

L'OFFICE DE TOURISME INTERCOMMUNAL

LA LONDE LES MAURES | CUERS | COLLOBRIÈRES | PIERREFEU DU VAR

Au service des loueurs particuliers

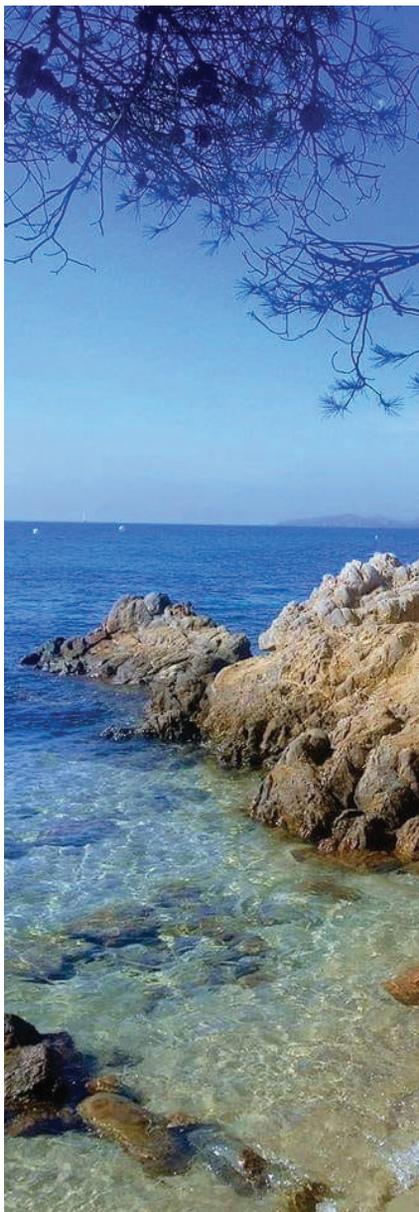
GUIDE DU LOUEUR



Sommaire

L'OFFICE DE TOURISME INTERCOMMUNAL (OTI).....	Page 4 - 7
1/ Vos interlocuteurs	Page 5
2/ Nos missions	Page 6
3/ Notre politique qualité	Page 6 - 7
LOUEURS EN MEUBLÉS DE TOURISME : VOS OBLIGATIONS ET CE QU'IL FAUT SAVOIR.....	Page 8 - 13
1/ Qu'est ce qu'un meublé de tourisme ou gîte ?	Page 8
2/ Vos obligations	Page 9 - 13
• Déclarer votre meublé et l'enregistrer sur Déclaloc	Page 9
• Collecter et déclarer la taxe de séjour	Page 10 - 11
• Réaliser un contrat de location	Page 12
• La sécurité dans votre meublé	Page 13
3/ Choix de gestion de votre location	Page 13
LES SERVICES DE L'OTI AUX LOUEURS PARTICULIERS.....	Page 14 - 21
1/ Des conseils essentiels	Page 14 - 15
2/ Classement des meublés de tourisme	Page 16 - 17
3/ Promotion des meublés de tourisme	Page 18 - 19
4/ L'OTI vous informe et vous conseille	Page 20 - 21
FISCALITÉ, STATUT JURIDIQUE ET ASSURANCES.....	Page 22 - 25
ACCESSIBILITÉ & HANDICAP.....	Page 26 - 27

L'OFFICE DE TOURISME INTERCOMMUNAL (OTI)



Cher partenaire,

Ces derniers mois, sous l'impulsion du numérique et des plateformes de vente en ligne et dans le contexte sanitaire que nous connaissons, le paysage touristique bouge en permanence, imposant une grande capacité d'adaptation à tous les acteurs.

La location est impactée directement et il est plus complexe qu'avant de savoir comment louer de façon performante.

Une chose est sûre, la qualité reste un axe central de la demande clients et la confiance apportée par l'office de tourisme une garantie supplémentaire !

Et dans le contexte actuel de pandémie, la location fait de nouveau l'objet de toutes les attentions de la part de nos clients !

Toute l'équipe de l'office de tourisme est à vos côtés pour continuer à qualifier vos hébergements et à vous accompagner au mieux dans tous ces changements imposés.

Merci pour votre confiance et votre soutien !

Véronique NERAND, directrice

L'OFFICE DE TOURISME INTERCOMMUNAL (OTI)

QUELQUES CHIFFRES...

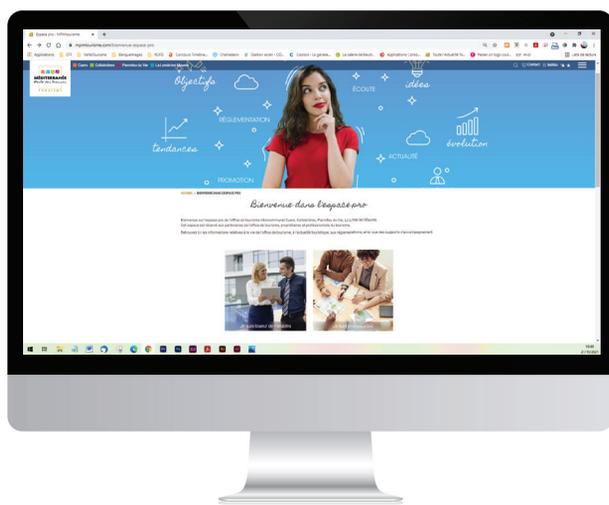
 **4** points d'accueil
communes

Jusqu'à
100 appels
téléphoniques par jour

+ de 70 000
visiteurs
accueillis chaque année

Une équipe de
12 permanentes
avec renfort saisonnier
et stagiaires en saison

250 000 €
de chiffre d'affaires
sur la vente de produits
touristiques et de spectacles



ESPACE LOUEURS SUR :
www.mpmtourisme.com

Retrouvez toutes ces informations
dans l'Espace Pro de notre site internet
www.mpmtourisme.com

1 / VOS INTERLOCUTEURS :



Aline PREVOT

Responsable Labels et Qualité

Référent Classement des meublés

Démarches Qualité et

Accessibilité PMR

☎ 04 94 01 53 16 - 06 72 74 91 15

✉ qualite@mpmtourisme.com

- ✓ Classement d'un meublé et qualification des chambres d'hôtes
- ✓ Promotion et valorisation d'un meublé
- ✓ Partenariat avec l'OTI
- ✓ Conseils en communication et gestion locative
- ✓ Référente Accessibilité / Évaluatrice Tourisme & Handicap

