



GITES DE FRANCE MANCHE

Maison du Département – 98 Route de Candol

50008 SAINT-LO Cédex

Tél. 02 33 05 99 01 – Fax : 02 33 56 07 03

E-mail : gites-de-france50@cg50.fr



Crédits photos : Fautré – CDT Manche



Crédits photos : Coupard – CDT Manche

Guide à la création d'un

Gîte d'Etape ***Gîte de*** ***séjour***

www.gites-de-france-manche.com

SEPTEMBRE 2008

SOMMAIRE

1 – L’association des Gîtes de France de la Manche	p 2
2 - Définition	p. 4
3 - Adhésion	p. 4
4 - Location prix	p. 5
5 - Aménagement	p. 5
6 - Normes de sécurité contre l’incendie	p. 7
7 - Accessibilité aux personnes à mobilité réduite	p. 10
8 - Aides financières	p. 10
9 - Fiscalité	p. 12
10 - Démarches	p. 15
11 - Formation	p. 17
12 – Cotisation	p. 17



LES AVANTAGES D'UN RESEAU NATIONAL

Agréée par le Ministère du Tourisme, la Fédération Nationale des Gîtes de France labellise, depuis plus de 50 ans, des hébergements conformément aux chartes de qualité et aux grilles de classement nationales.

D'après une enquête récente de l'IFOP, la marque Gîtes de France apparaît au 1^{er} rang des hébergements touristiques chez l'habitant et au 2^{ème} rang (après le Club Méditerranée et avant Nouvelles Frontières) sur la notoriété des entreprises de tourisme.

Offrir à votre hébergement une visibilité maximale

grâce aux supports de promotion, de communication et de commercialisation Gîtes de France

Les « Gîtes de France » en quelques chiffres :

- ☞ **43 000** propriétaires adhérents
- ☞ **35 millions** de journées de vacances
- ☞ Chiffre d'affaire direct de plus de **450 millions d'euros**
- ☞ **56 000** hébergements

1 - L'ASSOCIATION DES GITES DE FRANCE DE LA MANCHE

L'adhésion des propriétaires de gîte d'étape et de séjour au label Gîtes de France se fait par l'intermédiaire de :

L'ASSOCIATION DES GITES DE FRANCE DE LA MANCHE
Maison du Département - 98 Route de Candol - 50008 SAINT-LO Cédex
Tél : 02 33 05 99 01 - Fax : 02 33 56 07 03
E-mail : gites-de-france50@cg50.fr

www.gites-de-france-manche.com

Les adhérents de cette association sont des propriétaires d'hébergements labellisés Gîtes de France.

Elle est gérée par un conseil d'administration. Ses membres sont élus en assemblée générale par l'ensemble des adhérents de l'association.

Le conseil d'administration décide des orientations. Elles sont mises en œuvre par une équipe technique.

Les propriétaires membres du conseil d'administration, sont également là, à votre écoute. (cf annexe)

De l'idée... au projet

La première démarche consiste à lire ce document dans son ensemble.

Ensuite, vous devez passer de « l'idée » à la conception de votre projet en approfondissant les points suivants :

- ↳ vos objectifs,
- ↳ votre disponibilité,
- ↳ votre contexte familial et personnel,
- ↳ la clientèle cible en accord avec votre projet,
- ↳ les aspects techniques,
- ↳ les aspects financiers,
- ↳ l'intégration du projet dans le temps (échancier).

Votre projet vous semble réalisable ? Alors retournez-nous la fiche de demande de rendez-vous jointe à ce document.

- Votre maison ne nécessite pas de travaux particuliers : vous recevrez la visite d'un technicien. Si votre projet correspond aux exigences du label, l'agrément « Gîtes de France » sera délivré.
- Votre maison nécessite des travaux : vous recevrez la visite d'un technicien qui vous conseillera sur les aménagements techniques et les orientations les mieux adaptés à votre situation.

