

MEUBLÉS DE TOURISME

MODE D'EMPLOI



1. Comment mettre son meublé de tourisme en location ?
2. Pourquoi et comment classer son meublé ?
3. Pourquoi le faire référencer dans son Office de Tourisme ?
4. Accompagnement à la rénovation de son meublé
5. Plus de visibilité en adhérant à la place de marché
6. Mettre en valeur son meublé
7. Comment faire partie du CLUB Propriétaires et bénéficier des avantages ?

OFFICE DE TOURISME DE
PIAU-ENGALY

Votre référent: Bernadette

Casteret 05 62 39 61 69

b.casteret@piau-engaly.com



1. Comment mettre son meublé de tourisme en location ?

Les meublés de tourisme rencontrent un vif succès auprès du public qui les considère comme une solution idéale d'hébergement, pour les vacances, pour un week-end, pour un déplacement professionnel ou pour rendre visite à ses amis ou à sa famille.

Vos déclarations

En tant que loueur de meublé non professionnel vous avez l'obligation de déclarer votre meublé.

1. Il faut déclarer votre meublé de tourisme sur la plateforme www.declaloc.fr.

La taxe de séjour

La commune d'Aragnouet a institué une taxe de séjour sur l'ensemble de son territoire depuis le 06/07/1992, elle est acquittée par les touristes, collectée et reversée par les loueurs, les propriétaires. Depuis le 1er Janvier 2020, Chaque propriétaire doit déclarer tous les mois le nombre de nuitées réalisées et verser **l'argent collecté à la fin de chaque période de 4 mois** via le site internet <https://aragnouetpiau.taxesejour.fr/>

- Par mail : a.mourroux@mairie-aragnouet.com
- Par téléphone : 05 62 39 63 98

Les modalités de la taxe sont fixées par une délibération du conseil de la commune: période de perception (semestrielle), tarifs applicables en fonction de la nature et de la catégorie de l'hébergement.

Quel tarif à appliquer à compter du 1er janvier 2023

Catégories d'hébergement	Tarif taxe*
Palace	4,73 €
Hôtels de tourisme 5 étoiles, résidences de tourisme 5 étoiles, meublés de tourisme 5 étoiles	3,41 €
Hôtels de tourisme 4 étoiles, résidences de tourisme 4 étoiles, meublés de tourisme 4 étoiles	2,64 €
Hôtels de tourisme 3 étoiles, résidences de tourisme 3 étoiles, meublés de tourisme 3 étoiles	1,43 €

Hôtels de tourisme 2 étoiles, résidences de tourisme 2 étoiles, meublés de tourisme 2 étoiles, villages de vacances 4 et 5 étoiles	0,99 €
Hôtels de tourisme 1 étoile, résidences de tourisme 1 étoile, meublés de tourisme 1 étoile, villages de vacances 1,2 et 3 étoiles, chambres d'hôtes	0,77 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 3,4 et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacements dans des aires de camping-cars et des parcs de stationnement touristiques par tranche de 24 heures	0,55 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 1 et 2 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance	0,22 €
Catégories d'hébergement	Taux taxe
Tout hébergement en attente de classement ou sans classement à l'exception des hébergements de plein air	5% + taxe additionnelle Départementale *
(*) Taxe additionnelle de 10% au profit du Conseil Départemental des Hautes-Pyrénées	

Quelques règles d'urbanisme

L'aménagement d'un meublé est soumis aux règles d'urbanisme. Avant toute construction ou tout projet d'aménagement, il convient de se procurer un certificat d'urbanisme auprès de la Mairie : celui-ci précise la situation du terrain en termes de droit de l'urbanisme. Puis, en fonction des travaux projetés, il faut faire une demande de permis de construire ou une déclaration de travaux.

Ne pas confondre classement et label

Devenir meublé de tourisme classé permet de rassurer le consommateur quant à la qualité de la location et permet au loueur de figurer sur l'ensemble des listes présentées par les organismes touristiques. Adhérer à un label, en plus du classement tourisme, permet de mettre en avant une image différente ou un aménagement intérieur spécifique ou une qualité plus exigeante avec une approche commerciale du produit.

Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ? Les meublés de tourisme sont des maisons, chalets, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (Article D 324-1 du Code du Tourisme). Les meublés sont répartis dans l'une des catégories désignées par un nombre d'étoiles croissant, en fonction de critères fixés par un tableau de classement (article D324-2 du Code du Tourisme). Pour obtenir le classement, le propriétaire du meublé est invité à suivre une procédure précise et simple.