Raphaël MICHEL

Assistant Qualité

Suppléant classement des meublés

☎ 04 94 01 53 16

✉ qualite@mpmtourisme.com



Viviane LEMOINE

Régisseur Taxe de séjour

Administrateur des plateformes déclaratives

Taxe de séjour et Déclaloc

☎ 04 94 01 53 19 - 07 88 70 58 65

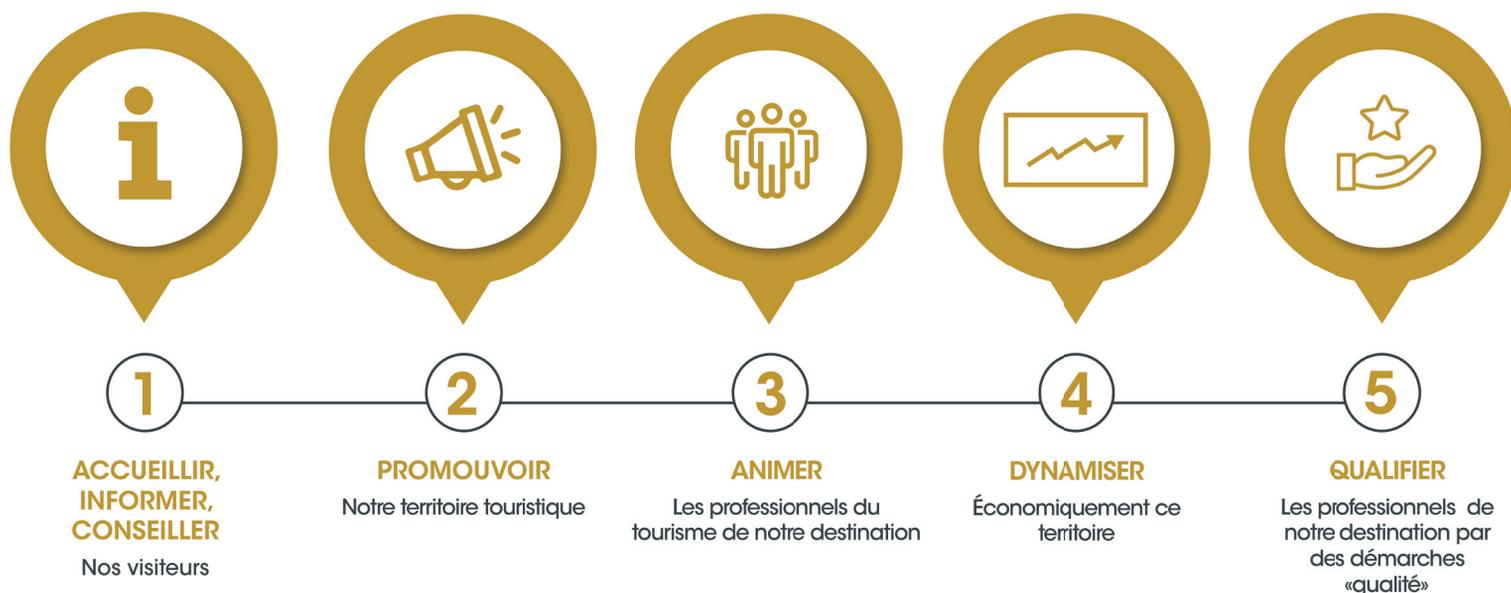
✉ compta@mpmtourisme.com

- ✓ Taxe de séjour
- ✓ Déclaloc



L'OFFICE DE TOURISME INTERCOMMUNAL (OTI)

2/ NOS MISSIONS :



3/ NOTRE POLITIQUE QUALITÉ :

Votre office de tourisme intercommunal, animateur de la qualité du territoire...



OBJECTIFS CLIENTS :

- **Ecouter et prendre en compte** toutes les remarques relatives **au territoire** : fiches suggestions et réclamations, questionnaires, gestion des avis clients sur le web...
- **Apporter des réponses ciblées** : site internet, éditions annuelles et à thèmes, valorisation des événements « phares », présence sur les réseaux sociaux, et des conseillères en séjours toujours disponibles pour répondre aux attentes des visiteurs...
- **Anticiper les demandes** : mise à disposition du WIFI, nouveau site internet immersif et actuel...
- Et en respectant **les engagements qualité du classement des OT en Catégorie I et de la marque Qualité Tourisme**



OBJECTIFS INTERNES :

- Proposer une offre adaptée aux visiteurs, et mesurer leur satisfaction
- Améliorer la qualité de services de l'équipe de l'OTI et des BIT en appliquant les procédures du système qualité défini avec l'obtention de la Marque Qualité Tourisme et le classement de l'OTI en catégorie I
- Animer le Groupe Qualité Destination
- Évaluer les objectifs à atteindre et établir des priorités sur l'ensemble des actions
- Pointer les dysfonctionnements et mettre en place les actions correctives envisageables
- Développer des projets qualité de destination à l'échelle du territoire
- Mettre en place les moyens techniques et humains nécessaires à la mise en œuvre de cette politique



LOUEURS EN MEUBLÉS DE TOURISME :

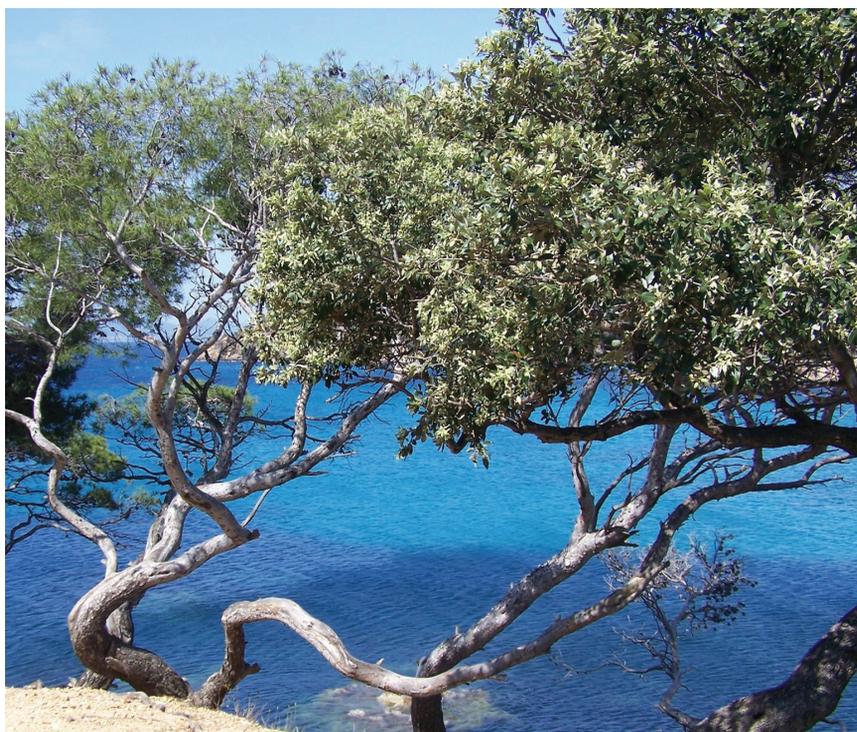
1 / QU'EST-CE QU'UN MEUBLÉ DE TOURISME OU GÎTE ?