Nous vous demandons de ne pas commencer vos travaux avant cette visite d'orientation.

Vous aider à mieux appréhender votre projet est notre ambition

Ce guide est l'illustration de la volonté de répondre efficacement aux attentes des porteurs de projets de gîtes d'étape et de séjour.

Il a pour objectif de vous éclairer afin de choisir les bonnes orientations et décisions à chaque étape de votre projet.

Notre équipe :

© vous informe sur :

- le marché du tourisme et le secteur d'activité de l'hébergement chez l'habitant,
- les organismes pouvant venir en appui,
- les stratégies existantes,
- les démarches à engager.

© vous conseille sur :

- la faisabilité de votre projet,
- l'aspect technique des aménagements à réaliser,
- le mode de fonctionnement de votre future activité,
- son développement par une communication et une commercialisation adaptées.

© vous prépare à :

- dynamiser et pérenniser votre hébergement,
- embrasser cette nouvelle vie d'accueil chez soi,
- optimiser le bien-être de vos hôtes.

© vous accompagne dans :

- la concrétisation de votre projet,
- vos relations avec vos hôtes,
- le suivi et l'évolution de votre hébergement.

Notre objectif est de vous aider à appréhender votre projet d'une façon objective et réaliste.

Nos conseils viennent en complément d'une implication personnelle indispensable. Ils résultent d'expériences acquises depuis des années.

Bonne lecture et à bientôt !

2 - DEFINITION

Le Gîte d'Etape est un hébergement Gîtes de France conçu pour l'accueil des randonneurs (pédestres, équestres, etc...), à la nuit ou pour un court séjour. Il est situé à proximité immédiate d'un itinéraire de randonnée et à distance convenable des gîtes d'étape les plus proches. L'intervalle entre deux gîtes doit être de 15 à 25 km pour les pédestres. Il peut être de 30 à 50 km pour les équestres.

Le Gîte de Séjour est un hébergement Gîtes de France conçu pour le séjour de groupes, à la semaine ou pour un week-end.

Quand les deux formules sont proposées, il s'agit alors d'un Gîte d'Etape et de Séjour. Celui-ci doit être équipé et géré de manière à concilier les différentes formes d'utilisation de l'hébergement.

La capacité d'accueil est comprise entre 12 et 50 personnes. Celle-ci devra toujours favoriser le meilleur accueil. Les propriétaires ou les gestionnaires devront faciliter le séjour des personnes hébergées et bien connaître l'environnement touristique et les itinéraires de la région.

Dans la mesure du possible, les locaux seront aménagés dans des bâtiments anciens dont le caractère sera conservé et dans un environnement exempt de nuisances.

3 - L'ADHESION

Les gîtes sont homologués et contrôlés par le Relais des Gîtes de France du département.

Pour bénéficier du label « GITE DE FRANCE », le propriétaire doit se conformer aux termes de la Charte nationale des « Gîtes d'Etape - Gîtes de Séjour », qu'il aura signée.

Il s'acquittera chaque année de la cotisation obligatoire suivant les statuts de l'association des Gîtes de France de la Manche. Cette cotisation permet le fonctionnement de l'association et d'engager des actions de promotion.

L'attribution de subventions pour le financement des travaux est conditionnée par l'adhésion à l'association des Gîtes de France de la Manche et aux règles qui en découlent.

En cas de défaut d'entretien et de manquement grave aux normes de fonctionnement précisées dans la Charte, le label « Gîte de France » peut être retiré.

Dans cette hypothèse, si le gîte a bénéficié d'une subvention lors de sa création, la somme reçue par le propriétaire devra être remboursée si le délai de dix ans depuis l'homologation n'est pas écoulé, au prorata du nombre d'années écoulées.

4 - LOCATION - PRIX

La location est assurée directement par le propriétaire ou le gestionnaire. Le responsable est tenu d'assurer l'accueil des clients et de veiller au bon déroulement du séjour dans le gîte. Il doit veiller à l'entretien et à la propreté méticuleuse des locaux et des abords.

