



GUIDE DES PORTEURS DE PROJET

LANCER VOTRE PROJET
**DE GÎTE OU
MEUBLÉ DE TOURISME
SUR LE TERRITOIRE**

VICHY

*mon
Amour*

Définition

Meublés de tourisme = « Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois » (Article L324-1-1, Code du Tourisme). Retrouvez la liste des équipements obligatoires [ici](#).

Gîte = « Le « gîte » est une appellation d'usage pour désigner un meublé de tourisme, le terme n'a donc pas de définition juridique à proprement parler. [...] Que ce soit un studio, un appartement ou une maison, il suffit de respecter les normes et la réglementation des meublés de tourisme pour pouvoir louer son logement en tant que gîte. » (Gîtes de France)

Pour avoir des données sur le territoire, veuillez consulter les « [Chiffres Clés du Tourisme](#) »

/// CONSTRUIRE SON PROJET : PAR OÙ COMMENCER ?

La Chambre de Commerce et d'industrie (CCI) de l'Allier est un interlocuteur clé pour vous accompagner dans la création ou la reprise d'une chambre d'hôtes. Elle peut vous aider à :


- Comprendre la réglementation,
- Élaborer un business plan,
- Monter vos dossiers de financement,
- Réfléchir à votre stratégie de développement.

Des ateliers gratuits, comme « Les 10 clés pour entreprendre », sont aussi proposés pour bien démarrer.

 **Votre interlocuteur** : CCI Allier – 04 70 02 50 15
entreprise@allier.cci.fr

/// L'URBANISME : UN POINT ESSENTIEL

Avant de lancer votre activité ou d'effectuer des travaux dans votre meublé ou gîte, il est essentiel de consulter en amont le service Urbanisme de Vichy Communauté pour vérifier la faisabilité du projet au regard des règles d'urbanisme en vigueur sur la commune

 **Votre contact privilégié** : Service urbanisme de Vichy Communauté – 04 63 01 10 45

a. Les services publics à la disposition des porteurs de projets

Volet urbanisme : La première des choses est de vérifier la faisabilité du projet avec le document d'urbanisme de la commune. Il convient de s'assurer tout d'abord que le projet est autorisé par le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et de prendre connaissance des règles à respecter.

- > Pour les 1^{ers} renseignements d'urbanisme (zonage et règlement), contactez votre mairie.
- > Pour les projets plus structurants, le service instructeur de vichy communauté peut être sollicité.

Volet patrimoine et conseil architectural : Il est recommandé de se rapprocher de l'architecte conseil de la ville de Vichy si votre projet se situe dans la ville UNESCO, ou bien de l'architecte conseil du CAUE03 si votre projet se situe en dehors de la ville centre.

 **Votre contact privilégié** : Bertrand REMOND
(Architecte conseil de la Ville de Vichy)
04 63 01 10 60 / 06 77 28 58 70


Votre contact privilégié : CAUE03 – 06 13 44 91 15

Sachant que si le projet se situe aux abords d'un monument historique (rayon de 500m), il devra également être soumis à l'avis de l'Architecte des bâtiments de France. La prise de rendez-vous se fait en [ligne](#) ou par téléphone.

Volet enseignes / publicités : Pour toute installation ou changement d'enseigne, une déclaration ou une autorisation doit être déposée en mairie. N'hésitez pas à venir présenter en amont votre projet à un conseiller du service urbanisme pour vous assurer de la conformité de celui-ci avec les règles du RLPi. Le Règlement Local de Publicité intercommunal (RLPi) détermine les règles d'implantation et de format des panneaux publicitaires, des enseignes et des pré-enseignes.

 **Pour ces 3 volets, votre contact privilégié** : Service urbanisme de Vichy Communauté – 04 63 01 10 45

Volet sécurité et accessibilité : Si votre logement est prévu pour accueillir plus de 15 personnes, il sera alors considéré comme un ERP. Un ERP doit être accessible à une personne en situation de handicap (physique, sensoriel ou mental), plusieurs démarches sont alors à réaliser (plus d'informations [ici](#)). Il est également soumis à des obligations de sécurité contre l'incendie, disponibles [ici](#).

 **Votre contact privilégié (pour Vichy)** : Dominique Jacques
(Responsable Sécurité – Mairie de Vichy)
04 70 30 17 15

b. Services spécifiques de la ville de Vichy

Architecture : Afin de protéger la valeur universelle de son patrimoine, la Ville de Vichy a créé un Site patrimonial remarquable (SPR). Au sein de ce périmètre, elle peut ainsi veiller à la préservation et à la qualité des travaux entrepris sur les biens présentant un caractère patrimonial remarquable, notamment en centre-ville et dans les quartiers historiques.

 **Votre contact privilégié** : Architecte conseil, service urbanisme de Vichy Communauté – 04 63 01 10 45

/// DES DÉMARCHES ADMINISTRATIVES OBLIGATOIRES & QUELQUES RÉGLEMENTATIONS

Lorsque le logement fait partie d'une copropriété, vous devez vérifier que le règlement de copropriété ne comprend pas de *clause d'habitation exclusivement bourgeoise*. La présence de cette clause interdit toute activité professionnelle. Si vous êtes locataire et que vous souhaitez sous-louer votre logement, vous devez impérativement obtenir l'accord écrit de votre bailleur.

