

Gîtes de France

Saône-et-Loire

Et vos vacances prennent un autre sens



CREATION DE GITES RURAUX



GITES DE FRANCE SAONE-ET-LOIRE – Esplanade du Breuil – 71010 MACON
Tél. 03 85 29 55 60 – Fax. 03 85 38 61 98 – Email : gites71@sl.chambagri.fr – www.gites71.com
Agrément OLT : autorisation AU – 071 – 97 – 0001 / RC 383 918 133 000 18

PREAMBULE

L'accueil est une valeur des Gîtes de France qui contribue largement à sa notoriété.

Vous avez le projet de créer ou d'aménager un hébergement labellisé « Gîtes de France ».

La lecture de ce document doit vous permettre d'obtenir les informations souhaitées sur cette activité : normes techniques, conditions financières, fiscalité, promotion....

Cependant, avant d'entrer dans le détail, il nous paraît indispensable d'affirmer ce qui constitue l'originalité et la spécificité de l'accueil en gîte rural :

- Un environnement rural calme, préservé de toute nuisance, propice au repos, à la détente,
- Un hébergement de qualité, tant dans le domaine du gros œuvre qu'en matière d'aménagements intérieurs, d'équipements, quel que soit le degré de confort défini par le classement
- Des aménagements extérieurs favorisant le séjour des vacanciers (espace extérieur aménagé, y compris pour les enfants)
- Un accueil chaleureux et personnalisé nécessitant un minimum de disponibilité. Les hôtes doivent être accueillis « en amis ».

Maintenant, vous êtes invités à prendre connaissance des conditions précises de création et de fonctionnement des gîtes dans les pages suivantes.



SOMMAIRE

- Qu'est-ce qu'un Gîte Rural Page 1
- Les critères « Gîtes de France » Page 2 à 6
- Gîtes de France et le respect de l'environnement Page 7 à 8
- Gîtes de France : Un label de qualité : Le Classement Page 9
- Les démarches pour concrétiser votre projet Page 10
- Financer votre projet Page 11 à 15
- Commercialiser et promouvoir son gîte Page 16 à 18
- Rôle et But de l'association Page 19
- Pourquoi adhérer aux Gîtes de France Page 20 à 21

ANNEXES

- Présentation de l'équipe Gîtes de France Page 23
- Charte des Gîtes de France Page 24 à 29
- Contrat de Réservation Page 30 à 31
- Les critères de classement Page 33 à 42
- Equipement d'un Gîte Rural Page 43 à 45
- Eléments obligatoires pour les différents niveaux de classement en plus de l'équipement Page 46 à 47
- Le relevé de charges Page 48



QU'EST CE QU'UN GITE RURAL ?

1 - DEFINITION

Le gîte rural est un lieu d'accueil aménagé le plus souvent dans une demeure traditionnelle, une ancienne dépendance située en milieu rural dans un cadre propice à la détente et au repos, sans nuisance (olfactive, auditive...).

Le gîte est loué à la semaine ou au week end.

La location « milieu de semaine » (mid week) peut également être proposée.

2 - POURQUOI FAIRE UN GITE RURAL

- **Sauvegarder le patrimoine immobilier** ou plus simplement ne pas laisser tomber en ruine une habitation inutilisée. Cette formule permet de remettre en valeur une maison et donne une raison de la maintenir en état. Le gîte n'étant loué que de façon saisonnière, le propriétaire peut ainsi continuer à disposer de sa maison et des dépendances, en dehors des périodes de location.
- Outre le souci de maintenir en bon état une habitation et le désir d'en garder la jouissance, le propriétaire choisit parfois la formule « gîte » comme **formule transitoire**. Il pourra ainsi utiliser lui-même ce logement pour la retraite ou en faire bénéficier ses enfants.
- Le gîte rural ne peut pas constituer une **source de revenu**. La création nécessite souvent des travaux importants. Cependant, lorsque les amortissements sont réalisés, les locations peuvent devenir appréciables.
- **Pour la vie locale et les commerces**, la venue des vacanciers constitue également un élément positif. Les retombées économiques directes et indirectes constituent un élément de revitalisation du milieu rural.
- Les propriétaires de gîtes s'accordent à reconnaître l'intérêt de ce type d'accueil par les **contacts qu'il favorise entre ruraux et citadins**.