Le meublé de tourisme est une villa, appartement ou studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert 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 (défini par l'arrêté du 28 décembre 1976 modifié). La dénomination « meublé de tourisme » regroupe les gîtes, locations de vacances ... qu'ils soient classés en étoiles ou non.



A noter :

Le meublé ne doit pas dépasser une capacité de 15 personnes. Au-delà de 15 personnes, il est considéré comme un ERP, et à ce titre, les normes de sécurité incendie, sanitaires et d'accessibilité sont alors applicables.



VOS OBLIGATIONS ET CE QU'IL FAUT SAVOIR

2/ VOS OBLIGATIONS :

■ DÉCLARER VOTRE MEUBLÉ ET L'ENREGISTRER SUR DÉCLALOC :

GÉNÉRALITÉS :

Le dispositif de déclaration des meublés de tourisme consiste en une double déclaration, disponible sur www.declaloc.fr

- La première déclaration « Changement d'usage » vous permet de répondre aux nouvelles obligations instaurées sur notre territoire pour gérer le parc locatif. Cette demande d'autorisation est indispensable.
- La seconde déclaration « Procédure d'enregistrement » vous permet d'enregistrer votre location et d'obtenir un numéro d'enregistrement à 13 caractères

Ce numéro devra être renseigné sur les plateformes numériques de réservation (Airbnb, Abritel, ...) qui ont désormais l'obligation de vous le demander.

Si votre location de meublé est votre résidence principale vous êtes uniquement soumis à la deuxième déclaration (procédure d'enregistrement), sachant que la location de votre bien est limitée à 120 jours par an.

OBLIGATIONS DES PLATEFORMES NUMÉRIQUES DE RÉSERVATIONS (AIRBNB, ABRITEL...)

Les plateformes ont l'obligation de désactiver les annonces dépourvues de numéro d'enregistrement et les annonces qui dépassent le seuil des 120 jours de location annuelle dans les cas d'une résidence principale dans les communes ayant mis en place le numéro d'enregistrement.

Les communes peuvent également demander aux plateformes le décompte du nombre de jours de location d'un meublé par leur intermédiaire.



LOUEURS EN MEUBLÉS DE TOURISME :

■ COLLECTER ET DÉCLARER LA TAXE DE SÉJOUR :

Pour toute réservation en direct, c'est-à-dire hors plateformes de réservations et agences immobilières, vous êtes concernés par cette démarche.

Cette taxe s'applique :

- Sur les personnes non résidentes et vous la collectez, que vous soyez professionnel ou occasionnel
- S'applique à toutes les catégories d'hébergements touristiques toute l'année
- Sur la nuitée pour les personnes de plus de 18 ans
- Elle est instituée, recouvrée et utilisée par la communauté de communes Méditerranée Porte des Maures
- Elle facilite la visite de la station, sa fréquentation et le bon fonctionnement et le développement du tourisme local
- Et elle contribue au fonctionnement budgétaire de votre OTI

SONT EXONÉRÉS DE PLEIN DROIT :

- Les mineurs (moins de 18 ans) à la date du début du séjour (article L 2333-31 du CGCT)
- Les personnes qui, par leur travail ou leur profession, participent au fonctionnement de la station
- Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire
- Les personnes occupant des locaux dont le loyer mensuel est inférieur à la somme de 300 €

MONTANT PAR JOUR ET PAR PERSONNE :

Catégorie de classement	Prix par personne et par nuit	
	Personnes à partir de 18 ans	Personne de moins de 18 ans
5 étoiles	2,50 €	Gratuit
4 étoiles	1,90 €	Gratuit
3 étoiles	1,65 €	Gratuit
2 étoiles	0,99 €	Gratuit
1 étoile	0,88 €	Gratuit
En attente de classement ou non classé (Plafonné à 4.40€)	5,5%	Gratuit

EXEMPLE

Vous possédez un meublé de tourisme classé 2 étoiles et recevez une famille composée de 2 adultes et 2 enfants (- de 18 ans) pour une durée de 4 jours. Le calcul sera donc le suivant :
2 personnes de + de 18 ans X 4 nuits X 0,99 € = 7,92 €

Le montant de la taxe = nombre de personnes de plus de 18 ans X nombre de nuitées X tarif en vigueur.

VOS OBLIGATIONS ET CE QU'IL FAUT SAVOIR

COMMENT DÉCLARER ET RÉGLER VOTRE TAXE DE SÉJOUR ?

- En vous faisant connaître auprès du service Taxe de séjour de votre OTI qui vous ouvrira un compte en ligne sur <https://lalonde.taxesejour.fr>
- Puis vous pourrez effectuer en ligne vos déclarations ainsi que vos paiements avec des codes personnalisés
- Déclaration mensuelle avant le 15 de chaque mois
- Paiement en ligne (CB ou virement) cinq fois par an : au 15 mai, au 15 juillet, au 15 septembre, au 15 novembre et au 15 janvier (paiement possible dans l'un des 4 OT par chèque à l'ordre du Régisseur des Recettes OTI La Londe)

Pour mieux communiquer sur cette taxe : des guides, affichettes et la législation sont disponibles sur la plateforme de taxe de séjour.

VOTRE INTERLOCUTEUR À L'OTI EST :



Viviane LEMOINE

Régisseur Taxe de séjour

Administrateur des plateformes déclaratives

Taxe de séjour et Déclaloc

📞 04 94 01 53 19 - 07 88 70 58 65

✉ compta@mpmtourisme.com



LOUEURS EN MEUBLÉS DE TOURISME :

■ RÉALISER UN CONTRAT DE LOCATION

Le contrat de location est l'élément essentiel de la transaction entre vous, loueur, et le locataire. Il doit être le plus précis possible.

- A établir en double exemplaires par le loueur et à envoyer idéalement en recommandé avec accusé de réception ou par mail avec date limite avant laquelle il devra être retourné.
- Accompagné d'un courrier contenant les informations relatives à l'organisation de la transaction :
 - Demande de renvoi du contrat signé accompagné des arrhes ou acomptes (préférez les arrhes, car remboursables)
 - Précisions pour le jour de l'arrivée : demande du solde du loyer, de la taxe de séjour et d'une caution.
- Dès réception du contrat contresigné et du chèque d'arrhes ou acomptes, envoyer au locataire un accusé de réception. Sans retour du locataire à la date limite, le loueur est en droit de conclure un nouvel accord avec une autre personne.
- A la remise des clés, le propriétaire demandera au locataire :
 - Le solde de la location,
 - Le paiement de la taxe de séjour
 - Le versement de la caution. Cette caution exigée le jour de l'arrivée sous forme d'un chèque non encaissable, et dont le montant ne doit usuellement pas dépasser le montant d'une semaine de location, devra être restitué en fin de jouissance, après remise des clés, dans un délai de 10 jours si le logement est laissé en l'état. En cas de dégradations de matériel constatées après un état des lieux contradictoire accompagné de l'inventaire, la caution doit être restituée dans les 60 jours, déduction faite des travaux occasionnés et sur présentation de facture. Si la caution s'avérait insuffisante, le locataire est tenu contractuellement de rembourser les frais supplémentaires, sur présentation des factures correspondantes.