Catégorie 1* : Hébergement économique

Hébergement au confort élémentaire adapté à l'accueil d'une clientèle principalement francophone, recherchant avant tout un prix.

Catégorie 2* : Hébergement milieu de gamme

Hébergement proposant un bon confort, offrant quelques services.

Catégorie 3* : Hébergement milieu de gamme - supérieur

Hébergement très confortable doté d'aménagements de qualité appréciable et offrant plusieurs services et équipements.

Catégorie 4* : hébergement haut de gamme

Hébergement de confort supérieur doté d'aménagement de très bonne qualité et qui offre un éventail de services et d'équipements (supports d'information commerciaux disponibles en plusieurs langues étrangères dont l'anglais, accueil au moins bilingue, ...).

Catégorie 5* : hébergement très haut de gamme

Hébergement proposant un confort exceptionnel doté d'un aménagement d'excellente qualité offrant une multitude de services ou d'équipements (spa, piscine, salle de remise en forme, ...). Un service personnalisé, multilingue, adapté à une clientèle internationale.

Pourquoi et comment classer son meublé ?

Le classement « meublé de tourisme » (de 1 à 5*) est une démarche nationale et volontaire qui qualifie votre location saisonnière. Il est délivré, suite à une visite d'inspection de votre hébergement par l'Office de Tourisme Aragnouet - Piau-Engaly. Les critères du référentiel national ont été actualisés et adaptés à l'évolution de la clientèle touristique.

1- Le classement... rassure le client

La qualité de l'hébergement reste la base de vacances réussies. Votre client est exigeant, regardant, motivé par la volonté de maîtriser son budget. Mais il est prêt à payer le prix qui correspond au niveau de confort qu'il recherche. Le classement représente une double garantie :

- Pour vous, l'assurance que les prestations que vous proposez correspondent au marché.
- Pour lui, des repères de confiance sur la qualité des prestations proposées et une indication sur les prix pratiqués. Le classement correspond à un référentiel national de qualité. C'est la garantie, pour vous, de connaître précisément les points forts et points faibles de votre (vos) location(s) par rapport aux attentes de votre client. Un client content en parle à 3 personnes. Un client mécontent en parle à 10.

2- Le classement... vous permet de bénéficier d'avantages fiscaux

L'activité de location saisonnière est un complément de revenus intéressant. Les revenus retirés de ce type de location font partie de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux.

À l'intérieur de cette catégorie, de nombreux loueurs choisissent le régime fiscal forfaitaire appelé « micro BIC » (Micro entreprise des Bénéfices Industriels et Commerciaux) et bénéficient d'un abattement fiscal de 71% au lieu de 50%). Il valorise le meublé auprès des organismes qui le commercialisent et bien entendu auprès du locataire.

3 - Le classement...vous permet d'accepter les chèques vacances

- 3.3 millions de bénéficiaires (+20 000 entreprises) ;
- 1/3 des chèques vacances utilisés en France servent à régler un hébergement de vacances
- Une affiliation gratuite à l'ANCV (Agence Nationale pour les Chèques Vacances) et un taux de commission de 2.5% seulement (au 01/01/2019)
- Une diffusion sur le site www.ancv.com, sur le guide national et l'application mobile www.chèque-vacances.mobi.

Les chèques vacances : une facilité qui attire le client et évite les impayés.

Pour proposer le paiement par chèques vacances, votre location doit être classée et vous devez disposer d'un numéro SIRET (Système d'Identification du Répertoire des Établissements). Fiscalement, vous conservez votre régime « Micro Bic », même en disposant d'un numéro SIRET.

AVANTAGES FISCAUX EN VIGUEUR

Application du Régime Fiscal

Les revenus locatifs sont traités de manière différente selon que la location est classée ou non (article 50 du Code Général des impôts) :

- L'abattement forfaitaire passe de 50% pour un meublé non classé à 71% pour un meublé classé.

Le revenu maximum admis dans cette catégorie est de 72 600,00 € si le logement n'est pas classé alors qu'il est de 176 200,00 € si le logement est classé. Au-delà de ces deux plafonds, selon l'existence d'un classement, le régime simplifié s'impose.