Les prix sont fixés annuellement en collaboration avec le Relais.

L'affichage des prix de location publiés et leur respect sont impératifs.

Les services annexes proposés et les suppléments éventuels (chauffage, location de draps, petit-déjeuner, etc...) devront être clairement indiqués.

L'affichage des prix est obligatoire à l'extérieur ainsi que dans les chambres ou les dortoirs.

5 - AMENAGEMENT

Distribution des pièces

Le Gîte d'Etape - Gîte de Séjour doit comporter au minimum :

- ↳ Une salle à vivre permettant de prendre les repas, avec un coin salon.
- ↳ Une cuisine ou un coin-cuisine, dont l'aménagement dépendra de son utilisation, habituelle ou non, pour la préparation de repas (normes sanitaires spécifiques).
- ↳ Un équipement sanitaire complet comprenant au minimum : une douche et un wc par tranche de dix personnes, un lavabo pour trois personnes. Il peut être collectif mais de préférence intégré aux unités de couchage.
- ↳ Au moins une chambre de deux personnes avec lavabo ou salle d'eau et dortoirs dont la capacité unitaire ne dépassera pas huit lits.

Afin de répondre aux souhaits de la clientèle, l'aménagement des chambres de 2 à 4 personnes avec un sanitaire complet, en plus d'un dortoir est conseillé.

Toutes ces pièces devront être équipées et meublées de façon à répondre aux besoins spécifiques des usagers.

La superficie des pièces dépendra de la capacité d'accueil du gîte :

- ✓ La salle à vivre ne sera pas inférieure à 12 m² pour une hauteur sous plafond de 2,50 m minimum et offrira au moins 1,80 m² par personne.
- ✓ Les chambres doivent avoir une surface minimum, hors sanitaires de 9 m² pour 2 personnes, 12 m² pour 3 personnes, 15 m² pour 4 personnes.
- ✓ Les dortoirs seront calculés sur la base minimum de 5 m² et 12 m³ par personne pour les gîtes de séjour, et de 3 m² et 9 m³ pour les gîtes d'étape, sous réserve de l'installation d'un dispositif de ventilation mécanique contrôlée (V.M.C)

Pièces supplémentaires

- ☞ Une salle supplémentaire à usage polyvalent (salle de jeux, salle de travail et de réunion) est recommandée pour l'accueil des séjours.
- ☞ Un coin-cuisine et une cheminée contribuera à l'ambiance du gîte.
- ☞ Une pièce pour le rangement du ravitaillement est recommandée, ainsi qu'un local permettant de faire sécher les effets personnels et éventuellement de ranger du matériel.

Le chauffage, adapté aux conditions d'utilisation est obligatoire dans toutes les pièces. L'isolation thermique doit être étudiée et être efficace.

Abords et dépendances

Les abords et les dépendances seront particulièrement soignés, paysagés et permettront de disposer de locaux adaptés : pièce de jeux, garage, sellerie, boxes, remise, stockage des déchets. Les accès seront bien entretenus et propres en toute saison.

Un abri couvert et un sas sont particulièrement recommandés à l'entrée du gîte.

6 - NORMES DE SECURITE contre l'incendie

Fév. 1993 - Réf. Arrêté du 22 juin 1990.

Les gîtes d'étape et de séjour sont considérés comme établissements recevant du public relevant de la « 5^{ème} catégorie ».

Le règlement de sécurité s'applique aux établissements à construire, à modifier ou à aménager dans les locaux existants. Il faut contacter la mairie pour demander le passage de la COMMISSION DE SECURITE et obtenir du Maire l'autorisation d'exploitation.

Les dispositions du règlement ont pour but :

- ↳ de limiter les causes d'incendie,
- ↳ d'éviter une propagation rapide du sinistre,
- ↳ de permettre une évacuation rapide et sûre du public,
- ↳ de faciliter l'action des services de secours.