LES CRITERES GITES DE FRANCE

1 – L'ACCUEIL, LA CONVIVIALITE ET LE BEN VIVRE

Quel que soit le type d'hébergement, l'accueil, la convivialité et le bien vivre constituent le socle des valeurs fondamentales revendiquées par « Gîtes de France » : un bouquet de fleurs, une bouteille de vin, un pot de confiture « maison » déposés sur la table en guise de bienvenue. Autant de petites attentions destinées aux vacanciers qui contribuent et contribueront à renforcer la notoriété du label.

Toutes les initiatives, les petits services qui seront mis en place facilitent les contacts et laisseront une excellente impression à vos hôtes qui repartiront heureux de leur séjour. Toutes les études démontrent que la promotion la plus efficace passe par le bouche à oreille.

Disponibilité et convivialité sont les valeurs cardinales des adhérents de notre réseau. D'où l'importance de résider à proximité de votre gîte ou si tel n'était pas le cas, de disposer d'un mandataire qui se chargera de recevoir vos hôtes en « amis » et veillera au bon déroulement du séjour. Afin de faciliter le séjour des touristes nous vous suggérons la mise à disposition :

- D'un livret d'accueil dans lequel ils pourront trouver tous les renseignements pratiques utiles à leur séjour (services, loisirs, commerces, jours de marché....)
- Les produits de première nécessité (sel, poivre, produits d'entretien, sacs poubelle, papier absorbant...)
- Une réserve de bois si le gîte est équipé d'une cheminée

2 - QUI PEUT CREER UN GITE RURAL

La création d'un gîte rural est ouverte à toute personne physique ou morale, propriétaire d'un bâtiment situé en zone rurale :

- Agriculteurs, salariés, retraités, SCI, GFA...
- Les communes et autres collectivités

Si vous n'habitez pas à proximité du gîte (la labellisation ne pourra être attribuée que si l'accueil des vacanciers peut être confié à une personne mandatée). Cette personne devra être présentée lors de l'inscription du gîte. Elle sera responsable de la remise en état de la maison (ménage entre chaque location), de l'accueil ainsi que des contacts durant le séjour.

De manière générale, les agréments se situent idéalement entre avril et juin de chaque année, ceci dans l'optique de pouvoir bénéficier de toutes les possibilités d'inscription dans les divers guides édités chaque année. Cependant la labellisation peut intervenir tout au long de l'année, la parution sur notre site internet est en effet possible 1 à 2 semaines après l'inscription.



3 - LES EXIGENCES TECHNIQUES

Chaque gîte doit être conforme aux prescriptions de la charte de qualité du réseau Gîtes de France et à la charte spécifique « gîte rural » (cf exemplaires joints au document)

Ce gîte devra au minimum répondre aux conditions générales suivantes :

