

Les hébergements de groupe

I. DEFINITION :

Aucun texte officiel ne définit la notion d'hébergement de groupe : il peut être assimilé à un meublé de tourisme de grande capacité.

Devant le vide juridique que l'on note dans les définitions réglementaires (caractère obligatoire) pour identifier les hébergements de groupe, on prendra donc la définition du label *Gîtes de France* : les gîtes d'étape et de séjour.

Ce type de "gîte rural spécifique" fait l'objet d'une appellation particulière. Il s'agit d'une infrastructure remplissant toutes les conditions d'agrément communs aux gîtes ruraux dit classiques mais qui font l'objet d'une promotion particulière.

Les gîtes de séjour conviendront particulièrement aux groupes d'amis et aux familles qui souhaitent séjourner le temps d'un week-end ou de vacances. Ils répondront également aux groupes à la recherche d'une structure d'accueil pour effectuer un séminaire, des classes vertes ou de découvertes ou encore un stage sportif.

Les gîtes d'étape permettent de faire une étape sur un itinéraire et privilégier l'accueil de randonneurs à la nuitée. A noter, qu'un propriétaire peut bénéficier des deux appellations. Ces gîtes sont appelés gîtes de grande capacité (de 12 à 50 personnes). Ils permettent d'accueillir dans de bonnes conditions matérielles et dans une atmosphère chaleureuse, une clientèle d'individuels ou de groupes.

Les gîtes d'étape et de séjour sont équipés d'espaces de vie, de couchages en chambre ou en dortoir avec une literie confortable (les draps peuvent parfois être fournis), de sanitaires collectifs ou privés.

Selon la formule choisie, vous pouvez utiliser une cuisine équipée en "gestion libre" ou profiter de la restauration proposée par le propriétaire (repas, panier repas ...).

Attention : Si le seuil des 15 personnes accueillies au sein de l'hébergement est dépassé, le bâtiment sera classé en tant qu'**Etablissement Recevant du Public** (ERP) et les normes de sécurité applicables seront plus poussées que dans le cadre d'un hébergement soumis au titre de l'habitation.

II. LA REGLEMENTATION :

A. Les règles commerciales

Les conditions de location sont soumises à des dispositions particulières.

Le loueur doit remettre un contrat de location au locataire, rappelant les conditions de celle-ci (durée, prix, charges, mode de paiement).

Les équipements doivent être adaptés à la capacité d'accueil.

Des garanties pour le locataire !

Quelles garanties peut-il exiger ?

Un contrat de location en double exemplaire devra lui être envoyé.

Chacun d'eux devra être signé par le propriétaire ou gestionnaire et le locataire.

Diffusez le. En cas de litige, il sera exigé.

Vous devez transmettre en même temps un état descriptif de la location choisie.

Ce qu'il faut vérifier en arrivant :

La location que vous louez doit correspondre à l'état descriptif que vous avez envoyé.

Un certificat justifiant du niveau de confort doit également être apposé en évidence à l'intérieur du logement ; ce certificat porte le numéro d'agrément de la location.

B. Les prix

Pour les hébergements de groupe, c'est l'établissement d'un contrat descriptif qui tient lieu de mesure publicitaire de prix.

1. La note

L'établissement d'une note est obligatoire quelle que soit la somme facturée. Elle doit préciser les mentions suivantes :

- *Date de la rédaction de la note.*
- *Nom et adresse de l'exploitant.*
- *Date et lieu d'exécution.*
- *Nom du client.*
- *Décompte détaillé de chaque prestation.*
- *Prix total à payer.*

La note est établie en double exemplaire. L'original est remis au client, le double conservé par le loueur. Elles doivent être classées par ordre de date de rédaction et conservées pendant 10 ans.

2. Factures (activité amateur ou professionnelle)

Les achats effectués pour les besoins de cette activité doivent donner lieu à la délivrance d'une facture à conserver pendant 10 ans.

C. Signalétique

La signalétique des hébergements en bordure de route et sur le domaine public est très réglementée.

Il convient de demander une autorisation à la Mairie de la commune où est située la location. En général, seule une pré enseigne (inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un immeuble où s'exerce une activité déterminée) est autorisée.

D. Sécurité

Les loueurs doivent respecter la réglementation en vigueur en matière de sécurité et de lutte contre les incendies.

Les locations meublées indépendantes ainsi que les structures **comportant plus de 5 chambres ou pouvant recevoir plus de 15 personnes sont soumis à la réglementation des établissements recevant du public (ERP)** et doivent donc être conformes aux règles de Sécurité Incendie et d'accessibilité aux personnes en situation de handicap. (cf. documents ci-après).

E. La sécurité des piscines

Depuis le 1er mai 2004, la loi impose aux loueurs de meublés et de chambres d'hôtes d'équiper leurs piscines de dispositifs de sécurité. L'objet de cette mesure est d'empêcher de jeunes enfants de fréquenter le bassin ou ses abords sans la surveillance adulte. La noyade dans les piscines privées est une des premières causes de décès par accident domestique en France. Sans parler de la responsabilité et de la couverture d'assurance du loueur dans un tel cas, les services de l'État vont multiplier les contrôles sur les installations privées pour en vérifier la mise aux normes.

III. LABELS ET MARQUES

Dans un souci de structurer l'offre touristique et de proposer aux consommateurs des produits cohérents en terme de qualité et de tarifs, de nombreux loueurs se sont regroupés sous des enseignes commerciales ou labels.

Les plus connus comme les Gîtes de France ou Clévacances regroupent plusieurs dizaines de milliers d'adhérents, d'autres plus modestes ou très spécialisés, quelques dizaines. A noter que certains donnent droit à des aides à la création. Ils ont en général leur propre gamme de produits et de classement (en épis pour les Gîtes de France, en Clés pour Clévacances...).

Ces labels et ces marques sont pour le propriétaire non initié au monde du tourisme, un moyen de bénéficier d'outils de commercialisation efficaces à moindre coût. En effet, ces organismes éditent pour la plupart des guides regroupant leurs adhérents, participent à de nombreuses actions de promotion (salons de tourisme, accueils de presse...) et possèdent leurs propres centrales de réservation et leurs propres sites web: un gage de réussite pour un loueur débutant.

Les avantages du label :

En appartenant à un réseau vous bénéficiez :

- de la notoriété du réseau et de la lisibilité d'une marque commerciale.
- De supports de promotion (catalogue, site internet)
- De services (conseils juridiques, avantages commerciaux avec différentes enseignes)
- D'aides au montage de projet (notamment les subventions de l'Etat, de la Région et du Conseil Général)

Conseils :

Une activité de restauration ou de location de salle permet d'améliorer la rentabilité de l'équipement.

Le label « Clévacances »

La charte qualité Clévacances fait référence à l'arrêté ministériel des meublés de tourisme du 1er avril 1997.

Elle classe les logements de 1 à 5 clés, en fonction de leur confort et de leur niveau de prestations, après visite par le Comité départemental du tourisme.

La labellisation repose sur l'évaluation de 3 critères essentiels :

- *L'environnement : il est apprécié en fonction de la mise en valeur extérieure de l'hébergement (bâtiments, abords, site) et de l'absence de nuisances (bruits, odeurs, servitudes, etc...).*
- *L'aménagement intérieur : le confort, le mobilier, la décoration, les équipements (électroménager, TV, téléphonie, sanitaires...), la distribution et la définition des pièces par rapport à la capacité d'accueil du logement, sont ici pris en compte.*
- *L'accueil: qu'il soit effectué par le propriétaire ou un professionnel de l'immobilier, il est un élément indispensable pour la délivrance du label.*

Le label Gîtes de France

Devant la diversité de son offre, la fédération des gîtes de France a déterminé certains critères permettant d'obtenir des classements spécifiques comme gîte de neige, gîte de pêche, gîte panda, séjours en vignoble, gîte d'étape, gîtes d'enfants ou encore chalet loisirs.

Ils bénéficient du relais départemental dans toutes leurs démarches.

En plus des moyens de promotions externes, la fédération a son propre journal trimestriel interne, un service juridique international, et développe de nombreux partenariats avec d'autres fédérations.

La charte des gîtes de France repose sur trois principes forts :

- *favoriser les séjours touristiques à la campagne, à la montagne et à la mer dans les meilleures conditions d'accueil.*
- *satisfaire aux attentes et besoins d'un tourisme d'authenticité, de convivialité, de nature, de calme, de découverte et d'espace.*
- *contribuer à la valorisation et à la conservation du patrimoine et de l'environnement rural.*

• **Tourisme & Handicap**

Le label *Tourisme & Handicap* est une marque de qualité de l'accueil pour des clientèles en situation de handicap, et ce quelque soit la famille de handicap.

Il permet de leur donner une information fiable sur l'accessibilité des lieux de vacances ou de loisirs, visualisée par un pictogramme correspondant aux 4 types de handicap (moteur, visuel, auditif, mental) et de promouvoir une offre touristique ouverte à tous.

Renseignements et contact :

Comité Départemental du Tourisme des Ardennes -
24, place Ducale - BP 419
08107 – CHARLEVILLE-MEZIERES Cedex
Tél : 03 24 56 68 69 Fax : 03 24 59 20 10
info@ardennes.com

• **Clef Verte et Ecolabel Européen :**

La Clef Verte et l'Ecolabel Européen sont des labels de gestion environnementale pour l'hébergement touristique qui récompense les campings, hôtels, gîtes, pour leur dynamisme en matière d'environnement.

L'avantage de ces écolabels est qu'ils sont à la fois un outil de gestion pour les propriétaires d'hébergements touristiques ET un outil de promotion pour les lauréats.

Un outil de promotion de l'établissement, puisque la montée du tourisme durable en fait un instrument de choix pour la sélection du lieu de vacances. Pour cela, l'utilisation de cet outil dans les supports de communication (brochure, site internet, partenariats...) est un plus.

Les critères sont évolutifs et concernent les thèmes suivants:

- La gestion environnementale générale
- La gestion des déchets
- La gestion de l'eau
- La gestion de l'énergie
- Espaces intérieurs et extérieurs
- L'éducation à l'Environnement
- L'aménagement du terrain

IV. PROMOTION ET COMMERCIALISATION

De nombreux porteurs de projets de locations n'ont aucune expérience de la commercialisation de produits touristiques. C'est pourtant la clé de la pérennisation de l'activité.

A. Étudier le marché

Une étude plus ou moins approfondie de l'offre touristique du secteur peut faire apparaître un déficit ou une saturation du marché par un certain type de produit.

Pour réaliser cette étude, des chiffres sont en général disponibles auprès des Comités Départementaux de Tourisme, des relais des Gîtes de France, des Offices de Tourisme ou des CCI.

Les chiffres clés en matière de location d'hébergement de groupes, de meublés ou de chambres d'hôte sont :

- *la durée moyenne d'occupation annuelle chiffrée en semaines*
- *le taux d'occupation*
- *le ratio établi de façon hebdomadaire, mensuelle ou annuelle en comparant le nombre de semaines disponibles avec le nombre de semaines vendues.*

En fonction des résultats de cette étude on adaptera son produit aux besoins du marché.

Une étude plus poussée de type business-plan sera indispensable à l'obtention de certains financements auprès d'établissements bancaires par exemple.

B. Cibler sa clientèle

Il n'existe pas un tourisme mais des tourisms en fonction des destinations, des clientèles et des types de produits proposés.

Ces nombreuses formes de tourisme se différencient par la motivation ou le profil de la clientèle; ainsi on peut différencier : *tourisme de passage, tourisme de séjour, tourisme d'agrément, tourisme d'affaire, tourisme culturel ou sportif, social ou de luxe, industriel ou balnéaire.*

Il conviendra donc, dans un premier temps pour le loueur, d'apprécier le type de fréquentation de la région ou du site dans lesquels il se situe et de trouver dans une fréquentation souvent mixte les clients potentiels propres à son produit et à son activité. Cette clientèle potentielle peut aussi être observée en terme de pouvoir d'achat, de motivation de séjour, d'origine géographique ou de périodes de disponibilité.