1. Déclaration auprès du Guichet des Formalités des Entreprises (GFE)

Lorsque vous débutez une activité, vous devez, dans les 15 premiers jours qui suivent le début de votre activité, souscrire une déclaration de création d'entreprise ou de début d'activité par voie dématérialisée sur le [GFE](#).

2. Déclaration en mairie

La déclaration en mairie est obligatoire selon l'article : Art. L. 324-1-1 : « Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé. Cette déclaration n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

Pour effectuer la déclaration, il suffit de faire votre déclaration en ligne [ici](#) ou alors télécharger le Cerfa n°14004*04 et le faire parvenir dûment complété au service fiscalité de Vichy-Communauté (par courrier ou par mail taxedesejour@ville-vichy.fr).

3. La fiscalité

La fiscalité liée à la location meublée dépend de votre statut (professionnel ou non professionnel), de vos recettes, et du régime d'imposition choisi. Il est donc vivement conseillé de vous rapprocher du Service des Impôts des Entreprises (SIE), qui pourra vous accompagner sur les démarches à effectuer et le régime fiscal adapté à votre situation.


Votre statut ?

Loueur en meublé non professionnel (LMNP) : Si vos recettes annuelles sont inférieures à 23 000 € OU inférieures à vos autres revenus d'activité (salaires, BIC...)

Loueur en meublé professionnel (LMP) : Si vos recettes dépassent 23 000 € par an ET sont supérieures à vos autres revenus d'activité

Votre statut (LMP ou LMNP) détermine votre régime fiscal et donc les obligations comptables à respecter et les taxes auxquelles vous pouvez être assujéti :

- Revenus à déclarer en BIC (bénéfices industriels et commerciaux)
- Vous pouvez être concerné par : Taxe foncière, taxe d'habitation sur les résidences secondaires, cotisation foncière des entreprises (CFE).

 **Votre interlocuteur :** Service des Impôts des Entreprises
04 70 30 85 37 / sie.allier@dgfip.finances.gouv.fr

/// RÉGLEMENTATION

- **Le contrat de location :** La réservation d'un meublé de tourisme doit faire l'objet d'un contrat de location écrit, signé en 2 exemplaires (un pour le client et un pour vous). Plus d'informations sur les données à faire apparaître sur le contrat [ici](#).

- **Fiche individuelle de police :** En tant que loueur de meublé, vous devez faire remplir une fiche individuelle de police (modèle disponible [ici](#)) à tout client étranger (qui n'a pas la nationalité française, y compris les ressortissants européens), sauf les mineurs qui ne sont pas concernés. Vous devez conserver cette fiche pendant 6 mois.

- **Taxe de séjour :** C'est une ressource fiscale destinée à faire contribuer les touristes aux charges d'entretien et d'aménagement entraînées par leur fréquentation. En tant que loueur de meublés ou propriétaire de gîte, vous êtes dans l'obligation de collecter la taxe de séjour auprès de vos clients et de la déclarer en ligne [ici](#). Le montant varie en fonction de votre hôtel/résidence de tourisme, vous pouvez consulter les tarifs [ici](#).

Point important – La gestion des déchets :

Cela fait partie des points pratiques essentiels à anticiper dans un meublé de tourisme ou un gîte. Il est important d'informer les voyageurs sur les consignes de tri en vigueur sur le territoire. Pour cela, un mémo simple et visuel peut être affiché dans le logement (ou dans un livret d'accueil). Un flyer récapitulatif des consignes de tri est disponible [ici](#).

/// LE CLASSEMENT : UN ATOUT POUR VOTRE ÉTABLISSEMENT

Le classement des meublés de tourisme et des gîtes est volontaire, il comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles et il est valable 5 ans, période à l'issue de laquelle vous devez effectuer une nouvelle demande de classement. Il est possible de demander le classement à un organisme évaluateur accrédité ou agréé. Il existe 3 organismes dans le département de l'Allier :

- **Thermauvergne :** Christophe Trescarte – 04 73 34 72 89
c.trescarte@setcommunication.com
- **Clévacances :** Céline Rosnet – 06 02 13 24 59
cel.presta03@gmail.com
- **Gîtes de France :** Frédérique Masson – 04 82 75 68 56
developpement@gites-de-france-allier.com

Plusieurs avantages : Avantages fiscaux, offre une garantie qualité à vos clients, possibilité d'être rattaché à l'Agence Nationale pour les Chèques-Vacances, une taxe de séjour déterminée par le niveau de classement

/// LES LABELS : UN GAGE DE QUALITÉ

Pour compléter votre démarche, vous pouvez également vous faire labelliser. Parmi les principaux labels reconnus :

• **Gîtes de France :** Gîtes de France est un label historique de référence en France. Il classe les hébergements de 1 à 5 épis selon le confort, les équipements et la qualité de l'accueil. Il bénéficie d'une forte notoriété et propose un réseau intégré de réservation. Le label accompagne aussi à la création ou à la rénovation des hébergements.