- Comprendre une salle commune de 18m² (pour 2 personnes) et disposer d'un coin cuisine équipé. La superficie de cette pièce à vivre sera augmentée de 5m² par chambre supplémentaire créée.
- Posséder au minimum une chambre de 12m² (les autres chambres seront de 9m² minimum). Toute pièce non fermée ne peut être considérée comme une chambre (mezzanine, pièce fermée par une cloison mobile...)
- Les chambres devront de préférence posséder un accès indépendant.
- Posséder une salle de bain ou salle d'eau de surface suffisante (minimum 4m²). 1 wc d'accès indépendant (à partir de 2pers) et ce jusqu'à 7 personnes. Au-delà de cette capacité un deuxième sanitaire est nécessaire.
- Une ventilation mécanique contrôlée est obligatoire. Les wcs ne doivent pas ouvrir directement sur une pièce de jour.
- Etre alimenté en eau potable
- Etre équipé de chauffage (les poêles à mazout sont exclus) et d'un chauffage d'appoint fixe et conforme à la réglementation dans les sanitaires.
- Les façades et abords du gîte devront être corrects
- Comporter l'ameublement et l'équipement nécessaire à une famille : literie, matériel de cuisson, vaisselle... (voir liste jointe en annexe). Le tout en parfait état.
- Disposer d'un espace extérieur aménagé (cour, jardin et clos de préférence ainsi que tout l'équipement de jardin (salon, barbecue...)
- Etre conforme aux normes de construction et de sécurité en matière d'habitat (assainissement, électricité, cheminée....)

Quelques conseils pour l'aménagement et l'équipement

3-1 L'ENVIRONNEMENT

L'environnement (agréable, propice au repos, sans nuisance) et le jardin revêtent une grande importance pour nos vacanciers qui sont pour une écrasante majorité des urbains.

L'aménagement des abords et du jardin est parfois négligé et pour la plupart du temps traités en dernier ressort.

Il est parfois important d'y réfléchir dès le début du projet.

Les vacances sont l'occasion de prendre les repas à l'extérieur (il faudra dès lors réfléchir à l'installation d'une terrasse ombragée située de préférence à proximité de la cuisine). Les enfants doivent pouvoir y jouer en toute sécurité (penser à clôturer le terrain, protéger les margelles des puits éliminer toutes les sources de dangers potentiels). L'aspect esthétique est important : le jardin sera fleuri (veiller toutefois à ne pas alourdir son entretien) et arboré. Privilégiez les haies composées d'essences locales tout aussi vigoureuses que les haies de conifères (très allergènes). Les variétés rustiques sont de plus en plus en adéquation avec l'environnement local.



Prévoyez un salon de jardin, confortable, esthétique (privilégier le métal, le bois) vérifiez toutefois que le bois provient de forêt.

Ajoutez-y quelques chaises longues et des équipements de loisirs destinés aux enfants (attention toutefois qu'ils soient conformes aux normes européennes en vigueur) mais également aux adultes (terrain de boules...) l'installation d'une piscine est évidemment un plus incontestable. Toutefois, il faudra veiller à respecter les normes de sécurité en vigueur (mise en place aux normes sanitaires, ajoutons que la piscine devra être en libre accès pour les vacances).

Il est également très important de soigner l'aspect extérieur de la maison (volets, façades, huisseries) tout en respectant l'esprit campagnard et régional.

3-2 DISTRIBUTION CONCEPTION

Celle-ci devra être pratique et fonctionnelle. Il est nécessaire de veiller à l'indépendance des chambres entre elles, entre les wcs et la salle de bains, aux dimensions de chaque pièce, leur isolation phonique et thermique, mais également à leur éclairage. N'hésitez pas à demander conseil auprès d'un architecte ou d'un maître d'œuvre (au minimum soumettez-nous vos plans d'aménagement et nous pourrons vous faire-part de remarques et d'évolutions possibles). Ajoutons que de manière générale, les vacanciers donneront préférence à un gîte indépendant. La mitoyenneté n'est pas forcément un handicap si l'on veille à l'intimité de chaque logement (entrée indépendante, pas de vis à vis). Les gîtes aménagés en étage n'ont guère de chance de plaire... l'accès direct au jardin est indispensable. Il est important également de noter que les gîtes de petite capacité (1 chambre) sont plus difficilement louables compte tenu du profil de nos clients (clientèle familiale notamment).