C. Les moyens de promotion

Une fois ce travail réalisé, le plus difficile reste encore à faire puisque il va falloir trouver le moyen d'informer la ou les clientèles ciblées de l'existence de votre activité.

L'appartenance à un réseau, l'obtention d'un classement ou d'un label prend ici toute son importance.

D. Tarification

Pour la réussite de votre commercialisation, vous devez réfléchir à votre politique tarifaire. Le prix des locations se fixe à la semaine ou au week-end.

Une somme forfaitaire incluant toutes les charges peut être facturée en sus.

Tous les grands groupes d'immobilier et d'hôtellerie de loisir emploient aujourd'hui le terme de «yield management». Intéressons nous à la démarche: le principe est d'appliquer une politique tarifaire qui prend en compte l'état des réservations et les frais incompressibles inhérents aux installations.

En clair : à certaines périodes, il vaut mieux louer peu cher que pas du tout et un logement vide coûte toujours plus qu'un logement loué. Au niveau d'un loueur de meublé, il faudra donc pratiquer des prix établis en fonction de la demande. Par exemple les tarifs en vacances scolaires seront plus élevés que le reste de l'année. Il conviendra aussi de majorer les tarifs de la très haute saison (en général du 10 juillet au 15 août hors zone de montagne et hors agglomérations). Si la location à certaines périodes se révèle difficile, il faudra peut-être baisser les tarifs... C'est votre cahier de réservation ou votre planning de location (et il convient d'en tenir un) qui deviendra vite votre outil de référence tarifaire.

En conclusion :

La réussite commerciale de votre structure est conditionnée par de nombreux facteurs :

- *site d'implantation*
- *type de promotion réalisée*
- *qualité de l'hébergement*
- *relationnel clients*
- *conjoncture économique*

Les moyens traditionnels de commercialisation ne représentent qu'un ingrédient mais peuvent être déterminants pour atteindre un seuil de rentabilité et pérenniser votre activité de loueur de meublés saisonniers.

N'oubliez pas que dans une activité commerciale, la meilleure publicité reste le bouche à oreille qui est le reflet de la qualité de votre structure et de vos aptitudes à satisfaire les clients. Un autre outil de votre réussite sera la fidélisation de votre clientèle, alors, soignez votre accueil !

V. AIDES FINANCIERES

A. Conseil général des Ardennes (info 2011):

Les travaux envisagés doivent permettre d'accéder à un classement minimum de 3 ★ pour les résidences de tourisme ou d'un niveau de confort équivalent pour les hébergements de groupes.

1. Dépenses éligibles :

⇒ Tous les travaux permettant la création ou la modernisation d'hébergement de groupes ou de résidence de tourisme.

Ne sont pas pris en compte : mobilier, électroménager, éléments de décoration, literie, parking et voie d'accès...

⇒ Tous les travaux permettant l'obtention du label tourisme et handicap

⇒ Tous les travaux permettant l'intégration de « produits plus » (cheminée, sauna, jacuzzi, piscine...)

2. Création, modernisation ou mise aux normes tourisme et handicap de l'hébergement :

DEPENSE SUBVENTIONNABLE	Coût de l'opération (HT ou TTC selon que le maître d'ouvrage récupère ou non la TVA)
TAUX DE SUBVENTION	25 %

3. Equipement « produits plus » :

Equipements : cheminée, sauna, jacuzzi, piscine, Tourisme et handicap dans le cadre de créations	25 % du coût de l'équipement plafonné à 10 000 €
--	---

L'attribution de la subvention est subordonnée à la passation d'une convention précisant notamment l'obligation de maintenir la destination touristique ainsi que, selon le cas, les certifications ou labels obtenus, pendant une durée minimum de 10 ans.

En ce qui concerne les hébergements sous maîtrise d'ouvrage publique, la priorité sera donnée aux communes adhérant à la Charte pour le développement de l'hébergement touristique et la préservation du patrimoine des communes rurales ardennaises.

4. Conditions particulières de versement de la subvention

⇒ Le versement à hauteur de 85 % intervient en une fois ou par acomptes successifs, sur présentation des factures acquittées et, le cas échéant, d'un décompte des travaux établi, daté et signé par le maître d'ouvrage et co-signé par le maître d'œuvre.

⇒ Le solde sur présentation du classement attribué (pour les résidences de tourisme).

B. Conseil Régional Champagne-Ardenne:

1. Objectifs :

Remédier à l'insuffisance quantitative et qualitative des hébergements touristiques pour l'accueil en région d'une clientèle variée, (familles, jeunes, personnes handicapées...) par la création, la modernisation, l'adaptation des capacités d'accueil des groupes.

2. Bénéficiaires :

Collectivités locales, E.P.C.I, privés, associations.

3. Travaux éligibles :

Opérations de modernisation, d'extension ou de création de :

- gites de grandes capacités labellisées
- villages de vacances
- maison familiale de vacances
- auberges de jeunesse
- centre international de séjour

Sont pris en compte les projets dont la dépense éligible est supérieure à 50.000 € H.T. pour des travaux **réalisés par des entreprises spécialisées**, y compris l'aménagement des parties communes et des équipements d'accueil à savoir : gros œuvre, équipements de confort de l'établissement (isolation phonique et thermique, climatisation, sanitaires, chauffage...), toitures, façades, revêtements de sols et muraux, aménagement paysager de proximité, honoraires de maîtrise d'œuvre (architectes, paysagistes...).

Sont exclus : mobilier, matériel, éléments de décoration, literie, **factures de matériaux mis en œuvre par le maître d'ouvrage...**

4. Critères d'attribution

Capacité minimum de 20 lits et permettant l'accueil de publics diversifiés

Selon la nature du projet :

- affiliation à l'UNAT (Union Nationale des Associations de Tourisme), soit directement, soit par le biais d'associations adhérentes
- adhésion à un label national prenant en compte les hébergements de grande capacité.

Bonification de l'aide pour :

- les projets favorisant les pratiques éco-touristiques et mettant en oeuvre un écolabel d'audience internationale (label clef verte, écolabel européen...).
- les projets visant une labellisation « tourisme et handicap ».

Renseignements et contact :

Direction de l'Aménagement du Territoire, Région Champagne-Ardenne, 5 rue de Jéricho, 51037 CHALONS EN CHAMPAGNE Cedex - Tél . : 03 26 70 66 62.

VI. CHIFFRES CLES 2010 :

Hébergement de groupes dans les Ardennes :

- 11 établissements recensés
- 470 lits
- Chiffre d'affaires réalisé : 839.988 €
- 1 787 € par lit

VII. STATUTS ET FISCALITE

Il existe plusieurs statuts possibles pour louer des meublés ou des chambres d'hôtes. Ils sont les mêmes que dans les autres activités commerciales pour les sociétés. En revanche, cette activité peut être exercée de façon amateur sous réserve de ne pas en retirer sa principale source de revenu et de ne pas dépasser un certain plafond de chiffre d'affaires.

A. Le statut fiscal des loueurs de meublés

Toute entreprise de location de meublés est réputée constituer une activité commerciale. (Extrait du code du commerce — L 110-1) : Toutes les locations meublées pratiquées de façon habituelle sont soumises au régime fiscal des « bénéfiques industriels et commerciaux », locations de chambres, d'appartements, de villas, de chambres d'hôtes, de gîtes ruraux, meublés de tourisme etc... et ce, que la location soit à l'année ou à la saison...

- Le propriétaire qui loue en meublé, aura le choix entre trois solutions :

1.

Soit reporter les revenus tirés de ses locations meublées directement sur sa feuille de déclaration de revenus 2042C à la rubrique « **bénéfiques industriels et commerciaux** », et l'administration lui appliquera un abattement de 71%. En contrepartie le propriétaire ne pourra rien déduire (déficit, prêt, achat de meubles...), c'est ce qu'on appelle le **régime du micro — BIC**. Ce régime est extrêmement simple et peut s'appliquer tant que les recettes provenant des locations meublées ne dépassent pas 80 300 euros par an. C'est le régime adopté par la plupart des propriétaires. Il n'y a aucune formalité et il n'est pas nécessaire de se faire inscrire au registre du commerce.

Vous pouvez l'adopter quelle que soit votre profession ou vos autres sources de revenus, il n'y a aucune incompatibilité, sauf si vous exercez une profession proche de celle de l'hôtellerie auquel cas les recettes des meublés peuvent être considérées comme des recettes annexes à votre commerce. Il n'y a pas d'obligations comptables autres que la **tenue d'un registre récapitulatif par année présentant le détail des achats ainsi que d'un livre journal présentant chronologiquement le détail des recettes professionnelles, appuyé des factures et de toutes autres pièces justificatives.**

Les loueurs qui se placent sous le régime de la réduction d'impôt au titre des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration réalisés dans les meublés de tourisme (article 199 decies F-5 du code général des impôts (CGI)) doivent renoncer au régime micro.

Sont également exclues du régime micro-BIC les sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI (EURL, SARL de famille,...) ainsi que les entreprises ne bénéficiant pas de la franchise de base de TVA.

2.

Soit opter pour le **régime réel** ce qui permet au propriétaire de déduire les déficits et les frais engagés pour la location. Ce régime ne nécessite pas son inscription au registre du commerce tant que les recettes tirées des locations meublées ne dépassent pas 80 300 euros par an. Les déficits pourront être déduits des autres BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux) non professionnels et ce sur 5 ans. Peu de propriétaires optent pour ce régime qui ne se conçoit que pour ceux qui ont des déficits ou des charges à déduire, car il suppose la tenue d'une comptabilité plus rigoureuse. Ce régime se place à mi-chemin entre le micro bic et celui du loueur en meublé professionnel. Si vous avez des charges à déduire, deux questions se poseront : savoir quelles sont toutes les charges déductibles, et connaître l'avantage de faire inscrire votre (ou vos) immeubles à l'actif d'un bilan.

3.

Il y a une 3ème possibilité : **Le régime du loueur en meublé professionnel.**

Ce régime peut être intéressant pour les propriétaires qui n'ont pas de profession afin de leur assurer une couverture sociale et même un salaire déductibles des revenus.

Il faudra s'affilier aux organismes sociaux s'inscrire au registre du commerce. Si vous êtes gérant non salarié d'une société, les affiliations ne sont pas toutes obligatoires. Si vous restez en nom propre ou que vous êtes gérant salarié d'une SARL de famille, il faudra rajouter les prélèvements sur les salaires.

Ce régime suppose :

- un membre du foyer au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueur en meublé professionnel ;
- les recettes annuelles (total des loyers courus taxes comprises) retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 euros ;
- ces recettes excèdent les revenus du foyer soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux (autre que ceux tirés de la location meublée), des bénéfices agricoles et des bénéfices non commerciaux ainsi que les revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

• Cette dernière solution permet :

- De déduire tous les frais y compris la CSG taxes foncières, intérêts d'emprunts, travaux, assurances, taxes professionnelles...
- S'il y a un déficit de pouvoir l'imputer sur le revenu global.
- Il permet sous certaines conditions d'alléger son patrimoine eu égard à l'ISF.
- De bénéficier du régime favorable de l'imposition des plus-values en cas de vente.

NB: Il existe quelques cas d'exonération totale d'impôts en matière de location meublée (cf. votre centre des impôts).

N.B. 2 : Selon que le loueur en meublé est qualifié de professionnel ou non, le sort des éventuels déficits dégagés par l'activité de location sera différent :

- les déficits de l'activité de location meublée exercée à titre professionnel sont imputables sur le revenu global du contribuable sans limitation (sous réserve que ces déficits ne proviennent pas d'amortissements exclus des charges déductibles).
- A partir des revenus de l'année 2009, le déficit des loueurs en meublés non professionnels ne sont plus imputables que sur les bénéfices de même nature (revenus de location meublées non professionnelles) des dix années suivantes (et non plus sur l'ensemble des bénéfices industriels et commerciaux non professionnels).