Type de location	Recette annuelle	Statut	Régime BIC	Taux sur recettes totales (CA)
Location non classée	Revenu < 23 000€	Affiliation contributions sociales CSG CRDS (Abattement 50%)	Micro BIC	17,20 %
	Revenu > 23 000€	Affiliation cotisations sociales RSI	Micro BIC	22 %
			Réel BIC	45 %
		Affiliation cotisations sociales Régime Général URSSAF (Abattement 60%)	Micro BIC	47,60%
Réel BIC				
Location classée	Revenu < 23 000€	Affiliation contributions sociales CSG CRDS (Abattement 71%)	Micro BIC	17,20%
	Revenu > 23 000€	Affiliation cotisations sociales RSI	Micro BIC	6%
			Réel BIC	45%
Affiliation cotisations sociales Régime Général URSSAF	Micro BIC	47,6%		

		(Abattement 87%)	Réel BIC	
--	--	------------------	----------	--

6 étapes pour classer votre meublé :

1. Imprimez le bon de commande de visite ci-dessous



Formulaire de commande de visite de meublé

A remplir par le propriétaire (1 demande par logement)

Date de demande de visite :

Nom et Prénom du Propriétaire :

Adresse du meublé :

Résidence et bâtiment :

Tél :

Mail :

A remplir par le service classement de meublé de tourisme
(Nous nous engageons à réaliser la visite dans un délai de 3 mois à réception du formulaire)

Date de réception de la demande :

Rendez vous le àh.

A remplir par le propriétaire

Je soussigné M. et/ou Mme

Atteste suivre la visite de classement avec l'agent agréé du service meublé de l'office de Tourisme

Donne l'autorisation de visiter mon meublé sans ma présence.

Signatures

Propriétaire / Mandataire

Agent agréé service meublé

Office de Tourisme
de Piau Engaly
65170 PIAU ENGALY
Tél : 05.62.39.61.69

Mail : infos@piau-engaly.com

Organisme immatriculé au registre des opérateurs de voyages et de séjours sous le numéro : IM065110014
Forme juridique : SEML - N° de SIRET : 330588740 - Code APE : 4939C

Date de création : 29/03/2018
Approuvé par la Direction



2. Vous prenez connaissance du [tableau de classement](#) pour déterminer la catégorie (nombre d'étoiles) que vous souhaitez demander, puis vous envoyez le dossier complété et accompagné du règlement de la visite.
3. La personne chargée d'effectuer les classements prend contact avec vous afin de fixer la date de l'audit.
4. En votre présence ou celle de votre mandataire, la personne accréditée de l'Office de Tourisme de Piau-Engaly réalise la visite de contrôle de votre meublé en vérifiant la conformité des critères en fonction de la catégorie demandée.
5. A l'issue de cette visite un rapport est établi. L'Office de Tourisme de Piau-Engaly transmet sous 1 mois le rapport de visite (attestation de visite, grille de contrôle et décision de classement) au propriétaire, ou à son mandataire, sous format numérique ou papier.
6. Le propriétaire ou son mandataire dispose d'un délai de 15 jours à compter de la date de réception du rapport de visite pour refuser la proposition de classement qui lui est faite. A l'expiration de ce délai et en l'absence de refus, le classement est réputé acquis pour 5 ans.

Visite des meublés de Tourisme - valable 5 ans		
Nombre de meublés	1er classement T.T.C	Visite de classement T.T.C
1er meublé	150 €	140 €
Du 2ème au 5ème (4 meublés)	130 € / meublé	120 € / meublé
Du 6ème au 15ème (10 meublés)	80 € / meublé	70 € / meublé
à partir du 16ème meublé	60 € / meublé	50 € / meublé

Pourquoi le faire référencer dans son office de tourisme ?

Être partenaire d'un ou plusieurs offices de tourisme du territoire, c'est assurer la promotion de votre hébergement :

- Sur le site internet de l'Office de Tourisme > www.piau-engaly.com
- Sur le site internet N'PY > <https://www.n-py.com/fr/piau>

À SAVOIR

- Le site Internet d'un Office de tourisme est la première porte d'entrée pour un client venant en séjour.
- L'information diffusée par l'Office de Tourisme est une information « institutionnelle » fiable. Elle est considérée par le client comme un repère. Les témoignages démontrent que ce même client, même s'il réserve sa location sur un site commercial, va vérifier très souvent sur le site de l'Office de Tourisme pour se rassurer avant de concrétiser son achat.

Plus de visibilité en adhérant à la place de marché

Place de marché de Piau-Engaly

RDV ICI :
<https://www.n-py.com/fr/espacepro>

NOS FORMULES PROPRIÉTAIRES

De la location à la gestion, N'Py Resa, en partenariat les stations, vous propose de nombreux services pour la location et la gestion de votre bien immobilier.