⇒ CUISINE – COIN CUISINE

Il n'est pas forcément nécessaire d'installer une cuisine de type intégrée. Il est cependant indispensable de bien réfléchir à son aménagement : plan de travail et rangements en nombre suffisant, regroupement des appareils électroménagers, éviers 2 bacs de préférence, surfaces des éléments de cuisine faciles à nettoyer, faïençage des murs, évacuation des vapeurs de cuisine (hotte ou VMC). Le lave vaisselle (obligatoire à partir de 3 épis pour les gîtes de plus de 4 personnes) est très apprécié ainsi que le micro ondes. Pensez aux petits électro ménagers : grille pain, bouilloire électrique, mixeur batteur et pourquoi pas un appareil à raclette ou à fondue pour des repas conviviaux en famille ou entre amis.

⇒ SEJOUR – SALON

Sa surface doit être bien entendue en rapport avec la capacité d'accueil et permettre l'installation d'un coin détente confortable (canapé, fauteuils...etc).

Pensez aux éclairages d'ambiance qui contribuent à créer une atmosphère chaleureuse. Un petit coin bibliothèque, quelques jeux de société sont très appréciés.

La cheminée est un élément important et contribue à augmenter les séjours en basse et moyenne saison. Les hôtes en sont très friands. Si vous choisissez la solution de l'insert, attention aux normes de sécurité si vous réalisez vous-même l'installation un certificat du consuel vous sera demandé. L'entretien annuel est obligatoire. Il sera réalisé par un professionnel qui vous fournira un certificat.



⇒ SANITAIRES

Ils devront être suffisamment spacieux et respecter les règles imposées par le règlement sanitaire départemental. Pas de sanitaires ouvrant directement sur une pièce à vivre (sas de distribution), wc indépendant, ventilation, assainissement... l'eau est un bien précieux : il est sans doute préférable de choisir l'installation d'une douche (la baignoire est cependant appréciée par les familles avec de jeunes enfants). Prévoyez alors un bac de 0,90 x 0,90 au minimum (les douches dites « à l'italienne » sont très appréciées) évitez les cabines de douche bas de gamme. Carrez, faïencez, largement les sols et cloisons. Une protection contre les aspersion en verre ou plastique est nécessaire. Au delà de 7 personnes, il vous faudra installer un 2^{ème} sanitaire.

Si les chambres se trouvent à l'étage un wc à chaque niveau est indispensable.

L'équipement de vasques sur un plan de toilette ou sur un meuble est très appréciable et facilite le rangement (trousse et linge de toilettes...) le sèche serviette est un plus également.

La présence de la VMC est obligatoire.

Veillez à la mise en œuvre soigneuse des joints de carrelage faïence et appareils sanitaires. Pour la robinetterie, privilégiez la qualité, la robustesse. Choisissez de préférence les mitigeurs ou des robinets thermostatiques.

L'eau chaude devra être produite en qualité suffisante (comptez 40l/d'eau chaude/jour/personne).

⇒ LES CHAMBRES

Veillez à l'isolation acoustique entre les chambres et entre les différents niveaux. Quant au choix des différents revêtements de sol : privilégiez le parquet (bois ou stratifié), tomettes, carrelage ou fibres naturelles (jonc de mer) sols plastique de qualité plutôt que les moquettes difficiles à entretenir et cause parfois d'allergies.

On ne mettra en général que 2 personnes par chambre mais en aucun cas plus de 4 personnes. La literie devra être confortable, en parfait état et de qualité. Nous vous conseillons de panacher les dimensions (lits de 2pers, lits d'1pers à jumeler). Les dimensions hors cotes (160x2m, 90x200) sont très appréciées notamment par la clientèle étrangère. Les lits de « coin », les lits "bâteau" sont charmants mais difficiles à utiliser compte tenu de leurs dimensions réduites (largeur, longueur). Les sommiers métalliques sont interdits. Nous vous conseillons l'achat de sommiers de qualité (lattes plutôt lattes recouvertes, tapissier de très bonne qualité) et matelas de type bultex ou mousse haute densité (27kg/m³ et 18 cm d'épaisseur minimum). Les canapés convertibles sont considérés comme des couchages d'appoint et ne sont pas compris dans la capacité du gîte.