N.B. 3 : Autres différences :

Les plus-values réalisées par les loueurs en meublés professionnels sont soumises au régime des plus-values professionnelles tandis que les plus-values des loueurs en meublés non professionnels sont soumises au régime des plus-values des particuliers.

A partir de l'année 2009, les loueurs non professionnels peuvent bénéficier d'une réduction d'impôt s'ils acquièrent entre les 1^o janvier 2009 et le 31 décembre 2012, en vue de sa location meublée, un logement neuf ou en état futur d'achèvement ou un logement achevé depuis plus de 15 ans ayant fait ou faisant l'objet de travaux de réhabilitation ou de rénovation situé dans certaines structures telles que notamment des résidences de tourisme classées (art. 199 sexvicies du CGI).

B. Les taxes applicables à toutes les locations meublées professionnelles ou non professionnelles

1. La Contribution Economique Territoriale (CET)

A compter du 1^o janvier 2010, la taxe professionnelle est supprimée et remplacée par la contribution économique territoriale.

La CET est composée de deux éléments distincts : la cotisation foncière des entreprises (CFE) dont la base est constituée par la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière dont une entreprise dispose pour l'exercice de son activité et la cotisation sur la valeur locative de entreprises (CVAE) calculée d'après la ajoutée produite par une entreprise.

La location meublée constitue par nature une activité professionnelle imposable à la CFE et donc corrélativement à la CVAE qui n'est cependant due que par les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 152.500€.

Tous les redevables sont en principe assujettis à une cotisation minimum annuelle établie au lieu du principal établissement (sauf exonération de CFE). Cette cotisation minimum est

calculée d'après une base dont le montant est fixé par le conseil municipal (ou l'établissement public de coopération intercommunale) et doit être compris entre 200 et 2.000€. Le montant de la base minimum est comparé aux bases nettes de l'établissement principal déterminées dans les conditions de droit commun et se substitue à ces bases, si elles sont inférieures.

Les exonérations applicables en matière de CET sont les mêmes que pour la taxe professionnelle. (Elles s'appliquent notamment aux locations accidentelles et sans aucun caractère périodique (et non pas occasionnelles)).

Le plafonnement en fonction de la valeur ajoutée est maintenu mais ne devrait plus trouver à s'appliquer que de façon marginale.

S'agissant de la taxe professionnelle applicable jusqu'au 31 décembre 2009, les équipements et biens mobiliers n'étaient pas retenus dans la base d'imposition des redevables exerçant une profession sédentaire dont les recettes n'excèdent pas 61 000€ pour les entreprises dont l'activité principale est de fournir un logement (hôtelier).

2. La taxe de séjour

Selon la commune dont vous relevez, vos clients devront payer cette taxe dont le montant peut varier.

Vous en êtes le receveur, intermédiaire entre vos clients et votre municipalité bénéficiaire de cette taxe. Il existe des cas d'exonération de la taxe de séjour.

3. La Contribution annuelle sur les Revenus Locatifs (CRL)

Sont redevables de la CRL les loueurs en meublés exonérés de TVA ou bénéficiant de la franchise en base de TVA pour les locaux situés dans des immeubles achevés depuis 15 ans. Toutefois, même achevés depuis plus de 15 ans, les immeubles ne donnent pas lieu au paiement de la CRL lorsqu'ils ont subi (depuis moins de 15 ans) des transformations susceptibles de les assimiler à des constructions nouvelles.

Il existe des cas d'exonération notamment lorsque l'immeuble a fait l'objet d'importants travaux nécessitant généralement l'obtention d'un permis de construire. Il faut que les travaux concernent plus de la moitié de l'immeuble, ce qui l'assimilera à une construction nouvelle.

Il y a également une exonération si le loyer ne dépasse pas 1 830 euros par an.

4. La taxe foncière et la taxe d'habitation

Elles sont applicables aux locations meublées. Si le propriétaire se réserve l'immeuble loué pour son habitation une partie de l'année, il pourra être soumis à la fois à la taxe d'habitation et à la taxe professionnelle.

5. La CSG et les autres cotisations sociales

La CSG sera applicable et ce même si le propriétaire n'est pas imposable. Les propriétaires exerçant des activités de loueur à titre professionnel sont tenus d'acquitter les cotisations sociales sur leurs revenus.

6. La redevance audiovisuelle

Les loueurs de meublés et chambres d'hôtes sont assujettis au paiement d'une redevance par résidence équipée d'un ou plusieurs postes de télévision.

7. La TVA

Il y a assujettissement à la TVA des prestations de mise à disposition d'un local meublé ou garni effectuée à titre onéreux et de manière habituelle, lorsque, outre l'hébergement, l'exploitant offre dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements hôteliers professionnels au moins trois des prestations suivantes : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle. Sont visées les prestations d'hébergement fournies dans des conditions proches de celles de l'hôtellerie (parahôtellerie) (art.261 D 4° d du CGI).

La location de meublés est en principe exonérée de TVA ce qui implique que le propriétaire ne la facture pas aux locataires mais qu'il ne la récupère pas non plus sur ses achats et investissements. Un assujettissement est toutefois possible dans certaines conditions. Il existe notamment un régime spécialement aménagé pour les petits redevables (cf. votre centre des impôts).

STATUT SOCIAL	LOUEUR EN MEUBLE PROFESSIONNEL (LMP)	LOUEUR EN MEUBLE NON PROFESIONNEL (LMNP)
Conditions Plus d'infos sur le site www.inforeg.ccip.fr et www.impots.gouv.fr	Inscrit au RCS en tant que Loueur en Meublé + recettes annuelles supérieures à 23 000€ ou représentant plus de 50% des revenus du foyer fiscal = statut de travailleur indépendant	Si l'une des deux conditions LMP n'est pas remplie

FISCALITE des loueurs en meublés	Application	Cas particuliers
BIC	Les loueurs en meublés professionnel ou non professionnel sont soumis à l'impôt sur le revenu ou les sociétés (quelque soit le régime fiscal choisi : micro-BIC ou régime simplifié d'imposition) . 3 types de régimes : - micro entreprise (CA inférieur à 80 300€) - réel simplifié (CA entre 76 300 et 766 000€) - réel normal (CA supérieur à 766 000€)	Exonération quand : - les loyers tirés de l'activité de location ne dépassent pas 760€ (il s'agit des recettes tirées de l'activité et non du bénéfice). La limite de 760€ s'entend toutes taxes comprises et s'applique au total des recettes provenant de la location et celles provenant des prestations annexes (petit-déjeuner, téléphone...) - la location concerne une partie de l'habitation principale du contribuable et est offerte à des personnes n'y élisant pas domicile.
TVA	Exonération de TVA pour les meublés à usage de location saisonnière (sauf inscrit au RCS).	Prestations annexes soumises à TVA (petit-déjeuner, nettoyage quotidien, fourniture du linge, réception clientèle)
Taxe d'habitation	S'applique si les locaux loués font partie de l'habitation personnelle du loueur.	Pas de taxe d'habitation si les locaux sont spécialement aménagés et ne constituent pas l'habitation personnelle.
Informations complémentaires	Pour plus de détails et les autres taxes et redevances, consulter : www.impots.gouv.fr – www.inforeg.ccip.fr et se rapprocher du centre des impôts de votre domicile.	

VIII. ASSURANCES ET RESPONSABILITES

Plusieurs cas de figure possibles

1. Le plus courant : le propriétaire se charge de tout

Contactez votre assureur afin de vérifier que votre contrat prévoit la possibilité de louer en meublé.

Il faut également s'assurer que la police couvre la responsabilité civile du propriétaire à l'égard du locataire en cas de dommages corporels et du fait du mobilier.

Faites rajouter dans votre contrat la clause « **d'abandon de recours** » auquel cas vous vous êtes engagés avec votre assureur à ne rien réclamer au locataire en cas d'incendie ou de dégât des eaux. Cette clause doit figurer dans l'engagement de location et dans le contrat d'assurance du propriétaire. Mais cela ne suffit pas, le locataire reste responsable des dégradations qu'il commet.

Pour les dégradations sur le mobilier, il faut :

- Prévoir un dépôt de garantie suffisant à l'entrée du locataire, les compagnies d'assurances se refusant généralement de prendre en charge ces risques.*
- Vérifier dans votre police d'assurance que la compagnie d'assurance prend en charge les frais d'expertise.*
- Vous assurer que les débordements des lavabos et des baignoires soient pris en charge.*
- Être certain que vous êtes assuré « valeur à neuf ».*

2. Le vacancier s'assure lui-même

➔ S'il est français, il faudra qu'il vérifie que son contrat d'assurance multirisque habitation comporte une clause « villégiature » et « mobilier hors domicile ». Il faut vérifier l'étendue et le montant des garanties assurées. Si le contrat ne comporte pas cette clause, il devra demander à son assureur une extension de sa police d'assurance.

➔ Si le vacancier est étranger, il peut souscrire une assurance multirisque habitation le couvrant pour la durée de ses vacances.

3. En cas de sinistre

En cas d'incendie, de dégât des eaux ou d'accident, déclarez immédiatement le sinistre et faites procéder à une expertise avant le départ du locataire.

Si le sinistre n'est pas déclaré immédiatement après s'être produit, il est possible:

- De mentionner les dégâts sur un état des lieux que vous ferez signer par le locataire.
- Ou en cas de mésentente, d'avoir recours à l'établissement d'un constat par voie d'huissier.

Cet état des lieux ou ce constat permettront de faire apparaître les détériorations survenues dans le logement et de retenir sur le dépôt de garantie les sommes nécessaires aux réparations.

4. La franchise

Pensez à vérifier le montant des franchises qui peut être très variable d'un contrat à un autre.

Il y a deux sortes de franchise :

- **La franchise simple:** elle ne sera prise en compte que lorsque la valeur du dommage est inférieure à son montant. Si c'est le vacancier qui s'assure lui-même, il faudra lui faire payer la franchise.

- **La franchise absolue :** c'est celle qui sera retenue en tout état de cause.

5. La grille de vétusté

Les assureurs appliquent une grille de vétusté qui est fonction de la durée d'utilisation du matériel. Afin de faciliter le travail des experts, nous vous recommandons de conserver des preuves de l'état dans lequel vous louez le matériel et le mobilier : factures, inventaires, photos...

La prévention des incendies dans les établissements de 5^{ème} Catégorie

-

Guide Pratique

Résumé de l'arrêté du 24/07/2006 et des mesures applicables



Ce guide élaboré conjointement par le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Ardennes (SDIS 08), l'Union des Métiers et de l'Industrie de l'Hôtellerie (UMIH 08) et la Chambre de Commerce et d'Industrie des Ardennes, concerne tous les hôtels de 5^{ème} catégorie.

Ce guide a pour objectif de répondre aux questions que peuvent se poser les hébergeurs dans le cadre de la mise aux normes sécurité incendie de leur établissement.

L'arrêté du 4 juillet 2006 impose un certain nombre de travaux : système de sécurité incendie, désenfumage, électricité, porte pare-flammes ½ heure, encloisonnement de l'escalier... **d'ici au 4 août 2011.**

Vous trouverez à la fin du document tous les contacts pouvant vous être utiles dans cette démarche.

Introduction :

Un hébergement de groupes constitue un Etablissement Recevant du Public (ERP), et ce, quelle que soit sa capacité d'accueil.

Références :

- ▶ art. R.123-2 du code de la construction et de l'habitation
- ▶ art. PE 2 de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié.

Cet arrêté du 24 juillet 2006, fixe un délai de 5 ans maximum pour atteindre les objectifs qu'il impose. De plus, il est applicable aux établissements en projet et ceux déjà existants.