PRINCIPAUX EQUIPEMENTS DE SECURITE (condensé non exhaustif)

✓ Système de détection des fumées

Les établissements relevant de la 5^{ème} catégorie, comprenant des locaux à sommeil à l'étage ou en rez-de-chaussée sans porte ouvrant directement sur l'extérieur, doivent être équipés d'un système homologué de détection de fumée avec alarme automatique, assorti d'un contrat de maintenance.

Les détecteurs sont installés de préférence à chaque niveau dans les dégagements et les locaux à risque (cuisine, chaufferie, etc...).

✓ Installations électriques - Eclairage de sécurité

Afin d'éviter la panique en cas de défaillance de l'éclairage normal, les établissements de 5^{ème} catégorie doivent disposer d'un minimum d'éclairage portatif (lampes électriques à piles ou accumulateurs) mis à disposition du personnel responsable.

Dans les établissements comportant des locaux à sommeil, les couloirs, les escaliers et les dégagements doivent être équipés d'une installation fixe d'éclairage et de sécurité (ex. blocs autonomes).

Les installations électriques permanentes en fils volants et l'emploi des douilles voleuses et des fiches multiples sont interdits.

✓ Ferme porte

Ce dispositif doit être installé sur les portes des chambres ou des dortoirs. Il est destiné à éviter qu'une porte laissée ouverte favorise la propagation du feu et des fumées.

✓ Désenfumage

Les bâtiments comportant plus de deux niveaux doivent comporter entre les niveaux un escalier en cloisonné et doté d'une ouverture supérieure pour le désenfumage.

✓ Matériaux

L'emploi des matériaux qui peuvent s'enflammer facilement doit être évité. Les parois des gaines mettant en communication plusieurs niveaux doivent être réalisées en matériaux incombustibles et résistants au feu.

Les cloisons auront une résistance équivalente à celle d'un panneau de 60 mm de bois. Les portes auront une résistance équivalente à celle d'un panneau de 30 mm de bois.

La hotte de l'appareil de cuisson doit être constituée de matériaux incombustibles.

✓ Accès

Les dégagements : escaliers, couloirs, sorties doivent permettre l'évacuation rapide et sûre des personnes. Aucun obstacle ne doit gêner la circulation dans les dégagements.

Les portes donnant sur l'extérieur doivent s'ouvrir dans le sens de la sortie lorsque l'établissement peut recevoir plus de 50 personnes.

Dans un local de plus de 50 m², le nombre minimal de dégagements est de deux sorties donnant sur l'extérieur, sur un autre dégagement ou sur des locaux différents ne formant pas cul de sac.

✓ Extincteur

A chaque niveau et par fraction de 300 m², on trouvera un extincteur à base d'eau pulvérisée de 6 litres minimum. Les cuisines ou chaufferies sont dotées d'extincteurs appropriés.

✓ **Affichage des consignes**

Des consignes précises en cas d'incendie sont affichées bien en vue dans chaque chambre. Elles doivent indiquer le numéro d'appel des sapeurs-pompiers, ainsi qu'un plan sommaire de repérage de chaque chambre par rapport aux dégagements.

A l'entrée du gîte, un plan de l'établissement doit être affiché.

✓ **Registre de sécurité**

L'exploitant doit ouvrir un registre de sécurité (on peut s'en procurer auprès des installateurs et des organismes agréés).

Pour tout conseil dans vos démarches concernant la sécurité de vos installations, contactez :

S.D.I.S
(Service Départemental d'Incendie et de Secours)
Chemin du Vieux Candol
50009 SAINT LO Cédex
Tél 02.33.72.10.10

7 - ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE

L'aménagement d'un Gîte d'Etape - Gîte de Séjour doit répondre aux termes du Décret du 4 août 1980 et des arrêtés d'application des 24 décembre 1980 et 21 septembre 1992 relatifs à l'accessibilité et l'adaptabilité des bâtiments d'habitation.