⇒ CHAUFFAGE – ISOLATION

Tous les gîtes devront être équipés au minimum d'un chauffage d'appoint et impérativement dans la salle de bains même si vous ne souhaitez pas louer hors saison. Veillez à l'efficacité et à la facilité d'utilisation du chauffage et bien entendu à la sécurité. Le chauffage électrique est possible mais il est important de choisir des appareils de qualité. Evitez les convecteurs bas de gamme gourmands en énergie et peu efficaces.

Il va de soi que la maison devra être bien isolée.

Pensez évidemment aux énergies renouvelables : solaire, bois, pompe à chaleur, géothermie...



4 - EN CONCLUSION

La bonne qualité des équipements de confort est primordiale. Trois notions sont à retenir :

- Simplicité,
- Praticité,
- Harmonie

On pêche souvent par excès : restez simples. Préservez au maximum le style campagnard de votre maison (choix des matériaux, ameublement, revêtement de murs, choix de couleurs...).

Tous ces éléments ont leur importance pour le vacancier bien sûr, pour la pérennité et la réussite de votre activité et pour le classement de votre structure. Celui-ci n'est pas uniquement lié au niveau d'équipement mais tient compte d'un ensemble de critères (environnement, caractère de la maison, harmonie et qualité de la décoration, ameublement, accueil...).



GITES DE FRANCE ET LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT

Réchauffement climatique, gestion des ressources en eau et en énergie, gestion des déchets, pollution, autant de problèmes cruciaux auxquels nous sommes confrontés. Gîtes de France, 1^{er} mouvement européen d'hébergements chez l'habitant, acteur incontournable du tourisme rural, est particulièrement sensible à ces aspects environnementaux.

Par ailleurs, la clientèle s'avère de plus en plus sensible et exigeante en terme d'authenticité, de naturel, et de protection de l'environnement.

Une qualification environnementale « Eco Gîtes » a été mise en place et adoptée au niveau national. Les hébergements bénéficiant de cette qualification répondent à un cahier des charges précis et strict reposant sur une prise en compte globale de l'environnement. Ils témoignent de la pratique d'un tourisme responsable :

- Economie d'énergie et utilisation des énergies renouvelables
- Meilleure gestion des ressources en eau
- Tri sélectif, gestion des déchets
- Intégration au site et utilisation de matériaux locaux et sains
- Equipement performant pour plus d'économie et moins de rejets.

Si cette démarche vous intéresse, un cahier des charges précis pourra vous être fourni et nous serons à vos côtés pour vous accompagner dans votre projet.

Au-delà de cette qualification « Eco Gîtes » vous pouvez de manière simple et peu coûteuse vous inscrire dans une démarche de tourisme durable en adoptant quelques réflexes.

- Veillez à l'intégration et au respect du caractère architectural de votre maison (forme, proportion, couleurs des enduits, volets...)
- Utilisation d'espèces végétales locales à faibles besoins en eau et non-allergènes
- Utilisation de matériaux sains, recyclables, (isolants naturels : chanvre, laine de mouton, coton...) menuiseries en bois local ou européen, peintures naturelles, enduits et badigeons à la chaux, tuyauteries en PER sols (carrelage traditionnel, terre cuite, plancher bois locaux ou éco certifié...).
- Gestion des énergies en adoptant une démarche énergétique rationnelle (isolation performante des murs plafonds et toiture, planchers, huisseries, ventilation et caractère du bâtiment, choix du système de chauffage privilégiant les énergies renouvelables, production d'eau chaude....



Gîtes de France

Saône-et-Loire

Des équipements simples et peu onéreux sont disponibles sur le marché : privilégiez l'achat d'électroménager classe au minimum A ou A+ : choisissez des ampoules basse consommation.