→ Mise en sécurité des hébergements de groupe existants à réaliser avant le 04 août 2011.

→ L'arrêté en résumé

- Consignes de sécurité :

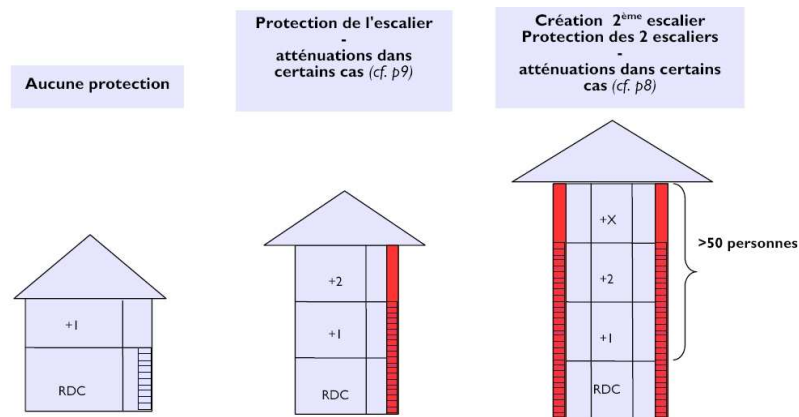
- tenir à jour le registre de sécurité et le présenter à chaque visite de commission
- les consignes de sécurité doivent être affichées dans chaque chambre en français, pouvant être traduites en langues étrangères, et doivent être complétées par une bande dessinée illustrant les consignes.
- un plan de repérage de la chambre par rapport aux dégagements du niveau
- A chaque étage, près des accès aux escaliers, un plan d'orientation simplifié
- Sur chaque porte, non fermée à clé, de local non utilisable par le public, la mention « sans issue » de couleur différente du vert.
- Dans le hall d'entrée, un plan schématique d'intervention destiné aux sapeurs-pompiers

- Fréquence de vérification des installations :

- Les installations techniques doivent être contrôlées par un technicien tous les 2 ans.
- Les installations électriques et le système de détection incendie doivent être contrôlés par un technicien tous les ans.
- Les ascenseurs doivent être contrôlés par un organisme agréé par le Ministère de l'Intérieur tous les ans en complément de l'entretien effectué par une entreprise compétente.

- Halls et escaliers :

- Tout établissement de plus d'un étage doit encloturer sa cage d'escalier.
- Les hébergements n'ayant qu'un étage et n'ayant qu'un seul escalier non enclotonné doivent avoir toutes les chambres accessibles aux échelles des sapeurs pompiers.
- Les hébergements de plus de 50 personnes et ayant plus d'un étage



doivent avoir deux escaliers.

Le 2^{ème} escalier n'est pas exigé si :

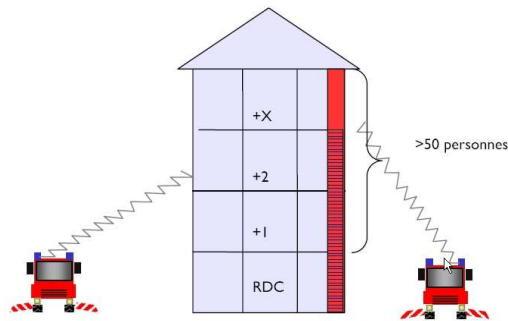
- la distance entre chaque porte de chambre et l'accès à l'unique escalier est inférieur ou égal à 10 mètres.

OU

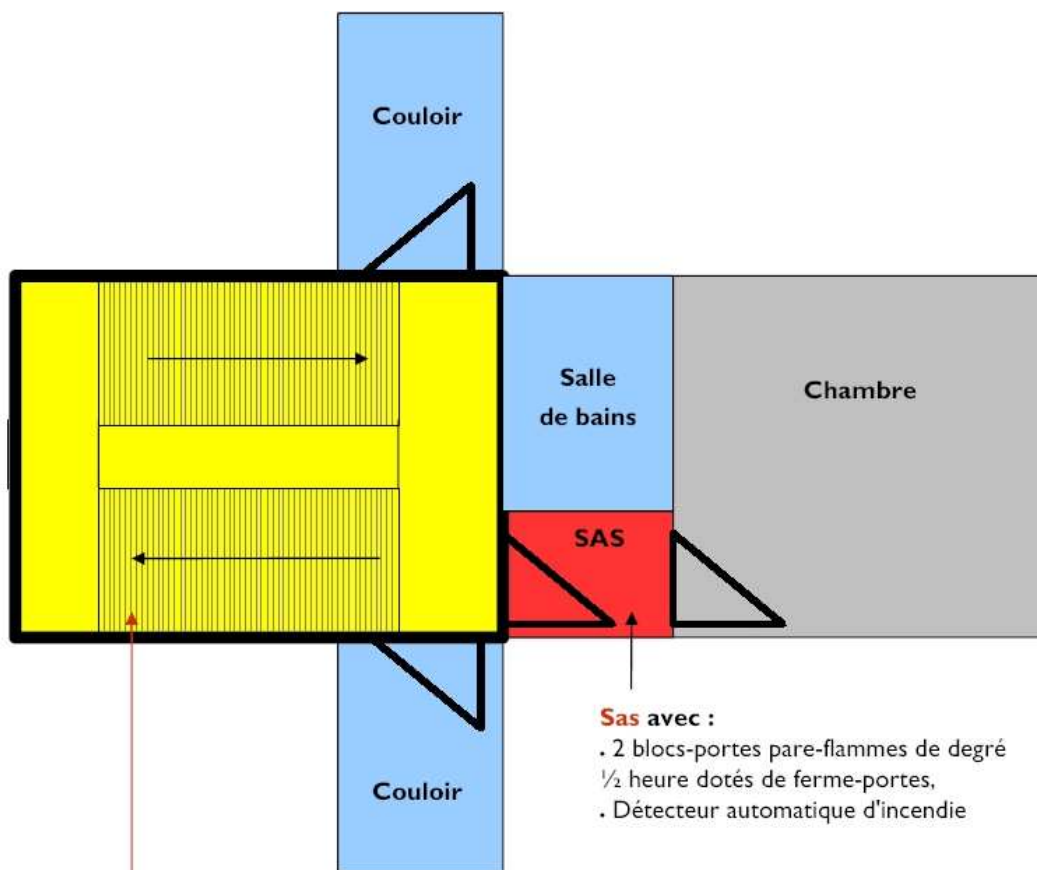
- le désenfumage des couloirs des chambres est asservi à la détection

OU

- chaque chambre est accessible aux échelles des sapeurs-pompiers, à défaut, généralisation de la détection automatique d'incendie sauf dans les escaliers et sanitaires



→ Cas unique d'une chambre débouchant dans la cage d'escalier protégée :



Sas avec :

- . 2 blocs-portes pare-flammes de degré ½ heure dotés de ferme-portes,
- . Détecteur automatique d'incendie

Escalier protégé :

- . Parois coupe-feu de degré 1 heure,
- . Blocs-portes pare-flammes de degré ½ heure dotés de ferme-portes,
- . Désenfumage par ouvrant d'au moins 0,6 m² en partie haute, ouvrable depuis le rez-de-chaussée

• Systemes d'alarme :

- La permanence de sécurité doit être assurée dans un local doté soit d'un tableau de signalisation, soit d'un report d'alarme. Le personnel de permanence doit être dans l'établissement, soit dans le local ou soit dans l'établissement sous réserve de disposer d'un renvoi d'alarme sur un récepteur autonome.
- Les câbles électriques utilisés pour le système d'alarme doivent être indépendants des autres circuits électriques, être éloignés des autres appareils électriques, et ne pas traverser des locaux à risques sauf en étant protégés par des parois coupe-feu 1 heure.
- Un système de sécurité incendie (SSI) de catégorie A avec équipement d'alarme de type 1 et système de détection automatique d'incendie doit être installé par une entreprise spécialisée et qualifiée. Les détecteurs automatiques doivent être présents dans les circulations et les locaux à risques.

• Portes :

- Tous les locaux doivent être équipés de blocs portes, pare flammes ½ heure et muni d'un ferme porte.
- Les blocs portes des locaux à risques doivent être coupe-feu ½ heure et munis d'un ferme porte.

• Détection automatique incendie :

- Les détecteurs doivent être sensibles aux fumées, aux gaz à combustion et être situés dans les circulations horizontales communes.
- Des détecteurs automatiques d'incendie, appropriés aux risques doivent être installés dans les locaux à risques particuliers.

• Eclairage de Sécurité :

- Un éclairage de sécurité d'évacuation doit être installé dans les circulations horizontales, dans les escaliers ainsi que dans les salles de plus de 100m²

- Formation du personnel :

- Formation « instruction et entraînement sur les conduites à tenir en cas d'incendie » du personnel 2 fois par an.

- Utilisation de l'alarme incendie
- Guidage de l'évacuation d'extinction
- Mise en sécurité de l'établissement
- Alerte des sapeurs-pompiers
- Mise en œuvre d'un moyen
- Accueil et guidage des sapeurs-pompiers

- Moyens d'extinction :

- Un extincteur à eau pulvérisée de 6 l par fraction de 300 m² de locaux, avec au moins un par niveau
- Un extincteur à dioxyde de carbone près des risques particuliers (tableau général basse tension, cuisine)
- Un extincteur à poudre près de la chaufferie gaz avec mention « ne pas utiliser sur flamme gaz », deux près de la chaufferie au fioul
- Une colonne sèche dans chaque escalier protégé des hôtels dont le plancher-bas du dernier niveau est situé à plus de 18 m de hauteur

- Appareils de cuisson pour la restauration :

- Maintien en bon état et nettoyage au moins chaque année : ramonage et vérification de la vacuité des conduits d'évacuation pendant les périodes d'activité :

- ▶ à chaque fois qu'il est nécessaire : nettoyage des appareils de cuisson et des conduits de remise en température, du circuit d'extraction d'air vicié, de buées et de graisses, y compris les ventilateurs et récupérateurs de chaleur éventuels

► à chaque fois qu'il est nécessaire et au moins une fois par semaine : nettoyage ou remplacement des filtres.

- Vérification tous les 2 ans par un technicien compétent (art. PE 4 ; PO 1)

Travaux :

PROCEDURE RECOMMANDEE :

- 1- audit par un organisme agréé par le Ministère de l'Intérieur
- 2- chiffrage des solutions par un architecte compétent
- 3- choix de l'exploitant en concertation avec la commission sécurité
- 4- montage financier
- 5- demande d'autorisation de travaux auprès du maire, avec avis de la commission de sécurité
- 6- réalisation progressive des travaux
- 7- vérification de conformité par des techniciens compétents ou un organisme agréé par le Ministère de l'Intérieur**
- 8- contrôle effectué par la Commission de Sécurité

Les Aides financières (infos 2009):

Soucieux d'épauler les hébergeurs dans cette démarche, le Conseil Général des Ardennes ainsi que la Chambre de Commerce et d'Industrie des Ardennes leur apportent un concours financier dans la réalisation des travaux de mise en conformité.

→ **Le Conseil Général** : Aides exceptionnelles pour la mise aux normes Sécurité Incendie

La réalisation des travaux, préconisés par un bureau de contrôle lors de l'audit, devra permettre aux établissements, classés minimum 2 étoiles, de répondre aux nouvelles normes sécurité incendie.

- La réalisation du diagnostic sécurité effectué par un bureau de contrôle afin d'identifier les points de non-conformité et d'établir le programme des travaux.
- Tous les travaux identifiés par le bureau de contrôle (système d'alarme, cloisonnement et désenfumage de la cage d'escalier, création d'un deuxième escalier...)
Sont en revanche exclues les dépenses destinées à renouveler du matériel déjà aux normes.