Il est obligatoire d'aménager en plus des pièces du rez-de-chaussée, au moins une chambre et un sanitaire complet présentant les caractéristiques requises (largeur des accès, surface du sanitaire et des pièces, etc...).



Afin de développer l'accueil des handicapés l'Etat a créé le label Tourisme et Handicap. Les principes de cette démarche sont consultables en annexes. Pour tout renseignement complémentaire sur ce label vous pouvez consulter notre site www.gites-de-france-manche.com rubrique « projets » et le site officiel www.tourisme-handicaps.org

8 - LES AIDES FINANCIERES

Pour aménager un Gîte d'Etape - Gîte de Séjour, les propriétaires privés peuvent bénéficier d'une aide financière du Conseil Général de la Manche.

Conditions d'octroi de l'aide départementale :

Les gîtes d'étapes et de séjour devront répondre :

- ✚ aux normes d'habitabilité, d'hygiène et de sécurité en vigueur,
- ✚ obtenir un classement de 2 épis minimum lors d'une création,
- ✚ améliorer la qualité du confort lors d'une rénovation
- ✚ adhérer à l'observatoire départemental du tourisme pour les gîtes situés sur le réseau des chemins de « Grande Randonnée », de « Grande Randonnée de Pays », « de St-Michel » et « des Voies Vertes » (à moins d'un kilomètre)

Le gestionnaire doit résider à titre principal à proximité immédiate.

Nature des travaux subventionnables :

Les travaux pouvant être pris en considération pour l'attribution d'une subvention sont le gros œuvre et les aménagements extérieurs.

Dans le cas d'une rénovation d'un gîte existant les travaux d'entretien et ceux n'apportant pas d'amélioration dans la qualité du confort ne sont pas pris en compte.

Conditions générales :

Seuls les travaux réalisés et facturés par des artisans et des entreprises sont éligibles.

Un propriétaire, ou son conjoint, ne peut prétendre à plus de deux subventions avant le terme de son engagement, soit dix années.

Les dossiers portant sur une demande d'aide inférieure à 1 500 € ne sont pas éligibles.

Tout propriétaire, ou son conjoint, ayant déjà bénéficié de **deux subventions ne pourra pas faire une nouvelle demande en son nom propre ou au nom d'une entité juridique s'il est lui-même, ou son conjoint, actionnaire majoritaire de celle-ci.**

Modalité d'attribution :

☞ **Gîtes d'Etape situés sur le réseau des chemins de « Grande Randonnée » (GR), de « Grande Randonnée de Pays » (GRP), des chemins de « Saint-Michel » et des « Voies vertes » (à moins d'1 kilomètre).**

30 % d'une dépense subventionnable plafonnée à 40 000 €, soit une aide par gîte de 12 000 €

☞ **Gîtes d'Etape et de Séjour.**

15 % d'une dépense subventionnable plafonné à 40 000 €, soit une aide par gîte de 6 000 €

Engagement du bénéficiaire :

Tout bénéficiaire d'une subvention au titre :

✓ **D'un gîte d'étape et de séjour labellisés non situé sur le réseau des chemins de « Grande Randonnée », de « Grande Randonnée de Pays », des chemins de « Saint-Michel » et des « Voies Vertes » doit s'engager à mettre celui-ci en location touristique trois mois par an minimum (dont juillet et août) pendant dix ans.**

✓ **D'un gîte d'étape et de séjour labellisés situé sur le réseau des chemins de « Grande Randonnée » de « Grande Randonnée de Pays » des chemins de « Saint-Michel » et des « Voies Vertes » (à moins d'1 kilomètre) doit s'engager à mettre celui-ci en location touristique 6 mois par an d'avril à fin septembre au minimum pendant dix ans.**

Ainsi, en cas de retrait ou d'exclusion du label Gîtes de France pour quelque raison que ce soit avant ce terme des 10 ans, le bénéficiaire doit rembourser partiellement la ou les subventions sur la base d'un dixième de cette somme par année restant à courir entre la date du retrait ou exclusion et le terme normal des dix ans, la date d'engagement étant la date de labellisation.