Tout propriétaire peut réclamer au locataire une attestation d'assurance (attestation villégiature) garantissant les dommages que ce dernier peut être amené à occasionner durant son séjour.

Compte tenu du contexte actuel avec la COVID 19, il est essentiel de préciser et de détailler les conditions d'annulation et de remboursement dans votre contrat

 A noter :

- Pour les contrats de plus de 90 jours, possibilité de faire un « bail mobilité ».
- Des contrats de location sont disponibles sur internet

VOS OBLIGATIONS ET CE QU'IL FAUT SAVOIR

■ LA SÉCURITÉ DANS VOTRE MEUBLÉ :

MESURES COVID-19 :

N'hésitez pas à consulter le protocole complet des « Bonnes Pratiques pour les locations saisonnières (gîtes et meublés de tourisme) et chambres d'hôtes » sur notre site internet dans l'Espace Pro :

<https://www.mpmtourisme.com/bienvenue-espace-pro>



ATTENTION, VOUS AVEZ DE NOMBREUSES AUTRES OBLIGATIONS CONCERNANT PAR EXEMPLE :

- Les piscines et bains à remous
- Les détecteurs de fumée
- Les lits superposés
- Les aires de jeux et prêt de matériel de loisirs
- L'accès à internet
- La climatisation : entretien et maintenance
- Les règles d'habitation concernant l'entretien des cheminées, l'assainissement, l'analyse de potabilité sont aussi à respecter
- La fiche individuelle de police....

3/ CHOIX DE GESTION DE VOTRE LOCATION :

VOUS VOULEZ GÉRER VOTRE MEUBLÉ EN DIRECT ET ACCUEILLIR VOS LOCATAIRES SUR PLACE :

Vous pouvez gérer personnellement votre location en l'inscrivant sur le site de l'Office de Tourisme et/ou sur des sites internet spécialisés. Dans ce cas, vous gérez tout de A à Z : vous réalisez vous-même vos contrats de location, vous accueillez vos locataires, et faites les états des lieux....

Vous pouvez également inscrire votre location sur des plateformes de réservations en ligne qui vous assureront contre commission plus de réservations, un meilleur référencement, moins de « bureaucratie » et des réservations instantanées.

VOUS VOULEZ LOUER VOTRE MEUBLÉ MAIS NE POUVEZ PAS ASSURER L'ACCUEIL DE VOS LOCATAIRES SUR PLACE...

Vous pouvez passer par le biais d'un professionnel de la location saisonnière :

Pour plus de tranquillité, vous confiez la gestion de votre location à une agence immobilière ou à un professionnel tel qu'une conciergerie, et ces derniers s'occupent de tout... Retrouvez toutes les agences immobilières et les services de conciergerie de notre territoire sur notre site internet et auprès des conseillères en séjours dans nos OT.

A noter :

La promotion « multicanale » : Pour promouvoir votre location et pour une rentabilité accrue, nous vous conseillons de développer le « multicanal » et d'utiliser plusieurs supports de commercialisation : papier, site web OTI, site web personnalisé, plateformes de réservations en ligne...

LES SERVICES DE L'OTI AUX LOUEURS PARTICULIERS

1 / DES CONSEILS ESSENTIELS :

■ OPTIMISER VOTRE LOCATION...



- Faire classer mon meublé : avantages fiscaux, meilleure visibilité, garantie pour le client, facilité de collecte de la taxe de séjour...
- Pour un meublé classé, la décision de classement délivrée par l'organisme accrédité ou agréé doit obligatoirement être affichée dans la location, et un panneau certifiant le classement du meublé pourra être apposé dans la location
- Répondre aux attentes clients du moment : un accueil de qualité, des services de qualité tels que le WIFI, un parking privé, de la location de linge...
- Politique tarifaire : adapter les tarifs en fonction de l'offre et de la demande
- COVID 19 : respecter les mesures sanitaires

■ MIEUX ACCUEILLIR VOS LOCATAIRES...

- Propreté du meublé : maintenir le meublé dans un parfait état d'entretien et de propreté.
- Avant le jour d'arrivée : préciser au locataire où s'effectuera la remise des clés, et vers quelle heure.
- Dès l'arrivée des locataires : prendre soin d'établir l'état des lieux et l'inventaire en leur présence. Convenir d'un RDV pour le jour et l'heure de départ afin de procéder ensemble à un nouvel état des lieux.
- Information pour les locataires : mettre à disposition dans le logement l'état descriptif et les conditions de location, ainsi que vos coordonnées (si un problème survient durant le séjour, faire en sorte de le résoudre le plus rapidement possible) et afficher lisiblement les recommandations et renseignements sur l'usage de la location (électroménager, séchage du linge, règlement intérieur de copropriété ...).
- Présenter une documentation sur les ressources touristiques locales : pochettes disponibles sur simple demande auprès de l'OTI.
- Accueillir les locataires avec un geste de bienvenue : boisson fraîche, bouquet de fleurs, produits issus de la culture locale, produits maison.

■ CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DURABLE...



- Favoriser le tri sélectif : poubelles séparées, affichage des règles de tri, informations sur les points de collecte les plus proches, composteur.
- Sensibiliser les locataires sur les actions qu'ils peuvent réaliser lors de leur séjour en matière de respect de l'environnement : éteindre les lumières en sortant d'une pièce, éteindre les appareils électriques et multimédia, limiter l'usage du papier.
- Fournir des produits d'entretien et consommables respectueux de l'environnement.
- Favoriser la réduction de consommation d'énergie et d'eau : double vitrage, ampoules basse consommation, isolation performante, appareils électroménagers classe A ou B, LED, panneaux solaires, géothermie, domotique, chasse d'eau à double flux, réducteur de pression d'eau, collecteur d'eau de pluie..



LES SERVICES DE L'OTI AUX LOUEURS PARTICULIERS

2/ CLASSEMENT DES MEUBLÉS DE TOURISME:

Notre **Office de Tourisme est agréé** pour le Classement des Meublés de Tourisme depuis 2011. La classification est établie de 1 à 5 étoiles. Les meublés sont classés par décision d'un organisme de classement (organisme agréé ou accrédité) sur la base de critères de classement nationaux portant sur :

- Équipements et aménagements (aménagement général, surfaces, chambres et literie, sanitaires, cuisine, environnement extérieur, état général et propreté)
- Services aux clients
- Accessibilité et Développement durable

(Critères de l'arrêté du 02 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés, version consolidée du 30/01/2017 et qui sera modifiée au 01/02/2022 avec arrêté du 24/11/2021).