• **Diagnostic sécurité incendie**

DEPENSE SUBVENTIONNABLE	Plafonnée à 4 500€HT
TAUX DE SUBVENTION	20 %

• **Travaux de mise aux normes sécurité incendie**

DEPENSE SUBVENTIONNABLE	Plafonnée à 40 000€HT
TAUX DE SUBVENTION	15 %

Contact : Madame Catherine GUILLEMAIN - 03.24.52.47.96 - catherine.guillemain@cg08.fr

→ La Chambre de Commerce et d'Industrie

Bonification du taux d'intérêt d'un point et demi.

MONTANT DU CREDIT BONIFIE	De 3.000 à 30.000 €
ASSIETTE DE LA BONIFICATION	80 % des investissements HT
DUREE DE LA BONIFICATION	5 ans sans différé d'amortissement

Contact : Monsieur Mathieu PARENT – 03.24.56.62.49 –
mparent@ardennes.cci.fr

Contacts utiles :

- La Mairie de la localité
(service Prévention)
- **La Préfecture des Ardennes**
1 place de la préfecture
08011 CHARLEVILLE
MEZIERES
Cedex
- **Service Départemental d'Incendie et de Secours des Ardennes**
42 Bis route de Warnécourt
08000 PRIX LES MEZIERES
Tél: 03.24.32.46.00
- **Chambre de Commerce et d'Industrie des Ardennes**
18 A avenue Georges
Corneau
BP 389
08106 CHARLEVILLE
MEZIERES
CEDEX
Contact : M. PARENT
Tél : 03.24.56.62.49
mparent@ardennes.cci.fr

- **Conseil Général des Ardennes**
Service de l'Action Touristique
Hôtel du Département
08011 Charleville-Mézières
Cedex
Contact : C. GUILLEMAIN
Tél : 03.24.52.47.96
catherine.guillemain@cg08.fr

Pour en savoir plus :

- Légifrance :
www.legifrance.gouv.fr
- Chambre de Commerce et d'Industrie des Ardennes
www.ardennes.cci.fr/
- Liste des organismes agréés de vérification technique des ERP:
http://www.interieur.gouv.fr/sections/a_l_interieur/defense_et_securite_civiles/dossiers/ccs/agrement-verification-erp/downloadFile/file/16_12_2008_Organismes_agrees_ERP_-

**Guide de l'Accessibilité
des Etablissements
Recevant du Public**



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**direction départementale
de l'Équipement
et de l'Agriculture**



**Chambre de Commerce et d'Industrie
des Ardennes**

Un confort pour tous :



- Personnes âgées
- Personnes accompagnées d'enfants en bas âge
- Personne en fauteuil roulant ou appareillées pour se déplacer : canne, déambulateur, béquilles...
- Malvoyants ou aveugles
- Personnes de petite taille
- Femmes enceintes
- Mal entendant ou sourds
- Déficient mental
- ...



→ L'accessibilité contribue au confort d'usage de l'ensemble des habitants.

Accès Libre :

L'accessibilité est une des conditions primordiales permettant d'exercer les actes quotidiens.

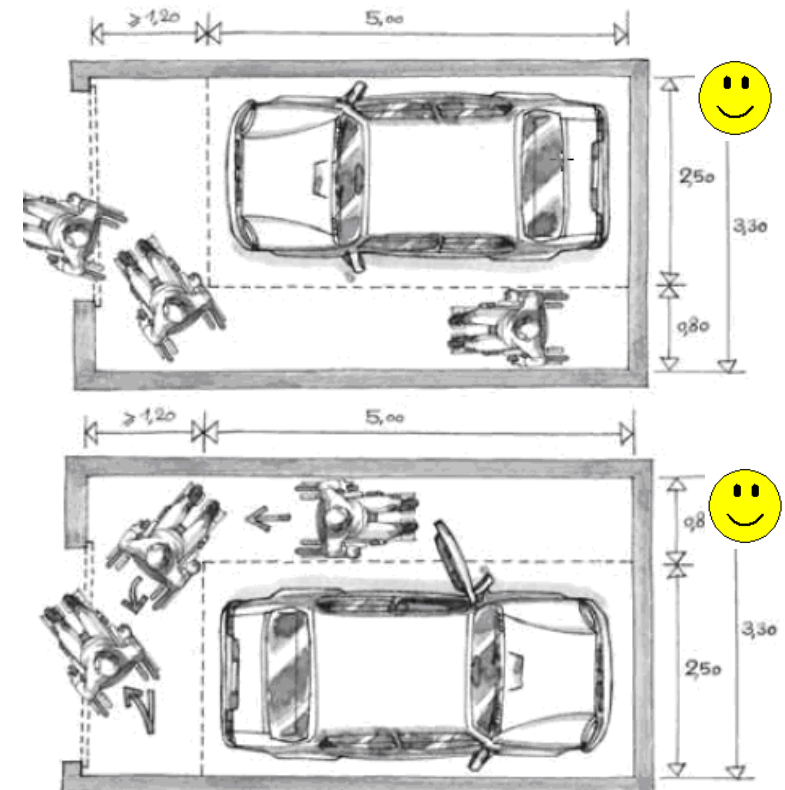
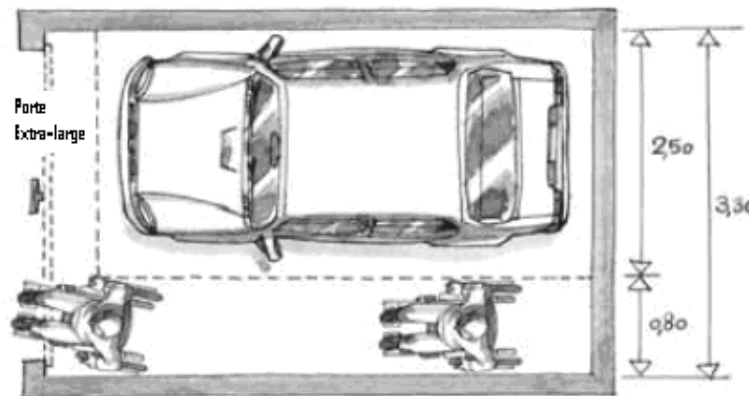
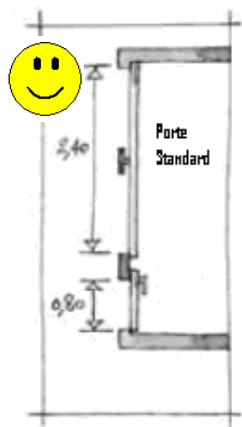
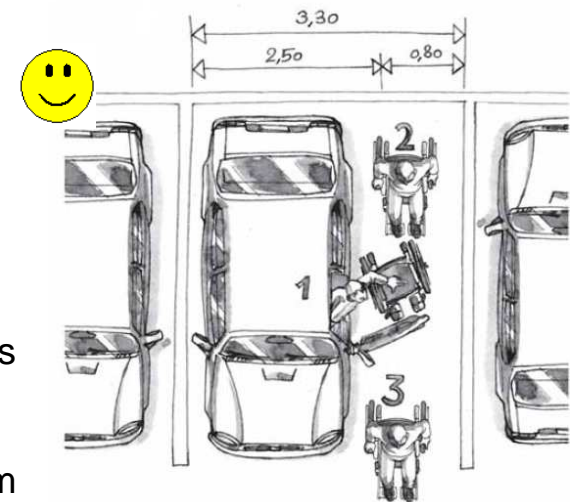
On estime à **plus de 25% les personnes en difficulté** pour des raisons de fatigue, âge, vue, audition, motricité...

Vous trouverez dans cette plaquette, les problèmes essentiels que rencontrent les personnes en situation de difficulté, des dessins et des solutions simples vous apporteront quelques réponses.

↪ L'accès à l'établissement: le Stationnement :

Dans le cas où votre établissement, propose à la clientèle un parking, vous devez veiller à ce que :

- 2% du stationnement doit être accessible et aux dimensions suivantes 3,30m par 5m.
- Une signalétique adaptée est mise en place (panneau, logo, marquage au sol)
- L'ensemble des places réservées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.
- Toutes les places doivent être reliées au hall du bâtiment par un cheminement praticable.



↳ Le Sol :

Les trous ou les fentes dans le sol ne doivent excéder une largeur ou un diamètre supérieur de 2cm.

↳ Le Cheminement :

- Il doit être libre de tout obstacle, si des éléments sont implantés, ils doivent comporter un élément de contraste visuel et un rappel tactile ou un prolongement au sol.
- Le revêtement doit présenter un contraste visuel et tactile par rapport à son environnement.
- Le cheminement doit comporter :
 - des espaces de manœuvre avec possibilité de demi-tour pour une personne en fauteuil
 - un passage libre sous les obstacles en hauteur d'un moins 2,20m.
- La largeur doit être supérieure ou égale à 1,40m.

↳ La Signalisation :

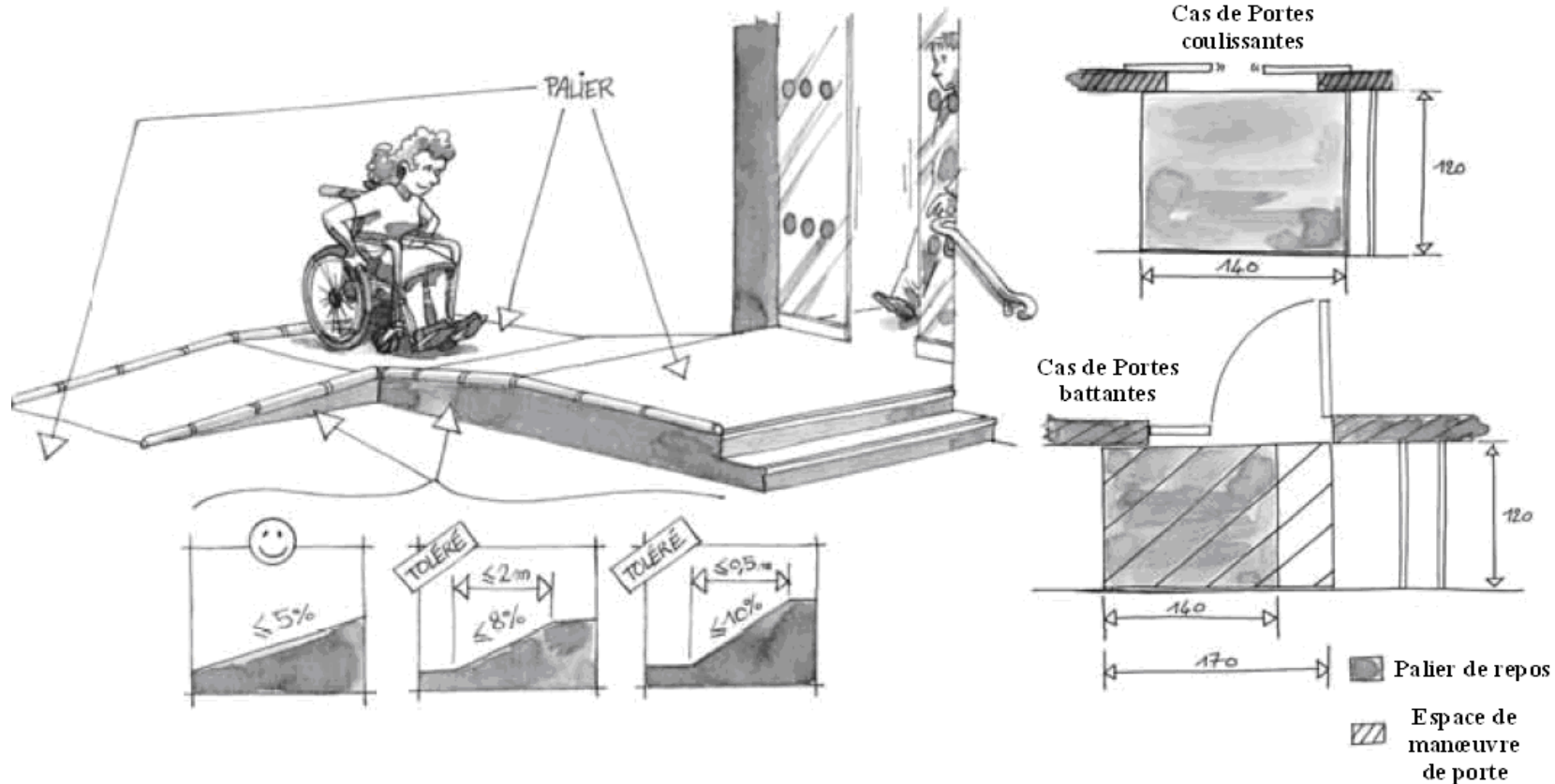
- Le symbole international d'accessibilité, d'une personne assise en fauteuil, sera utilisé lorsque les aménagements seront difficilement repérables.