Des aides complémentaires peuvent être attribuées en fonction de la situation géographique de l'hébergement. Ces aides sont attribuées par les collectivités locales (se renseigner auprès du Relais des Gîtes de France de la Manche).

9 - FISCALITE

Note d'info et de vulgarisation. Les infos contenues dans ce document ne se substituent pas aux textes et à la documentation officielle en vigueur.

IMPOT SUR LE REVENU

La location de meublés de tourisme est imposée sur le revenu selon le régime des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Selon le droit fiscal (Code Général des Impôts - Article 151 septies) :

- ✓ Est considéré comme loueur professionnel le loueur inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés qui réalise plus de 22 867,35 € TTC de recettes annuelles pour cette activité **ou** qui en retire au moins 50 % de ses revenus.

- ✓ Est considéré comme loueur non professionnel, le loueur inscrit ou non au Registre du Commerce et des Sociétés qui réalise moins de 22 867,35 € TTC de recettes pour cette activité **ou** qui en retire moins de 50 % de ses revenus.

Trois régimes d'imposition existent :

1. Le régime de la « micro-entreprise ou micro BIC »

Il s'applique lorsque les loueurs non professionnels retirent moins de 76 300 € (H.T) de revenus de leur location annuelle (Loi de Finances 1999). Toutefois, le loueur peut préférer opter pour l'un des autres régimes applicables (sous réserve du montant du chiffre d'affaires).

La déclaration des recettes perçues se fait alors sur l'imprimé n° 2042 C que doit remplir tout contribuable dans la colonne « locations meublées non professionnelles ». Le contribuable bénéficie d'un abattement forfaitaire pour frais de 71 % directement effectué par le Centre des Impôts.

2. Le régime du « réel simplifié »

Il s'applique lorsque le chiffre d'affaires de l'activité de location est compris entre 76 300 € et 763 000 € TTC. Il permet de prendre en compte les éventuels déficits et est avantageux pour les loueurs tirant moins de 76 300 € de revenus de leur location lorsque les charges s'élèvent à plus de 71 % des recettes. (ex : frais d'agence, amortissements, intérêts d'emprunt, impôts locaux, assurance,...).

L'option pour ce régime pourra être intéressante pour les activités dégagant une rentabilité inférieure à 29 %.

Si vous adoptez ce régime, une demande doit être faite aux services fiscaux :

- avant le 30 avril de l'année concernée pour les nouvelles activités
- avant le 1^{er} février de l'année concernée pour une activité déjà existante.

L'option est valable pour deux ans et se reconduit tacitement.

3. Le régime « réel normal »

Il s'applique lorsque le chiffre d'affaires est supérieur à 763 000 € TTC. Comme dans le cas précédent, le montant de l'impôt à payer est déterminé en fonction de la tranche d'imposition du revenu du contribuable.

Les déficits :

Pour les loueurs ayant opté pour le régime « réel simplifié » ou « réel normal », il est à noter que :

- En cas d'insuffisance des revenus, l'excédent de déficit est reportable sur le revenu des années suivantes jusqu'à la cinquième année inclusivement (art 156-1 du Code Général des Impôts).
- Les amortissements qui, de ce fait, ont été différés sont reportables sans limitation de durée sur les exercices suivants (art. 39-1, 2° du Code Général des Impôts).
- Les déficits éventuellement subis par les loueurs non professionnels ne peuvent être déduits que des revenus réalisés dans le cadre de l'activité de location meublée.
- Pour les loueurs professionnels, les déficits sont déductibles de l'ensemble des revenus, sous réserve de la limitation de la prise en compte du montant des amortissements mentionnés plus haut.