Le référentiel est basé sur un système de points obligatoires et optionnels; le meublé doit obtenir à minima 95 % des points obligatoires de sa catégorie et un nombre de points optionnels défini en fonction de la catégorie demandée et des caractéristiques du meublé.

LA PROCÉDURE DE CLASSEMENT :

1/ Le loueur, ou son mandataire, prend contact avec l'OTI par téléphone, par mail, ou en se présentant à l'accueil et est invité à adresser une demande de classement à un organisme agréé ou accrédité, accompagné éventuellement d'un état descriptif (Demande de Classement Cerfa 11819*03). Si c'est à l'accueil, le guide du loueur est remis. Si c'est par mail ou téléphone, un mail type est envoyé. .

2/ L'organisme de contrôle prend un RDV avec le loueur ou son mandataire pour convenir de la visite. Le référentiel des 112 critères est remis au loueur : <https://www.classement.atout-france.fr/le-classement-des-meubles-de-tourisme>.

Une confirmation de visite est envoyée par Aline PREVOT. La visite dure entre 1h et 3h. Une fois la visite réalisée, l'OTI a un délai de 1 mois pour envoyer sous forme numérique ou papier le dossier au propriétaire avec la décision de classement.

La visite est effectuée au plus vite, en général dans la semaine suivant sa demande, et au plus tard dans un délai de 3 mois. Le classement n'est pas lié à une adhésion ou à une offre de commercialisation.

3/ Le loueur a un délai de 15 jours à compter de la réception du certificat de visite pour refuser la proposition de classement. Passé ce délai et en l'absence de refus, le classement est acquis pour 5 ans. La « Décision de Classement » pourra être utilisée pour signifier le classement aux autorités (fiscales...), aux clients, aux institutions...

4/ Les organismes de contrôle des meublés de tourisme ont l'obligation d'enregistrer les meublés classés sur une base de données nationale.

La visite se limite aux seuls locaux faisant l'objet de la demande de classement.

A noter :

L'OTI La Londe les Maures, Cuers, Collobrières, Pierrefeu du Var réalise les visites et le classement des meublés uniquement sur son territoire de compétence, en Méditerranée Porte des Maures.

COÛT DOSSIER DE CLASSEMENT POUR UNE LOCATION (POUR 5 ANS) :

- Location de - de 60 m² : 135 €
- Location de 60 à - de 150 m² : 175 €
- Location de + de 150 m² : 245 €

Réductions applicables sur plusieurs locations situées sur une même commune pour des visites effectuées chez le même loueur et le même jour : 20% sur le 2^{ème} meublé, 40% du 3^{ème} meublé au 5^{ème} meublé, 60 % à partir du 6^{ème} meublé (et plus).

LE TARIF COMPREND :

- Le classement du meublé pour une durée de 5 ans
- Le déplacement le jour de la visite (sur le territoire défini)
- Le suivi administratif et 1 autocollant Classement (5€ l'autocollant supplémentaire)
- La parution sur le site internet de l'OTI www.mpmtourisme.com en formule « Basic » et sur le site internet de Var Tourisme www.visitvar.fr
- La réception de newsletters et informations diverses liées au meublés durant la validité du classement

LES AVANTAGES DU CLASSEMENT :

- Avantages fiscaux : abattement forfaitaire pour frais de 71 % (au lieu de 50% pour les loueurs particuliers non classés et propriétaires de chambres d'hôtes). Voir page « Fiscalité » de ce guide
- Véritable répartition des niveaux de confort (de 1 à 5 étoiles)
- Possibilité d'accepter les chèques vacances : en demandant un agrément à l'ANCV sur www.ancv.com (en communiquant le numéro de SIRET et la Décision de Classement). Une démarche simple et sans frais d'adhésion. Vous vous conventionnez directement en ligne via un espace dédié. Vous ne payez aucun frais, seule une commission de 2.5 % vous sera prélevée sur le remboursement des Chèques-Vacances.
- Moyen de fidéliser la clientèle et d'augmenter le taux d'occupation car le classement en étoiles est la seule norme de classement reconnue officiellement au niveau national et international
- Application d'une taxe de séjour forfaitaire par jour et par personne (et non pas au pourcentage)
- Meilleure promotion du meublé par l'OTI et par Var Tourisme
- Garantie pour les consommateurs : image qualitative de la commune en France et à l'étranger

La liste des organismes accrédités et agréés pour le classement des meublés est en ligne sur le site internet d'Atout France : www.classement.atout-france.fr

Comment effectuer une réclamation sur le classement attribué : Le loueur dispose d'un délai de 15 jours après la délivrance de la décision de classement pour effectuer une réclamation écrite (en papier ou par mail). Puis l'OTI analyse la réclamation et statue sur la recevabilité ou non de la réclamation. Un courrier d'accusé de réception de la réclamation est envoyé au loueur dans les 10 jours suivant la réception de la réclamation. Si la réclamation est recevable, l'OTI prend contact avec le loueur pour planifier une contre visite et si cela s'avère nécessaire, émettre un nouveau rapport de visite et modifier le classement dans un délai de 10 jours.

LES SERVICES DE L'OTI AUX LOUEURS PARTICULIERS

3/ PROMOTION DE VOTRE MEUBLÉ :

ÊTRE PARTENAIRE DE L'OFFICE DE TOURISME INTERCOMMUNAL C'EST :

- **Développer** sa notoriété et sa visibilité
- **Rassurer** les clients potentiels en garantissant l'existence de la location
- **Augmenter** la fréquentation de sa structure
- **Disposer** de services compétents de mise en relation clients
- **Bénéficier** de conseils et d'un appui professionnel toute l'année.

VOS ENGAGEMENTS EN TANT QUE PARTENAIRE SONT :

- Etre en règle avec la réglementation touristique en vigueur (Declaloc et Taxe de Séjour) et communiquer toutes les informations ou toute modification concernant votre location.
- Mettre en place un lien sur votre site internet vers le site internet de l'OTI www.mpmtourisme.com afin d'optimiser le référencement naturel.