↳ La Pente :

- Lorsqu'une pente est nécessaire pour franchir une dénivellation, elle doit être **inférieure à 5%**.
- Une pente de cheminement supérieure à 5% sans dépasser 10% est tolérée sur 0,50m maximum.
- Lorsqu'elle est supérieure ou égale à 4%, un palier de repos est nécessaire tous les 10 mètres, en haut et en bas de chaque pan incliné.
- Un garde-corps préhensible est obligatoire le long de toutes ruptures de niveau de plus de 40cm de hauteur.

- Les pentes



comportant plusieurs ressauts successifs sont interdites.

- En cas de débordement sur l'emprise publique, prendre contact avec le service de la Ville pour la nouvelle disposition des droits de voirie.

↪ Le Devers :

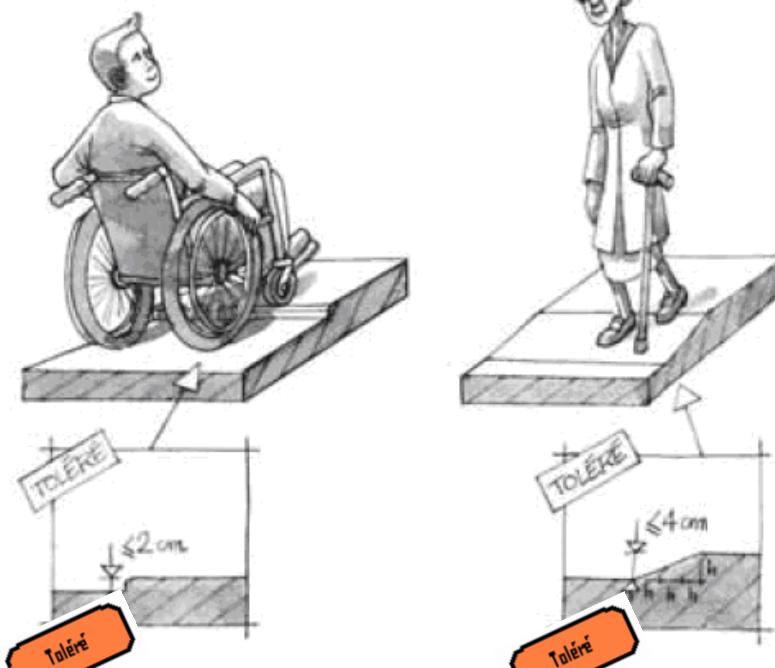
- Le devers doit être inférieur ou égal à 2%.

↪ Le Ressaut :

- La hauteur maximale des ressauts à bords arrondis ou munis de chanfreins est de 2cm. Toutefois leur hauteur peut atteindre 4 cm lorsqu'ils sont aménagés en chanfrein à un pour trois.

- La distance minimale successive est de 2,50m.

entre deux ressauts



En aménageant mon commerce ...

Je réduis les difficultés de mes clients pour :



- pour se déplacer (personnes appareillées : canne, fauteuil roulant, poussette...)
- pour atteindre les objets (personnes assises, de petite taille...)
- pour se repérer ou s'orienter (personnes déficientes visuelles, auditives, intellectuelles...)
- pour rester aisément debout (personnes âgées, à l'équilibre précaire...)
 - pour bien voir (personne à faible vue,...)
 - pour entendre, percevoir ou comprendre les messages (personnes étrangères, déficientes auditives, intellectuelles)

Je leur évite tout obstacle pour entrer et évoluer dans mon commerce

... je m'inscris dans une démarche citoyenne garantissant l'égalité d'accès :

- S'assurer que les entrées principales soient accessibles à tous afin d'éviter des entrées réservées.
- Les établissements contribuent au développement d'une logique d'égalité des prestations, en éliminant toutes formes de discrimination et en prenant en compte les aptitudes diverses des usagers
- Le respect des règles d'accessibilité permet d'éviter les principales situations de handicap

Une entrée indifférenciée pour tous

Comment inciter un client à franchir l'entrée de votre établissement?

↳ En repérant votre établissement : la signalétique

1 L'identification du magasin est aisée, l'enseigne est **lisible** et **n'éblouit pas**

2

Un marquage au sol situe et identifie l'entrée du magasin.

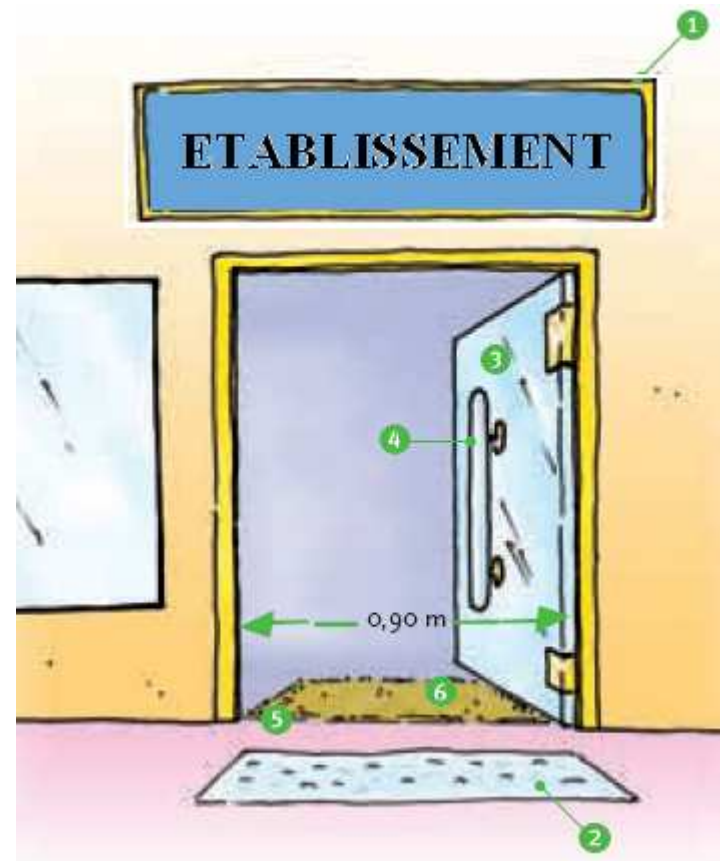
↳ En facilitant son accès : L'entrée est la même pour tous

3

La porte vitrée permet de voir l'intérieur. Toutes parois vitrées situées sur le cheminement ou en bordure doivent être repérables par des personnes de toute taille à l'aide d'éléments visuels contrastés.

4

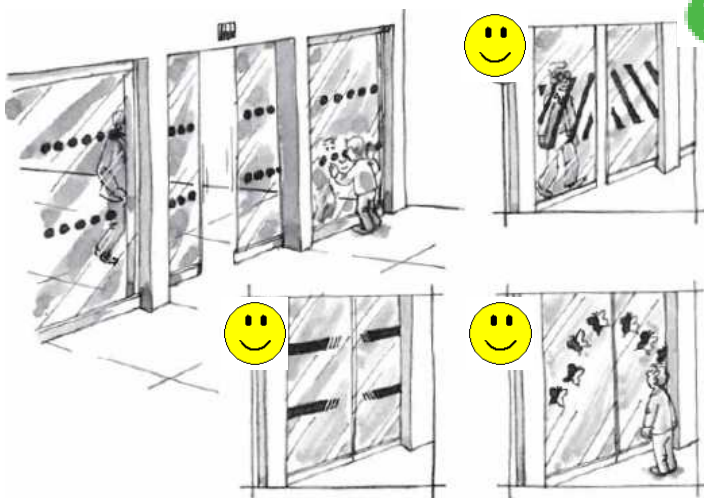
- L'ouverture est pratique, elle est munie d'une grande barre saisissable par tous les usagers.
- La largeur doit être supérieure ou égale à 1,40m (avec 0,90m minimum sur le vantail d'usage) pour plus de 100 personnes accueillies.
 - La largeur d'usage doit être supérieure ou égale à 0,90m pour moins de 100 personnes.
 - Les poignées de portes doivent être préhensibles par une personne en fauteuil et être à plus de 40cm d'un angle rentrant.



↪ En dégagant les abords :

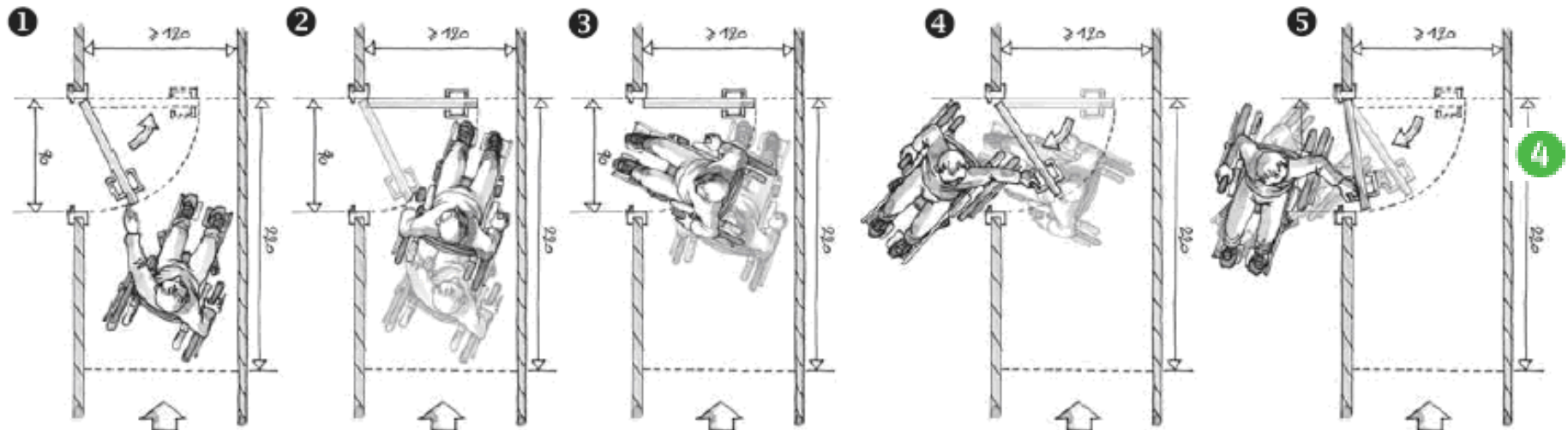
- 5 Le seuil de la porte n'excède pas 2cm, sinon un plan incliné de 5% maximum remplace l'ancienne marche.
- 6 Les grilles et essuie-pieds ne bloquent ni la roue du fauteuil, ni la canne d'un non-voyant.

7 est



3 La largeur du passage est de 0,90m minimum et si la porte à double battant, un des battants doit être de 0,80m au moins.

▼ ouverture en tirant
accès latéral



Un service fonctionnel pour tous

Comment permettre au client en difficulté d'accéder aux produits et l'inciter à consommer ?