Exonération :

Si le loueur perçoit moins de 760 € de revenus de l'activité de loueur de meublé.

LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Depuis l'adoption de la loi de finances rectificative pour 2002, sont désormais assujettis à la T.V.A à compter du 01/01/03 les locations d'hébergements fournissant au moins trois des quatre prestations suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge de maison, la réception même non personnalisé de la clientèle. Ces prestations doivent être réalisées dans les conditions similaires à celles proposées par les hébergements à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle. L'immatriculation au registre du commerce et des sociétés n'est plus requise.

Sur cette base, l'assujettissement est susceptible de concerner les chambres d'hôtes voire dans certains cas les gîtes ruraux et les gîtes d'étape et de séjour.

Pour autant, la situation fiscale de bon nombre de ces structures ne devrait pas être modifiée, en terme de régimes d'imposition et de formalités tant que les loueurs concernés restent placés sous le régime de la franchise en base de T.V.A ; il s'agit en effet d'un régime de simplification de TVA qui s'applique automatiquement aux petits redevables dès lors que le chiffre d'affaires annuel ne dépasse pas 76 300 € pour l'hébergement et la vente des denrées, et 27 000 € pour les autres prestations de services (mêmes seuils de chiffre d'affaires que le régime micro- BIC) : ce régime produit alors les mêmes effets qu'une exonération de TVA.

En revanche, les loueurs assujettis - non redevables qui souhaitent bénéficier pleinement de l'assujettissement à la T.V.A - avec facturation de la taxe aux clients, et sa « récupération » sur les achats courants et les investissements - doivent effectuer une option pour le paiement effectif de la TVA (attention : cette option fait perdre, en parallèle le bénéfice du régime micro-Bic).

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

La contribution sur les revenus locatifs est dorénavant appliquée uniquement dans le cadre de certaines sociétés ainsi que pour les organismes sans but lucratif. Dans ce cadre là, les meublés de tourisme sont assujettis à cette taxe des lors :

- ✍ qu'ils ne donnent pas lieu à paiement de la TVA (exonérées de TVA, voire bénéficiant de la franchise en base, franchise en taxe, décote de TVA)
- ✍ que le loyer annuel dépasse 1 830 € (articles 736, 740 et suivants du CGI).
- ✍ que les immeubles sont achevés depuis au moins 15 ans (art. 74 du CGI).

LA TAXE D'HABITATION

Selon la réglementation en vigueur, article 1407 et suivants du Code Général des Impôts, les hébergements loués de façon saisonnière sont passibles de la taxe d'habitation.

Ne sont pas imposables à cette taxe, les locaux passibles de la taxe professionnelle lorsqu'ils ne font pas partie de l'habitation personnelle ou de la résidence secondaire des contribuables.

LA TAXE PROFESSIONNELLE

Depuis le 1.01.1993 (art. 103 de la Loi de Finances pour 1992) et à condition de constituer l'habitation principale ou secondaire du propriétaire, elle n'est plus due pour les locations de meublés classés de tourisme, sauf délibération contraire des Conseils Municipaux.

CONTRIBUTION SOCIALE GENERALISEE

Le montant de ces contributions est déterminé en appliquant au bénéfice imposable généré par l'activité un taux de 8,2 % au titre de la CSG, de 0,5 % au titre de la C.R.D.S et de 2,3 % au titre du prélèvement social et de sa contribution additionnelle, soit un total de 11%.

Plus d'infos sur www.impots.gouv.fr

Il s'agit là d'un cadre général. L'administration fiscale, dans certains cas, est amenée à ne pas suivre ce cadre général.

Dans tous les cas, pour vous aider à mesurer les impacts et apprécier les opportunités, qu'il s'agisse d'inscription au RCS, de fiscalité ou de statut social, nous vous conseillons de prendre contact auprès de tout conseil professionnel (centre de gestion, juriste, fiscaliste, expert-comptable...)