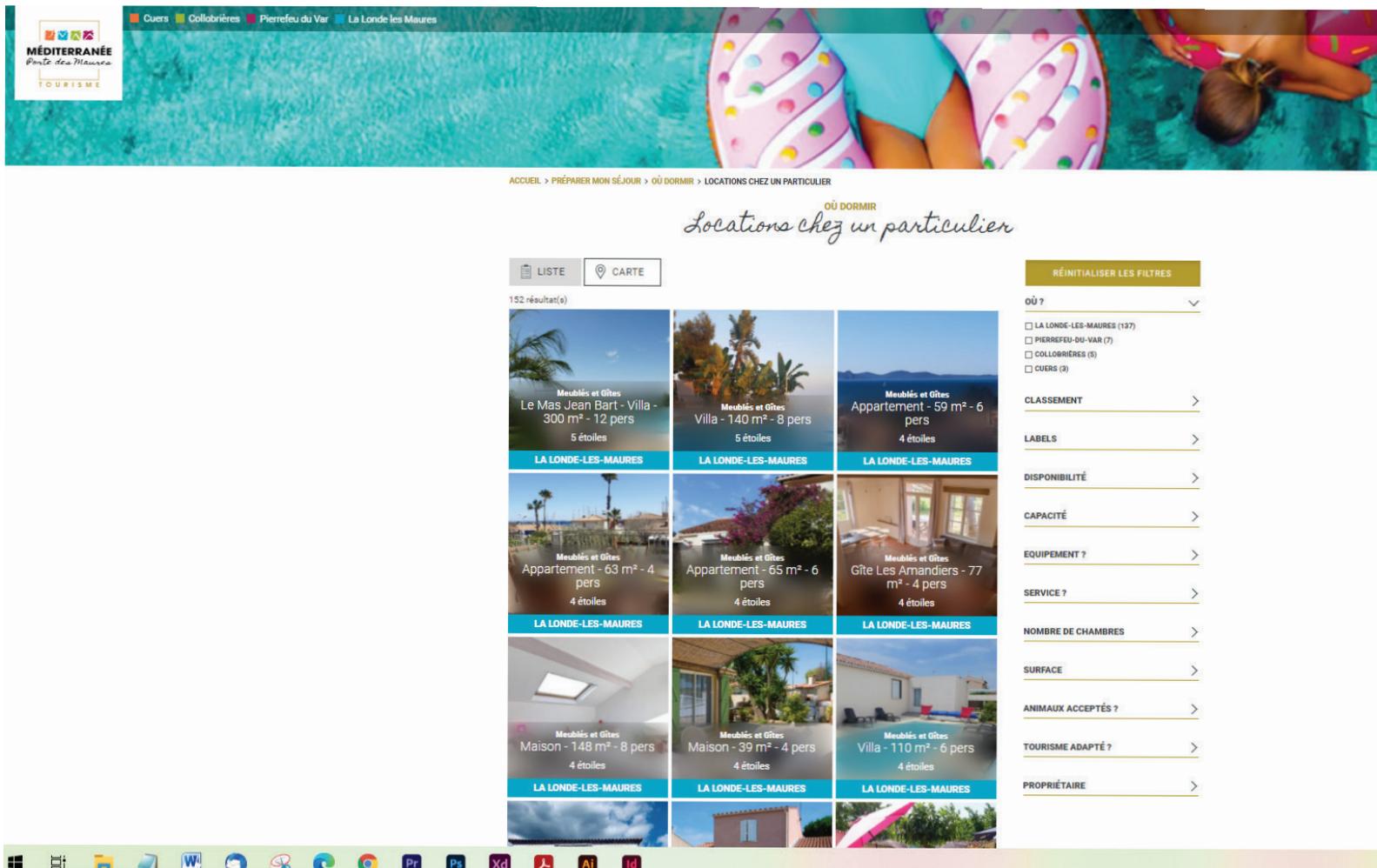
CHOISISSEZ LE PARTENARIAT QUI VOUS CORRESPOND	TYPE DE PARTENARIAT	
	BASIC Gratuit	PREMIUM Payant*
LISTE DES HÉBERGEMENTS	Oui	Oui
Type de bien, surface, capacité, classement, 1 photo, équipements et services, tarifs, adresse location, tél et mail réservations	Oui	Oui
SITE INTERNET	Oui	Oui
Référencement avec page dédiée	Oui	Oui
Apparition prioritaire	Non	Oui
Type de bien, surface, capacité, classement	Oui	Oui
Coordonnées de réservations	Oui	Oui
Adresse site internet	Non	Oui
Réseaux sociaux	Non	Oui
Lien vers votre annonce sur plateforme de réservations (Abritel, Airbnb...)	Oui	Oui
Nombre de photos	1	Illimité
Descriptif / texte de présentation	Non	Oui
Liste de services et équipements	Non	Oui
Calendrier des disponibilités	Non	Oui
Accès au moteur de recherche avec système de filtration	Limité	Oui
Documentation en téléchargement	Non	Oui
Géolocalisation	Non	Oui
PRÉSENCE DANS LES BASES DE DONNÉES TOURISTIQUES	Oui	Oui
CONSEILS D'UN INTERLOCUTEUR PRIVILÉGIÉ	Oui	Oui
DESTINATAIRES E-MAILING, NEWSLETTER, NOUVEAUTÉS	Oui	Oui
INVITATION AUX ÉVÉNEMENTS : Réunion, bilan, forum...	Oui	Oui
MISE A DISPOSITION DE DOCUMENTATION	Oui	Oui

COÛT DU PARTENARIAT PREMIUM / AN :

- 110 € pour une location de 6 personnes et moins
- 130 € pour une location de 7 personnes et plus
- Réduction de 50% à partir de 2 locations inscrites en Premium (sur le tarif le moins élevé)
- Aucun autre frais n'est à engager si ce n'est le coût de la visite de classement la première année, puis tous les 5 ans.

A noter :

- Si votre location est classée et que vous ne souhaitez pas être partenaire de l'OTI, sachez que vous pouvez paraître gratuitement sur le site internet en formule « Basic » avec un minimum d'informations sur votre location.
- L'OTI n'a pas de centrale de réservations pour les hébergements ; il valorise et communique sur les hébergements en les rendant plus visibles sur le web.



The screenshot displays a web interface for vacation rentals. At the top, there is a navigation bar with the logo for 'MEDITERRANÉE Porte des Maures TOURISME' and a menu with categories: Ouers, Collobrières, Pierrefeu du Var, and La Londe les Maures. Below the navigation bar, a banner image shows a person on a colorful inflatable ring in the water. The main content area is titled 'OÙ DORMIR Locations chez un particulier'. It features a search filter section on the right with options like 'OÙ ?' (listing 137 results for La Londe-les-Maures), 'CLASSEMENT', 'LABELS', 'DISPONIBILITÉ', 'CAPACITÉ', 'EQUIPEMENT ?', 'SERVICE ?', 'NOMBRE DE CHAMBRES', 'SURFACE', 'ANIMAUX ACCEPTÉS ?', 'TOURISME ADAPTÉ ?', and 'PROPRIÉTAIRE'. The main listing area shows a grid of 9 properties, each with a photo, title, location, size, number of people, and star rating. The properties listed are:

- Le Mas Jean Bart - Villa - 300 m² - 12 pers - 5 étoiles - LA LONDE-LES-MAURES
- Villa - 140 m² - 8 pers - 5 étoiles - LA LONDE-LES-MAURES
- Appartement - 59 m² - 6 pers - 4 étoiles - LA LONDE-LES-MAURES
- Appartement - 63 m² - 4 pers - 4 étoiles - LA LONDE-LES-MAURES
- Appartement - 65 m² - 6 pers - 4 étoiles - LA LONDE-LES-MAURES
- Gîte Les Amandiers - 77 m² - 4 pers - 4 étoiles - LA LONDE-LES-MAURES
- Maison - 148 m² - 8 pers - 4 étoiles - LA LONDE-LES-MAURES
- Maison - 39 m² - 4 pers - 4 étoiles - LA LONDE-LES-MAURES
- Villa - 110 m² - 6 pers - 4 étoiles - LA LONDE-LES-MAURES

LES SERVICES DE L'OTI AUX LOUEURS PARTICULIERS

4/ L'OTI VOUS INFORME ET VOUS CONSEILLE...