Connectez les appareils audiovisuels à un dispositif d'interruption de veille (barrette multiprise par exemple). Veillez à supprimer les gaspillages d'eau : installation de chasses d'eau à double débit, d'économiseurs d'eau sur la robinetterie ou de modulateurs de débit sur les pommes de douche.

Pensez également à la récupération des eaux de pluie qui permettront les arrosages du jardin.

Concernant la gestion des déchets, il est très simple d'installer un système de tri sélectif et pourquoi pas de mettre à disposition des produits d'entretien « écologiques ».

La liste de ces actions est loin d'être exhaustive. Mais chacun peut amener sa pierre à l'édifice. La sauvegarde de la planète est l'affaire de tous.



GITES DE FRANCE : UN LABEL DE QUALITE : LE CLASSEMENT

Tous les gîtes labellisés « Gîtes de France » figurant sur les catalogues (nationaux, départementaux) ou sur le site internet bénéficient d'un classement de 1 à 5 épis. Ce dernier restant un classement d'exception désignant un hébergement de prestige. Ils bénéficient automatiquement depuis le 5/10/1993 d'un classement officiel « meublé de tourisme » variant de 1 à 5 étoiles.

Attribué pour 5 ans, le classement peut toutefois être revu sur demande du propriétaire ou sur notre initiative, et ce, dans un souci constant du suivi et de l'amélioration de la qualité de nos hébergements.

De nombreux critères définissent ce classement : environnement, caractère de la maison, aménagement du jardin et son mobilier, conception d'ensemble de la structure, surface des pièces (chambres, sanitaires, séjour...), ameublement, équipement, décoration, services...

Vous trouverez à cet effet un exemplaire de la grille de classement en annexe.

Le classement est une référence pour le client et non une sanction pour le propriétaire. Il déterminera un niveau d'équipement, de confort, de prestation. Il fournit au client la possibilité d'affiner son choix en toute connaissance de cause en fonction de critères nationaux qui doivent lui permettre de trouver un même niveau de prestation au travers de tout l'hexagone.

La visite de classement est avant tout un moment privilégié d'échanges et de conseils avec le propriétaire. Vous êtes prévenus au préalable de notre passage. La commission de classement est constituée en général de 2 personnes (1 technicien du relais et 1 bénévole spécialement formé à cet effet). Nous vous demanderons de préparer au mieux votre hébergement : pelouses tondues, volets ouverts, ménage soigneusement effectué, équipement de jardin sorti...comme pour l'accueil de vos hôtes. La visite dure environ 2 heures. L'aspect pédagogique de cette rencontre est essentiel et doit permettre de dégager des pistes d'améliorations et d'évolutions assorties d'un calendrier de mise en œuvre si nécessaire. Une fiche d'objectif de qualité vous sera remise à l'issue de l'entretien. La décision définitive de classement vous sera communiquée après la réunion de la commission départementale de classement regroupant l'ensemble des personnes effectuant ces visites. Un courrier reprenant toutes les remarques formulées lors de la visite et le niveau de classement vous sera ensuite envoyé. Ce classement sera définitif.



LES DEMARCHES POUR CONCRETISER VOTRE PROJET

1 – LE POINT DE PASSAGE OBLIGE : LE RELAIS DES GITES DE FRANCE DE SAONE-ET-LOIRE

Avant de commencer vos démarches et vos travaux et ce, même si vous ne souhaitez pas solliciter d'aides financières, il est indispensable de pouvoir nous rencontrer. A cette fin nous vous proposons différentes possibilités.

1-1 VISITE DE CONSEIL

Un technicien du relais se rendra sur les lieux et réalisera une visite. Cette visite est payante (50 € en 2008). Cette somme sera déduite du droit d'entrée si votre projet aboutit. Des conseils précis pourront vous être donnés lors de cet entretien, tant au niveau de l'aménagement, du fonctionnement que de la réglementation en vigueur. Cela vous permettra surtout de vous assurer que les conditions indispensables pour obtenir l'agrément sont bien réunies.