LOUER VOTRE BIEN

Vous êtes propriétaire et vous souhaitez louer votre hébergement en ligne :

Devenez hôte sur notre plateforme de réservation.

[Plus d'infos](#)



CONFIER VOTRE BIEN

Vous êtes propriétaire et vous souhaitez connaître les services de conciergerie :

[Plus d'infos](#)



RÉNOVER VOTRE BIEN

Vous êtes propriétaire et vous souhaitez rénover votre bien :

[Plus d'infos](#)



LA LOCATION SAISONNIÈRE

Vous êtes propriétaire et vous souhaitez en savoir plus sur la location de votre bien :

[Plus d'infos](#)

Montant à la charge de l'hébergeur

L'adhésion est annuelle sur 3 formules

Formule Bronze	3% du CA généré par les loyers des locations
Formule Argent	6% du CA généré par les loyers des locations
Formule Or	9% du CA généré par les loyers des locations

Accompagnement à la rénovation de votre bien

Le classement "meublé de tourisme" permet d'obtenir certains avantages, notamment fiscaux, mais il ne répond pas aux attentes et besoins de confort exigés par la clientèle touristique actuelle. Notre territoire ne fait pas exception à ce constat, il faut donner l'impulsion d'une montée en gamme de la qualité d'hébergement.

En concertation avec les principaux acteurs économiques de la destination, la Communauté de Commune Aure Louron a la volonté de mettre en œuvre une politique « propriétaire » adaptée. Dans ce sens, les Offices de Tourisme du territoire initient une démarche interne permettant de favoriser la rénovation et ainsi valoriser le parc des meublés de tourisme.

Cette démarche est une véritable valeur ajoutée de l'offre de la destination touristique.

Au moment de l'audit de leur hébergement, les propriétaires bénéficient d'une aide gratuite et pour les orienter dans la rénovation ou les assister dans la commercialisation de leur bien.

L'enjeu est double :

- Collectif pour rendre attractive notre destination, en jouant un rôle d'acteur économique.
- Individuel pour valoriser votre patrimoine immobilier et améliorer votre rendement locatif

Une très grande majorité de gîtes et de meublés de tourisme dans les Hautes-Pyrénées nécessite d'être rénovée car elle ne correspond plus aux attentes et aux besoins de la clientèle.

Dans le cadre du « Carnet de route du Tourisme des Hautes-Pyrénées », cette démarche vise à soutenir les dispositifs locaux qui apportent un accompagnement personnalisé aux loueurs de meublés en vue de l'amélioration qualitative de leur bien.

Cet accompagnement s'inscrit dans la politique locale mise en place depuis 2016 sur la destination : animation et de mobilisation des propriétaires et des partenaires.

A ce titre chaque propriétaire peut bénéficier gratuitement d'une visite conseil rénovation ou relooking.

Ces visites sont assurées par un partenaire professionnel : architecte ou décorateur d'intérieur.

L'objectif de cette opération est de valoriser, récompenser les propriétaires qui auront fait le choix de la qualité, du confort, de l'esthétique et de l'harmonie de leur bien ; car les temps changent, les standards de confort et les besoins évoluent.

Les prises de rendez-vous se font par l'intermédiaire de l'Office de Tourisme de la station avec :

- Piau-Engaly – Madame Bernadette CASTERET Tél : 05 62 39 61 69 infos@piau-engaly.com

COMMENT OPTIMISER VOTRE ANNONCE DE LOCATION EN LIGNE

Pour attirer le plus de loueurs potentiels, il faut rédiger un descriptif qualitatif et bien l'illustrer par des photos qui mettent en valeur le confort du meublé.

Un descriptif « qui raconte une histoire »

Vous devez vous démarquer par un descriptif personnalisé, et accrocher les locataires avec des mots comme : neuf ou rénové, tout confort, fonctionnel, standing, chaleureux, etc.

Des photos « qui provoquent de l'intérêt »

La réservation se fait en quelques secondes, les photos doivent provoquer l'envie de louer. Pour cela vous devez SCENARISER votre bien : dresser la table, les lits faits... Avant de prendre les photos : faites le ménage, débarrassez et désencombrez, soignez les détails ... Les locataires veulent voir l'intérieur du bien en location :

- Photo de la pièce de vie ou du séjour
- Photo d'une chambre
- Photo de la cuisine
- Photo de la salle de bain.
- Photo d'un détail de décoration, cela peut-être le focus sur un tableau, un objet, un meuble, un équipement du meublé....
- Photo de l'espace extérieur aménagé (Si vous en disposez d'un).