Avec l'OTI, vous disposez d'un interlocuteur privilégié, disponible toute l'année qui :

- Vous conseille
- Vous fournit des informations afin de vous aider à gérer au mieux votre location
- Met à jour à tout moment et rapidement toute information sur le site internet de l'OTI, avec possibilité de mise en ligne de promotions ponctuelles
- Vous procure des pochettes de documentation touristique et pratique pour vos locataires
- Vous invite aux réunions hébergements, ateliers, réunions à thèmes toute l'année
- Vous tient informé de l'actualité et des évolutions législatives sur les meublés

VOTRE INTERLOCUTEUR À L'OTI EST :



Aline PREVOT
Responsable Labels et Qualité

Référent Classement des meublés
Démarches Qualité et Accessibilité

☎ 04 94 01 53 16 - 06 72 74 91 15

✉ qualite@mpmtourisme.com





FISCALITÉ, STATUT JURIDIQUE ET ASSURANCES

1 / QU'EST-CE QU'UN LOUEUR NON PROFESSIONNEL ?

La qualité de loueur non professionnel est reconnue lorsqu'au moins l'une des deux conditions suivantes est remplie :

- Les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont inférieures à 23 000 € ;
- Ces recettes sont inférieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements, salaires, pensions et rentes (au sens de l'article 79 du code général des impôts), bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du code général des impôts.

2 / VOS FORMALITÉS PRÉALABLES :

Les loueurs en meublé non professionnels doivent accomplir les formalités d'inscription au répertoire Sirene auprès du greffe du tribunal de commerce compétent (commune du bien loué). Tout nouveau bien mis en location doit également faire l'objet d'une formalité de « déclaration d'ouverture d'un nouvel établissement » dans les mêmes conditions.

La formalité auprès du greffe est gratuite et n'entraîne pas d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés.

Le numéro d'identification au répertoire Sirene délivré (n° SIRET) doit être reporté sur la déclaration de revenus complémentaires n° 2042 C PRO.

Le Greffe du Tribunal de Commerce de notre territoire est :

140, avenue Maréchal Leclerc
CS 30509 - 83000 TOULON Cedex 09
Tél. 04 94 18 54 93
www.infogreffe.fr

L'activité de loueur en meublé non professionnel est considérée comme une activité commerciale qui est soumise à l'impôt sur le revenu (catégorie bénéfices industriels et commerciaux) et également aux impôts directs locaux :

- Cotisation foncière des entreprises sous réserve de certains cas d'exonération ;
- Cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises si le chiffre d'affaires est supérieur à 152 500 € ;
- Taxe d'habitation si le propriétaire dispose personnellement du local loué en dehors de la période de location ;
- Taxe foncière sur les propriétés bâties pour le propriétaire du meublé.

3/ LES RÉGIMES IMPOSABLES :

LE RÉGIME MICRO-BIC :

Vous relevez de plein droit du régime micro-BIC au titre des revenus de l'année 2018 si vos recettes de l'année 2016 ou de l'année 2017 n'ont pas excédé 70 000 € hors taxes (HT). Pour les locations de chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés, vous relevez de plein droit du régime micro si vos recettes de l'année 2016 ou de l'année 2017 n'ont pas excédé 170 000 € HT.

Votre bénéfice imposable sera calculé automatiquement par application au chiffre d'affaires déclaré d'un taux d'abattement forfaitaire de 50 % avec un minimum de 305 € (71 % pour les meublés de tourisme classés ou chambres d'hôtes) représentatif des charges.

A noter :

Pour bénéficier de la limite de 170 000 € et de l'abattement de 71 %, les gîtes ruraux doivent être classés meublés de tourisme dans les conditions prévues à l'article L. 324-1 du code du tourisme.

LE RÉGIME RÉEL SIMPLIFIÉ D'IMPOSITION :

Ce régime s'applique de plein droit au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2018 si le chiffre d'affaires de l'année 2017 et celui de l'année 2016 sont supérieurs à 70 000 € HT et n'excèdent pas 238 000 € HT. Ces seuils sont de 170 000 € HT et de 789 000 € HT pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes.

LE RÉGIME RÉEL NORMAL D'IMPOSITION :

Ce régime s'applique de plein droit, si le chiffre d'affaires réalisé en 2016 et en 2017 est supérieur à 238 000€ HT. Ce seuil est de 789 000 € HT pour les meublés de tourisme classés et les chambres d'hôtes. Ce régime peut s'appliquer aux loueurs en meublé non professionnels.

A noter :

Des conditions particulières s'appliquent pour les agriculteurs : régime de droit commun ou régime dérogatoire, se renseigner.

FISCALITÉ, STATUT JURIDIQUE ET ASSURANCES

4/ L'EXONÉRATION D'IMPÔT SUR LE REVENU :

Les recettes issues de la location meublée non professionnelle ne sont pas imposables à l'impôt sur le revenu dans deux cas :

- Vous louez une ou plusieurs pièces de votre habitation principale à titre de chambre d'hôte de manière habituelle, pour une durée d'une journée, d'une semaine ou d'un mois (à des personnes qui n'y élisent pas domicile) et les recettes brutes annuelles (loyers et éventuellement prestations annexes : petit-déjeuner, téléphone...) ne dépassent pas 760 € TTC. En cas de franchissement de cette limite, vos recettes sont imposables en totalité ;
- Vous louez ou sous-louez en meublé une partie de votre résidence principale (chambre, étage d'une maison). L'entrée du logement n'est pas indépendante (idem que celle du propriétaire) et l'assurance habitation ne comporte pas de « local séparé ». Les pièces louées constituent pour le locataire sa résidence principale (par exemple un étudiant, un apprenti) ou sa résidence temporaire dès lors qu'il justifie d'un contrat conclu en application du 3° de l'article L1242-2 du code du travail, et le prix de location est fixé dans des limites raisonnables (185 € annuels par mètre carré en région Île-de-France pour 2018 ; 136 € dans les autres régions pour 2018).

5/ QUI GÈRE VOTRE DOSSIER FISCAL ?

Le service gestionnaire :

- De votre impôt sur le revenu (déclarations n°S 2042 et 2042 C PRO) est le service des impôts des particuliers (SIP) dont dépend votre domicile ;
- De vos déclarations professionnelles (déclaration spéciale de résultats n° 2031 et, le cas échéant, déclarations de TVA) est le service des impôts des entreprises (SIE) du lieu de situation du meublé.

