurs "Ensemble pour un tourisme durable"*

Grâce à des ateliers d'échange, des formations, du partage et de la découverte de bonnes pratiques en matière de développement durable.

### *- Si vous avez un projet*

Si vous êtes porteur d'un projet, l'Office de Tourisme peut fournir des éléments qui vous permettront de monter au mieux ce projet : carte d'identité du territoire, analyse de la fréquentation...

### *- Sur l'espace pro : [www.tourisme-cocm.fr/espace-pro/](http://www.tourisme-cocm.fr/espace-pro/)*

Une boîte à outils est disponible par question et thématique pour vous aider au quotidien.

Communauté de Communes



*Besoin de plus d'informations ?*

**Office de Tourisme**

11 place Saint-Cloud 50430 Lessay

**Tél. : 02 33 45 14 34 Mail : [tourisme@cocm.fr](mailto:tourisme@cocm.fr)**