 **Votre contact privilégié :** Gîtes de France
04 82 75 68 56 / contact@gites-de-france-allier.com

• **Clévacances :** Label généraliste couvrant les meublés et chambres d'hôtes, Clévacances attribue un classement de 1 à 5 clés basé sur la qualité, le confort et l'accueil. Il dispose d'un réseau national et d'une plateforme de réservation dédiée.

 **Votre contact privilégié :** Clévacances – 06 02 13 24 59
cel.presta03@gmail.com

- **Clé Verte** : Label environnemental privé, reconnu internationalement, Clé Verte est destiné aux hébergements engagés dans une démarche écoresponsable. La CCI de l'Allier est un opérateur du label, elle peut donc vous accompagner dans votre démarche de candidature et vous fournir les outils nécessaires à la mise en place des bonnes pratiques.

 **Votre interlocuteur** : CCI Allier – 04 70 02 50 15
entreprise@allier.cci.fr

D'autres démarches de labellisation peuvent également renforcer l'attractivité et la visibilité de votre hébergement, comme Tourisme & Handicap (accessibilité) et Accueil Vélo (accueil des clientèles cyclistes). Pour ces deux labels, vous pouvez vous rapprocher d'Allier Bourbonnais Attractivité.

 **Votre interlocutrice** : Amandine BIDET – 04 70 46 81 64
bidet.a@allier-bourbonnais.fr

/// VOUS FAIRE CONNAÎTRE : PROMOTION ET COMMERCIALISATION

• Plateformes de réservation en ligne

Online Travel Agency (OTA) = Agences de voyages en ligne qui commercialisent des prestations touristiques (réservations de chambres d'hôtels ou en maison d'hôtes, croisières, vols, location de voiture, activités...). Elles sont présentes sur les canaux de distribution numériques (smartphones, ordinateurs, tablettes...) et permettent aux clients de planifier intégralement leur séjour sans passer par les établissements touristiques.

Parmi les plus connues pour l'hébergement : Booking.com, Expedia, Abritel ou Airbnb.

• Tous les services proposés par l'Office de Tourisme

Les porteurs de projet devenus **partenaires** de l'Office de Tourisme bénéficient de plusieurs outils et supports de promotion :

- **La Place de marché Open Pro** : Nous mettons gratuitement à votre disposition un outil de réservation en ligne, Open Pro. Il vous permet de gérer facilement vos disponibilités car il vous offre la possibilité de vendre votre offre sur votre site internet, mais également sur les sites institutionnels. Toutes les réservations, quel que soit le site d'origine, peuvent directement être gérées sur une seule et même plateforme.

- **Le site web de Vichy Destinations** : En tant que partenaire, vous bénéficiez d'une visibilité sur notre site dans la rubrique hébergement, avec une fiche dédiée incluant photos et coordonnées
- **Le guide pratique** : En tant que partenaire, vous bénéficiez d'une visibilité dans notre support incontournable : Le guide pratique "Vichy Escapades", tiré à 30 000 exemplaires

Pour en savoir plus sur le partenariat,
consulter le [guide du partenaire](#)

 **Votre interlocutrice** : Lucie Veysseyre – 06 20 87 83 51
l.veysseyre@vichydestinations.fr

/// LES AIDES FINANCIÈRES MOBILISABLES


• Le Conseil départemental de l'Allier

Le Conseil départemental de l'Allier apporte un financement aux meublés de tourisme et chambres d'hôtes à condition qu'ils disposent d'un label reconnu (ex. : Gîtes de France, Clévacances). Il conseille les porteurs de projets sur le choix du label et les accompagne dans l'instruction des demandes de subventions. Cet accompagnement se fait en fonction du projet afin d'identifier les aides les plus adaptées.

 **Votre interlocutrice** : Pascale Vigier – 04 70 34 14 84
vigier.p@allier.fr


• LEADER

Le programme LEADER peut constituer un financement complémentaire pour votre projet. Pour en bénéficier, il est nécessaire d'avoir d'abord obtenu les subventions départementales. Ce dispositif permet donc, sous conditions, d'obtenir un double financement. Vous pouvez retrouver sur la [fiche action](#) les conditions d'éligibilités.

 **Votre interlocuteur** : Florentin Georgescu – 06 08 51 33 96
f.georgescu@agglo-moulins.fr

• France Active Auvergne

Vous pouvez également échanger par téléphone avec France Active Auvergne (secteur Allier) afin de faire le point sur votre projet et savoir si vous êtes éligible à leurs dispositifs de financement.

 **Votre contact** : 04 70 48 20 19 - standard de l'Allier
franceactive-auvergne.org

/// DÉCOUVREZ L'ESPACE PRO ///

L'ensemble des ressources qui vous seront utiles sont disponibles sur l'[Espace Pro](#) de Vichy mon Amour. Cet espace centralise tous les documents mis à disposition par Vichy Destinations afin de vous accompagner au mieux dans vos démarches et votre activité.

VICHY
Amon
Amour

www.vichymonamour.fr