Si vous possédez plusieurs meublés situés dans le ressort de différents SIE, vos déclarations sont gérées :

- Soit au service des impôts des entreprises de votre résidence principale ;
- Soit au service des impôts des entreprises du lieu de situation du meublé produisant les revenus les plus importants.

6/ LA TVA :

Sont exonérés de TVA pour cette activité :

- Les particuliers qui louent en meublé, de manière occasionnelle ou permanente, une résidence secondaire, un logement touristique ou une partie de leur résidence principale sans offrir un ensemble de services assimilables aux services hôteliers (petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle) ;
- Les collectivités locales et associations qui donnent en location des gîtes communaux.

7 / LES IMPÔTS LOCAUX :

LA COTISATION FONCIÈRE DES ENTREPRISES (CFE) :

Les loueurs en meublé sont imposables à la cotisation foncière des entreprises. À compter de la CFE 2019, les redevables soumis à la cotisation minimum, qui réalisent au cours de la période de référence un montant de recettes inférieur ou égal à 5 000 € sont exonérés de CFE.

- Toutefois, les personnes qui louent en meublé exceptionnellement une partie de leur habitation personnelle sont exonérées de CFE, lorsque la location ne présente aucun caractère périodique. Ne sont notamment pas considérées comme exceptionnelles, les locations renouvelées chaque année. De même, les personnes qui louent ou sous-louent une ou plusieurs pièces de leur habitation principale sont exonérées lorsque les pièces louées constituent la résidence principale du locataire (ou du sous-locataire) et que le prix de location demeure fixé dans des limites raisonnables (exemple : location d'une chambre à un étudiant).
- Sont également exonérées de CFE, sauf si les collectivités territoriales ou leurs établissements publics de coopération intercommunale décident par délibération, pour la part qui leur revient, de rétablir la cotisation foncière des entreprises sur ces locaux, les personnes qui donnent en location ou en sous-location meublée tout ou partie de leur habitation personnelle, notamment à titre de « meublé de tourisme ».

LA TAXE D'HABITATION :

Les personnes qui louent des locaux en meublé sont imposables à la taxe d'habitation sur ces locaux, lorsque ces derniers constituent leur habitation personnelle et si les propriétaires disposent du logement pendant une certaine période. Si les collectivités territoriales décident par délibération, pour la part qui leur revient, de rétablir la cotisation foncière des entreprises sur les locaux meublés, le loueur devra alors acquitter à la fois la cotisation foncière des entreprises et la taxe d'habitation (sauf s'il bénéficie de l'exonération de paiement de la CFE minimum).

Source : Centre des Impôts d'Hyères

Pour plus d'informations, se renseigner au Centre des Impôts de Hyères :

mail : sie.hyeres@dgfip.finances.gouv.fr et sur www.impots.gouv.fr

ASSURANCES

L'assurance d'un meublé de tourisme destiné à la location saisonnière n'est pas obligatoire, que ce soit pour le locataire ou pour le propriétaire. En pratique, le propriétaire peut prendre l'assurance en charge ou imposer que le locataire soit assuré. Ces précisions seront inscrites dans le contrat de location. Pour le propriétaire, la multirisque habitation (MRH) ne couvre pas l'activité de location et le recours aux attestations villégiature est insuffisant. Une extension à la multirisque doit être demandée. Même si cela n'est pas obligatoire, il paraît essentiel de s'assurer au titre de la responsabilité civile – dommages aux biens et aux personnes – et d'inclure les risques liés à toutes les activités proposées.

ACCESSIBILITÉ & HANDICAP



La loi « pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées » du 11 février 2005 apporte des évolutions fondamentales pour répondre aux attentes des personnes en situation de handicap. On recense environ 12 millions de personnes en situation de handicap en France, soit 18% de la population. Si vous souhaitez **acquérir un bien pour le mettre en location ou si vous voulez rénover votre location**, vous pouvez améliorer la qualité de vie des personnes en situation de handicap

en équipant votre meublé, s'il est de plain pied, facilement et de manière peu onéreuse. Aménager l'essentiel de votre intérieur ; c'est équiper le séjour, la cuisine, une chambre, une salle d'eau et un WC, avec des portes d'accès de minimum 80 cm de large, des seuils de portes inférieurs à 2 cm...

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

- La **qualification Var Accessible** mise en place par le département du Var pour valoriser les structures d'accueil privées aménagées spécifiquement,
- La **marque «Tourisme & Handicap** », marque de qualité de l'accueil des personnes en situation de handicap, créée par le Ministère chargé du tourisme. Elle identifie l'accessibilité des lieux de vacances, de loisirs ou de culture, pour les personnes ayant besoin d'adaptations pour les principales déficiences (auditive, mentale, motrice, visuelle).

La clientèle en situation de handicap représente un réel potentiel ; cette clientèle distinguera la qualité de votre hébergement et de votre accueil. N'hésitez pas à nous consulter pour toutes informations !





« Ce document n'a pas de valeur contractuelle. L'office de tourisme intercommunal ne peut être en aucun cas tenu responsable d'éventuelles évolutions liées à la législation depuis la date de l'élaboration de document. Les erreurs ou omissions involontaires qui auraient subsisté dans cette brochure, malgré nos soins, ne sauraient engager la responsabilité de l'office de tourisme. »

- **Réalisation, conception, mise en page :** OTI La Londe les Maures, Cuers, Collobrières, Pierrefeu du Var
- **N° Immatriculation :** IMO 831 000 33
- **Crédits Photos :** OTI La Londe les Maures, Cuers, Collobrières, Pierrefeu-du-Var / Ville de La Londe/Cyclope (J. M. Elophe)/A. Settimelli/A. Darnis, professionnels du tourisme.
- **Garant :** APST - 15, avenue Carnot - 75017 Paris - Tél. 01 44 09 25 35
- **Assurance :** ALLIANZ - Le Santa Cruz - Avenue des Ilaires - 83980 Le Lavandou - 04 94 64 91 29

MAJ 18/11/2021



OFFICE DE TOURISME INTERCOMMUNAL

LA LONDE LES MAURES - CUERS - COLLOBRIÈRES - PIERREFEU DU VAR

Port Miramar - 60 boulevard du Front de Mer
83250 La Londe les Maures

Tel. +33 (0)4 94 01 53 10

www.mpmtourisme.com

bienvenue@mpmtourisme.com



CUERS

Place de la Convention
83390 Cuers

Tel. +33 (0)4 94 48 56 27
cuers@mpmtourisme.com

COLLOBRIÈRES

Boulevard Charles Caminat
83610 Collobrières

Tel. +33 (0)4 94 48 08 00
collobrieres@mpmtourisme.com

PIERREFEU DU VAR

20 Boulevard Henri Guérin
83390 Pierrefeu-du-Var

Tel. +33 (0)4 94 28 27 30
pierrefeu@mpmtourisme.com