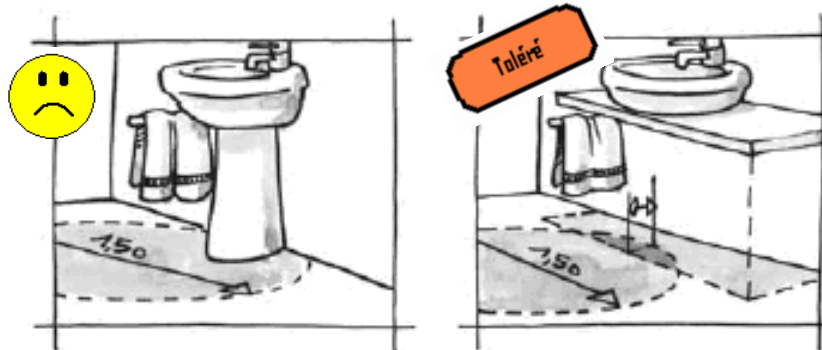
↳ En améliorant la circulation :

Aucun obstacle au sol ou en avancée ne gêne la progression, une attention particulière est apportée aux dépôts temporaires d'emballage.

- Les sols sont lisses mais non glissants (même mouillés).
- les cheminements sont toujours supérieurs à 0,90m de large (si possible 1,50m pour les croisements).
- Les aires de rotation de 1,50m de diamètre sont judicieusement réparties et évitent les marches arrière délicates.

↳ En adaptant les points d'accueil : Lavabo, Table, Banque, Guichet ...

- Leur hauteur doit être de 0,80m maximum par rapport au sol.
- Un vide en partie inférieure d'au moins 0,30m de profondeur, 0,60m de largeur et 0,70m de hauteur, doit permettre le passage des genoux de personnes en fauteuil.
- Un emplacement de 1,30m et 0,80m est prévu devant et à côté.



Un accueil privilégié :

L'accueil des publics dits en difficulté nécessite certains rappels afin qu'il puisse se dérouler dans les meilleures conditions possibles, à savoir :

- La disponibilité, la patience, l'attente et l'écoute sont des conditions indispensables à un accueil de qualité.
- La personne aveugle entend et sent votre présence. Pour la guider, vous pouvez lui offrir votre bras, pensez également à lui signaler tout objet qui échapperait au balayage de sa canne. Vous pouvez également l'accompagner en lui donnant des repères (devant vous, à droite...)
- La personne handicapée mentale qui voyage seule est autonome. Celle qui a besoin d'aide est accompagnée d'une tierce personne.

Il en va de même pour le handicap moteur.

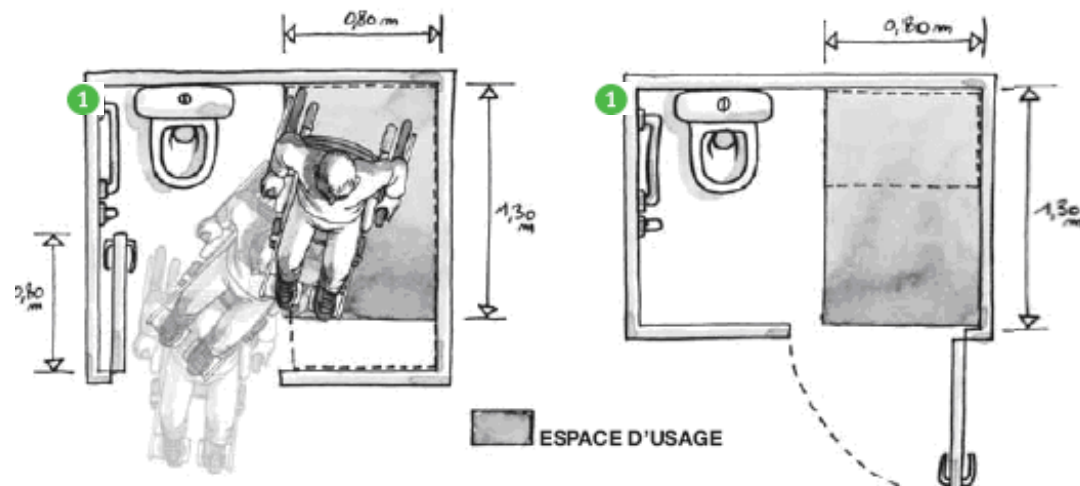
- Dans tous les cas de figure, utilisez un vocabulaire simple, parlez distinctement en restant concret, restez naturel et souriant...



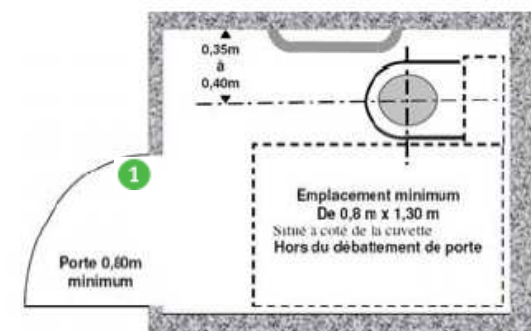
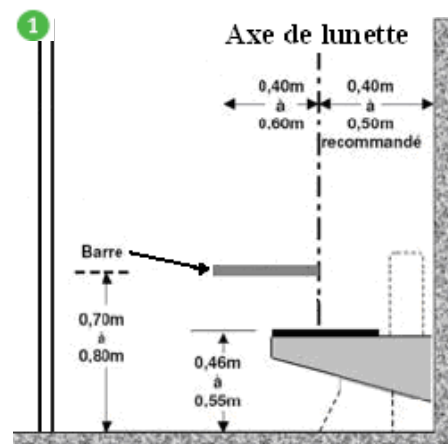
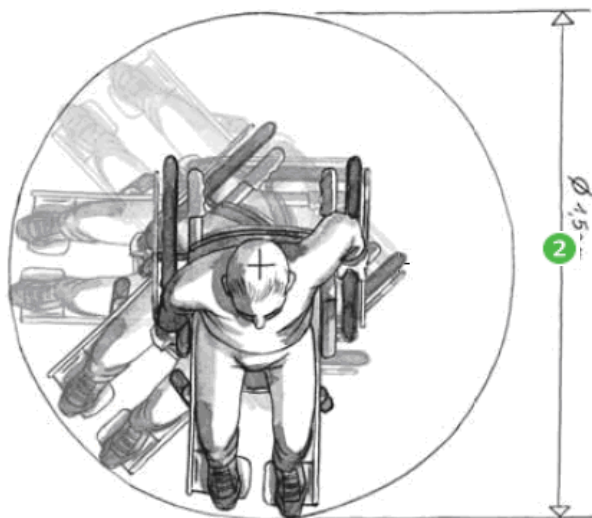
Aménagement pour plus de confort :

↳ Les Sanitaires :

- 1 - L'espace minimum de transfert doit être au minimum de 0,80 x 1,30m
- 1 - La barre d'appui doit être entre 0,70m et 0,80m du sol.
- 1 - Le lave-main doit être à hauteur maximale de 0,85m.
- 1 - La surface d'assise doit être située à une hauteur comprise entre 0,45m et 0,55m.
- Dans le cas d'une chaise encastrée, la cuvette doit être rallongée.

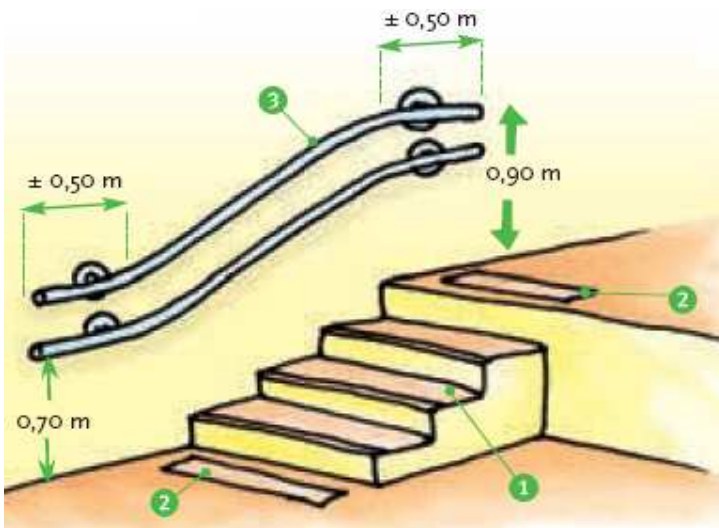


- 2 - Un espace de rotation d'au moins 1,50m à prévoir devant la porte des sanitaires.



Dimensions minimum recommandées entre les murs : 1,40m x 1,40m (1,40m x 1,80m si accès frontal en plus)

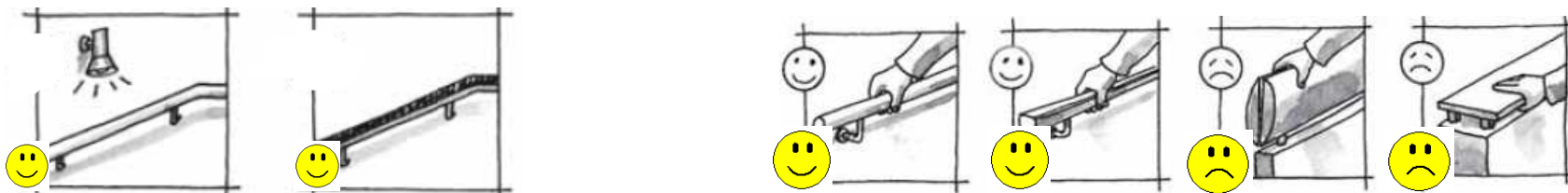
↪ Se rendre à l'étage : **Les Escaliers** :



- 1 - Les marches sont de 16cm en hauteur pour 28cm en profondeur, dont le revêtement est non glissant, et les nez des marches sont visibles et antidérapants
- 2 - Un repérage podotactile indique le début et la fin de l'escalier à 0,50m de la première marche.
- 3 - Lorsque l'escalier est situé dans un espace de circulation, la partie inférieure à 2,20m, si elle n'est pas fermée, doit être visuellement

contrastée,
comporter un rappel tactile au sol et doit prévenir les risques de chocs pour les personnes déficientes visuelles.

- La main courante est facile à saisir, de forme ronde, débordant à l'horizontal au départ et à l'arrivée (de plus ou moins 50cm) dont les fixations ne gênent pas le glissement de la main et si possible doublée pour les personnes de petite taille.