10 - DEMARCHES

AVANT TRAVAUX

- ① Présenter un avant-projet avant de solliciter la visite d'un technicien.
- ② Solliciter la visite sur place d'un technicien conseil.

Une contribution financière forfaitaire aux frais de visite engagés par l'association « Gîtes de France de la Manche » de 70 € vous est demandée. Celle-ci sera déduite de la cotisation d'adhésion à l'association (105 €) sous réserve que la labellisation, si elle s'avère possible, soit effective au plus tard le 31 décembre de la troisième année qui suit la date de visite.

Un chèque, à l'ordre de « Gîtes de France Manche », doit donc être joint à l'imprimé de demande de rendez-vous (sans règlement votre demande ne sera pas prise en compte).

Lors de la visite, le technicien vous remettra, en complément des conseils exprimés par oral, une série de documents qui vous permettra d'analyser la viabilité de votre projet et/ou si celui-ci pourra répondre à vos attentes.

Dans un délai de quinze jours, un diagnostic de visite détaillé et une facture acquittée vous sera envoyée.

Dossier de demande de subvention

Le dossier de demande de subvention doit comporter les documents suivants :

- ↪ plans,
- ↪ devis (pour tous les travaux),
- ↪ charte des Gîtes de France
- ↪ imprimé de demande de subvention,
- ↪ relevé d'identité bancaire.
- ↪ copie de l'acte de propriété

Envoyer le dossier au :

CONSEIL GENERAL DE LA MANCHE
Direction du Tourisme
Maison du Département - 98 route de Candol
50008 SAINT-LO Cédex

ATTENDRE LA NOTIFICATION D'AIDE DU CONSEIL GENERAL
AVANT DE COMMENCER LES TRAVAUX

Les travaux doivent être exécutés dans un délai de deux ans à compter de la date de notification.

UNE FOIS LES TRAVAUX TERMINEES ET QUAND LE GITE EST MEUBLE, PRET A ACCUEILLIR DES CLIENTS
--

- ❶ Demander le passage de la commission de sécurité au maire de la commune afin d'obtenir l'autorisation d'exploitation,
- ❷ Avertir le Relais des Gîtes de France pour l'homologation du gîte
- ❸ Fournir les justificatifs (factures acquittées d'artisan et d'entreprise). Ces factures seront transmises au Conseil Général qui procédera au versement de la subvention.
- ❹ Souscrire une assurance «Responsabilité Civile».

11 - FORMATION

Des formations départementales et régionales, variées et d'un coût modique, sont proposées aux futurs propriétaires d'hébergements touristiques. Ex : *créer une activité de gîte ou chambres d'hôtes, décoration intérieure, fiscalité, créer un site internet, aménagement paysager...*

Ces formations courtes et accessibles à tous permettent notamment :

- ↪ d'analyser tous les aspects d'un projet,
- ↪ de mieux maîtriser son activité touristique,
- ↪ d'acquérir le « professionnalisme » indispensable à cette activité et à ses évolutions.

Renseignements :

Comité de Liaison InterConsulaire de Basse-Normandie - 02.33.54.40.05
www.clic-tourisme-normandie.fr

Chambre d'Agriculture - Service Tourisme - 02 33 06 48 89
www.manche.chambagri.fr

12 - COTISATION

L'association Gîtes de France de la Manche est une association de propriétaires adhérents. La cotisation annuelle permet d'appartenir au label Gîtes de France, de réaliser des outils de promotion (brochures, internet...) et d'assurer différentes actions de promotion sur les marchés français et étranger.

- ◆ Cotisation d'adhésion (droit d'entrée) : de l'ordre de 105 €
- ◆ Cotisation annuelle de fonctionnement 2009 comprenant :
 - une cotisation nationale de l'ordre de 35 €,
 - une cotisation départementale d'un maximum de 124 €