Il est important que le locataire retrouve les mêmes éléments à son arrivée dans l'appartement (les photos reflètent la réalité de l'appartement)

Nous vous proposons une prestation photo



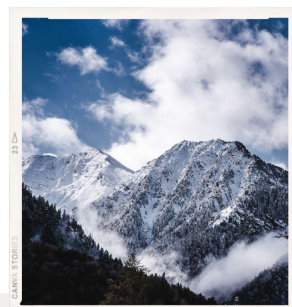
METTEZ VOTRE BIEN EN VALEUR AVEC DES PHOTOS DE GRANDES QUALITÉS, UNE MISE EN SCÈNE ESTHÉTIQUE ET DE BELLE LUMIÈRE.

REPORTAGE 8 PHOTOS - 120€ TTC

REPORTAGE 20 PHOTOS - 200€ TTC

Le shooting comprend également :

- une photo de la vue depuis votre fenêtre
- une photo du bâtiment



CONTACTEZ MOI PAR MAIL À
CONTACT@JGFILMS.FR

WWW.JULIANGILLIERFILMS.COM

Récapitulatif des obligations juridiques, fiscales et sociales des loueurs de meublés de tourisme (2022) (loueurs de meublés non professionnels et hors exploitation agricole)

Obligations juridiques

Déclaration d'activité auprès du centre de formalités des entreprises	Souscription du formulaire P0 i auprès du greffe du tribunal de commerce en tant que Loueur de meublé non professionnel : http://www.entreprises.gouv.fr/a-votre-service/formulaires-teleprocedures
Déclaration en mairie	Déclaration de votre meublé de tourisme et obtention du numéro d'enregistrement sur : https://www.declaloc.fr
Remise d'un état descriptif	Utiliser le modèle présenté la réglementation
Remise d'un contrat	Utiliser le modèle de contrat (obligatoire)
Classement en meublés de tourisme	Office de Tourisme de Piau-Engaly tourisme https://www.classement.atout-france.fr/meubles
Assurance	Souscription d'une assurance des biens et de responsabilité civile

Obligations fiscales

Imposition au titre de l'impôt sur le revenu	Si micro BIC : mention des recettes sur la déclaration 2042 C Pro (abattement de 71 % ou de 50 % si meublés classés ou non classés) Si réel BIC : remise d'un compte de résultat + annexes et mention du résultat sur la déclaration 2042 C Pro
Application éventuelle de la TVA	En principe exonération de TVA Pour être soumis à la TVA Suppose de réaliser des prestations para hôtelières Dépôt des déclarations d'acomptes et de régularisation annuelle de TVA
Cotisation foncière des entreprises (CFE)	Paiement annuel en lieu et place de la taxe d'habitation si logement non personnel du loueur de meublé
Taxe d'habitation	Paiement annuel en cas d'exonération de la cotisation foncière des entreprises si logement personnel du loueur de meublé
Taxe foncière	Paiement annuel
Redevance audiovisuelle	En cas de non-paiement de la taxe d'habitation, paiement de la redevance TV avec le formulaire 3310 A avant le 25/04 de chaque année
Taxe de séjour	Due si votée par la commune et calculée selon le nombre de personnes accueillies

Obligations sociales

Contribution sociale sur les revenus du Patrimoine	Prise en compte automatique du résultat lors de la déclaration de revenu Paiement avec l'impôt sur le revenu au taux de 17,2 % sur le résultat fiscal
Cotisations sociales auprès du RSI ou de l'URSSAF	Paiement de cotisations sociales après de la SSI ou de l'URSSAF pour les loueurs ayant un montant annuel de loyers > 23 000 € (depuis 2017)

Comment faire partie du CLUB Propriétaires et bénéficier des avantages ?

RDV ICI :

<https://www.n-py.com/fr/espacepro>

CLUB PROPRIÉTAIRES

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier en station ? Inscrivez-vous gratuitement au Club Propriétaires NPY et bénéficiez de **3 avantages** :



RÉDUCTION SUR FORFAITS

Bénéficiez réductions sur votre forfait saison, votre carte No Touch ou votre forfait 6-7 jours (réduction sur un seul forfait au choix)



INFORMATIONS EXCLUSIVES

Recevez un Newsmagazine exclusif de votre station et suivez les projets engagés ou à venir sur le domaine



RECEVEZ UN CADEAU

Recevez un cadeau surprise exclusif Club Propriétaires marqué aux couleurs de votre station de ski