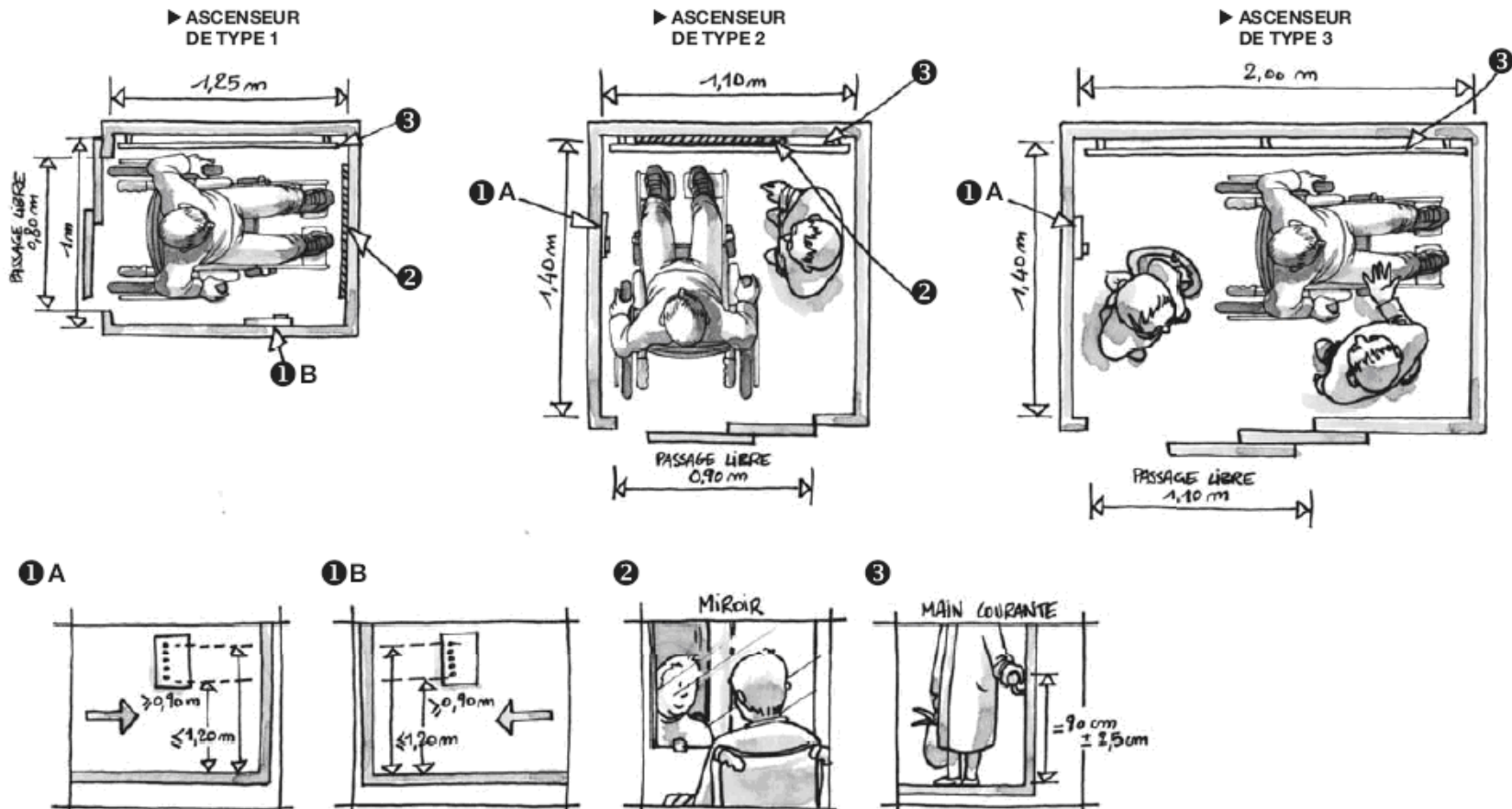
↳ L'Ascenseur :

- Des éléments doivent permettre de prendre appui :

- L'ascenseur est obligatoire :

- si l'établissement peut recevoir 50 personnes étage ou sous-sol

• si l'établissement reçoit moins de 50 personnes lorsque certaines prestations ne peuvent être offertes en rez-de-chaussée.



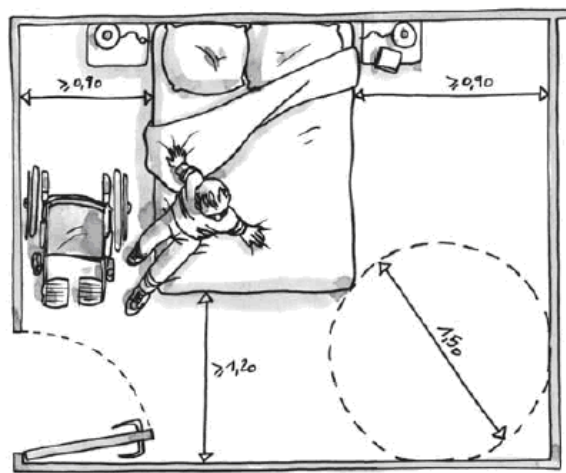
↳ Les établissements d'hébergement hôtelier :

- Une chambre aménagée pour un établissement ayant jusqu'à 20 chambres pour les ERP neufs.
- Deux chambres aménagées pour un établissement ayant jusqu'à 50 chambres.
- Au-delà, une chambre supplémentaire par tranche de 50 chambres.
- Les chambres adaptées sont réparties entre les différents niveaux desservis par un ascenseur.

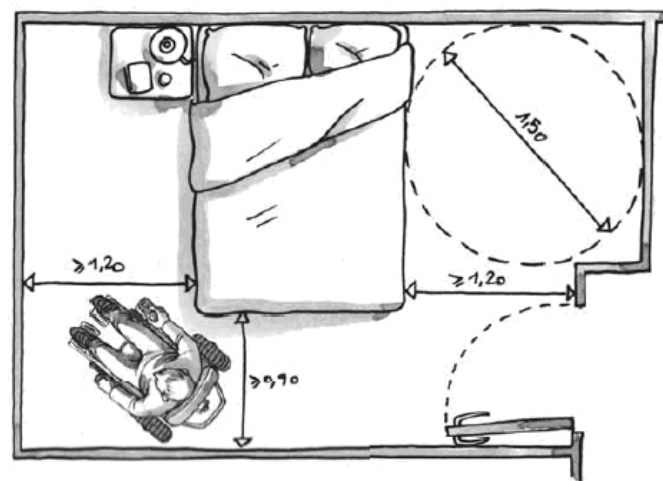
↳ Les Chambres :

- La largeur du cheminement autour du mobilier et l'accès aux équipements est au minimum de 0,90m.
- Une aire de rotation, libre de tout obstacle de 1,50m.
- Un passage d'au moins 1,20m sur le petit côté du lit.
- Le plan de couchage doit être situé entre 0,40 et 0,50m de hauteur.

exemple 1 ▶



exemple 2 ▶



Procédure, réglementation, contrôle :

→ Je construis, j'agrandis ou je change l'affectation de mon établissement :

- Je dépose un permis de construire à la mairie (auprès du service d'urbanisme réglementaire).
- Mon dossier devra obtenir l'avis favorable de la commission communale de sécurité et celui de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA).

→ Je modifie la façade ou l'organisation intérieure de mon établissement :

- Je dépose une déclaration de travaux à la mairie (auprès du service d'urbanisme réglementaire).
- Je suis la même procédure que pour un permis de construire en ce qui concerne l'accessibilité et la sécurité.

→ Je rénove mon établissement sans modifier la façade, l'affectation ou la surface :

- Je dépose une autorisation de travaux à la mairie (auprès de la commission communale de sécurité).

Nota : Si pour des raisons techniques je n'arrive pas à respecter la législation en matière d'accessibilité, je dois obligatoirement déposer une demande de dérogation auprès de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité (CCDSA).

- Tout manquement à la législation est susceptible de démolition.

L'accessibilité des Etablissements Recevant du Public : prescriptions complémentaires :

- Les portes vitrées sont signalées par une bonne utilisation de la couleur ou d'opposition de tons, pour une perception suffisante des poignées (de type béquille).
- La porte d'entrée de l'établissement est soit facilement manœuvrable, soit motorisée.
- Les escaliers de service ou de secours à proximité du cheminement ne doivent pas présenter de risques de heurts (éviter l'engagement involontaire sous l'escalier par une signalisation de leur emprise au sol).
- L'accès aux escaliers métalliques est repéré par un cheminement, des nez de marches de couleur différenciée, et une lumière clignotante renforce l'alerte.
- Tous les escaliers de plus de 3 marches sont équipés d'une main courante qui dépasse les premières et dernières marches de chaque volée (30cm)
- Les ascenseurs sont équipés d'un système de vocalisation avec signal sonore pour les déficients visuels, d'un affichage lumineux pour les personnes sourdes, et une signalisation contrastée indique l'étage à chaque palier.
- La signalétique est en gros caractère et d'un contraste de qualité.

Références législatives :

- Loi du 11 février 2005, pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.- ([Cliquez ICI](#))
- Arrêté du 01/08/06 - ([Cliquez ICI](#))
- Circulaire 2007-53 du 30 novembre 2007 - ([Cliquez ICI](#))

CONTRAT TYPE DE LOCATION SAISONNIÈRE MEUBLÉE

Entre les soussignés :

M:

Adresse:

Téléphone:

Loueur/Propriétaire

M:

Adresse:

Telephone:

Locataire/Preneur

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Le bailleur donne à loger au preneur qui accepte les locaux meublés dont la désignation suit :

I. Adresse de la location — Description

Adresse:

.....

.....

Description : Voir état des lieux et inventaires en annexe.

II. Nombre d'occupants

Adultes: Enfants mineurs :

.....

Ce nombre d'occupant ne pourra pas être dépassé. Tout occupant supplémentaire impliquerait le règlement d'un supplément de 200 euros pour un studio ou un deux pièces et de 400 euros pour un trois pièces et plus.

III. Animaux

Animaux domestiques autorisés : Oui / Non Autorisation à titre exceptionnel : Oui / Non (un seul

animal autorisé, faute d'autorisation exceptionnelle le loueur peut demander le règlement d'un supplément de 15 euros pour l'animal, payable à l'arrivée dans les lieux.)

IV. Période de location

Du: à heure(s)

Au: à heure(s)

Si le locataire n'a pas pris possession des lieux 24 heures après la date d'arrivée convenue, le loueur se réserve le droit de re-louer la propriété sans indemnités et tout dépôt de garantie lui sera acquis.

S'il ne trouve pas d'autre locataire et si le dépôt de garantie ne couvre qu'une partie du montant de la location, le loueur peut demander le solde du montant de location prévu par le présent contrat.

À la fin de la période de location, si le locataire ne libère pas les lieux, le loueur l'expulsera par un « ordre d'expulsion » écrit exécutable sous 48 heures.

V. Prix

Le prix est de euros. Ceci inclus les charges de chauffage, taxe de séjour, électricité et eau dans la limite de m³.

Modalité de règlement:

- À la réservation :

Un montant de euros est demandé au moment de la réservation. Ce montant est versé à titre d'arrhes.

- À l'arrivée du locataire:

Le montant de euros est payable par voyageurs chèque en euros ou par chèque certifié.

VI. Dépôt de garantie

À l'arrivée, le locataire s'acquittera d'un dépôt de garantie de euros. (si le locataire est étranger le règlement pourra être effectué en voyageurs chèque en euro). Le dépôt de garantie sera restitué au locataire dans un délai de à compter de la restitution des clés, déduction faite des objets manquants à l'inventaire ou endommagés.

En cas de perte des clés, un montant de 50 euros sera déduit à titre de dédommagement sur le dépôt de garantie.

VII. Inventaire — État des lieux

Un état des lieux contradictoire et un inventaire seront établis à l'entrée du locataire et feront l'objet d'un pointage en fin de location.

VIII. Conditions générales du contrat

La location n'inclus pas les draps, le linge de toilette et le linge de maison. L'usage de draps est obligatoire sur les lits. La location est meublée, la cuisine équipée et inclus lits équipés comme suit matelas, sommier, couvertures, oreillers et traversins. Aucun service de cuisine ou de ménage n'est inclus.

Le locataire s'engage à faire connaître au loueur tout dommage causé à la location dans les 24 heures. Les objets doivent rester en place dans leurs pièces respectives. Tout dommage ou objet manquant occasionnera une déduction sur le montant du dépôt de garantie.

La location est à l'usage exclusif du locataire et de sa famille. Le locataire est tenu de respecter les règles de vie en usage dans le pays, notamment à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage.

Les locaux doivent être tenus propres par le locataire. Les éléments du mobiliers doivent être tenus en l'état, les plantes et le jardin , s'il est privatif, arrosé et entretenu en l'état.

Le locataire doit s'assurer de la bonne ventilation des locaux pour éviter toute concentration d'humidité et de condensation. Il est interdit de jeter dans les sanitaires tout objet susceptible de boucher ou d'encombrer les canalisations.

Tout dégât occasionné par une faute ou une négligence du locataire lui sera directement facturé.

Si la location est située dans une co-propriété, le locataire est tenu d'en respecter les règles et les usages. Il est responsable de tout dommage causé par lui, sa famille ou ses invités aux locaux de la copropriété.

En cas de désagréments indépendant de la volonté du propriétaire (grève de service public ou privé, coupures de gaz ou d'électricité...), le locataire ne pourra pas considéré le loueur comme responsable.

IX. Assurance

Le locataire est responsable de tout dommage sur la location occasionné par sa négligence. Il est responsable