1-2 ETUDE PERSONNALISEE

Il vous est possible de nous solliciter pour une étude approfondie de votre projet : étude financière, prévisionnelle d'activité... Cette prestation est payante.

1-4 FORMATIONS

Nous proposons chaque année nos programmes de formations adaptées qui pourront vous aider à gérer votre activité dans les meilleures conditions. N'hésitez pas à vous renseigner. Différents thèmes sont proposés : accueil, gestion de l'activité, promotion, internet, aménagement du jardin, réalisation d'enduits à la chaux, connaissance de la région... Ces sessions sont évidemment l'occasion d'acquérir des connaissances techniques mais également d'échanger et de s'intégrer à notre réseau.



FINANCER VOTRE PROJET

1 - FINANCEMENT REGLEMENTATION FISCALITE ASSURANCE

La création d'un gîte rural nécessite un investissement financier parfois important. Outre l'autofinancement, vous pouvez disposer éventuellement d'un prêt :

1-1 Les prêts

Selon votre situation et vos besoins, vous pouvez également vous adresser à votre conseiller bancaire pour obtenir tous les renseignements concernant les taux, les durées de remboursement et conditions de prêt. Il existe de nombreuses solutions en matière d'emprunts : prêt jeunes agriculteurs, prêts bonifiés artisans, prêts immobiliers....

2 - LES ASPECTS REGLEMENTAIRES

Liées à l'existence d'une activité économique, les contraintes dans ce domaine sont de 2 ordres :

- Celles liées à la protection du consommateur

Il s'agit principalement d'un devoir d'information qui se manifeste par l'obligation de transmettre un descriptif précis de l'hébergement à vos futurs locataires, un contrat....

- Celles liées à la sécurité du locataire

Dans tous les cas, en tant que gestionnaire de l'hébergement, vous engagez personnellement votre responsabilité sur le respect de la réglementation en vigueur. Vos installations devront être en conformité de potabilité de l'eau, d'assainissement, de sécurité (installation électrique, rambarde aux fenêtres, main courante dans les escaliers...) et avec le code de construction.

3 - ASSURANCES

Avant l'ouverture du gîte rural, prenez soin d'informer votre assureur. Vous lui préciserez qu'il s'agit d'une location saisonnière et demanderez une extension de la responsabilité civile.

Vous lui préciserez également la nature des équipements mis à disposition (piscine, vélos, accueil d'enfants....) des clauses particulières d'assurance devront alors être envisagées. Demandez également à ce que soit intégrée « la clause d'abandon de recours ». Dans ce cas votre assureur couvrira les dégâts occasionnés dans le cadre de la location mais ne se retournera pas contre le locataire pour lui demander le remboursement des dégâts.

Sachez également que nous proposons dans le cadre du service de réservation une assurance annulation aux locataires. Cette assurance leur permet de se faire rembourser les sommes versées en cas d'annulation justifiée (maladie par exemple).



4 - SIGNALISATION

Lors de l'inscription de votre gîte un panneau « Gîtes de France » vous sera remis. Ce panneau sera placé en façade de la maison ou à proximité immédiate.

Lorsque l'accès au gîte est difficile, une signalisation peut être utile.

De petites flèches en PVC portant l'indication « Gîte Rural » avec 1 logo « Gîtes de France » et une flèche directionnelle peuvent permettre de faciliter l'accès final sur de petits chemins communaux. Il faudra toutefois demander l'autorisation à la mairie.

Sur le domaine public (route départementale et nationale), la seule signalisation autorisée est celle faite par le biais de panneaux normalisés dits « CESB » (50x55cm). 1 seul panneau par voie d'accès peut être implanté et toujours à moins de 5 kms du gîte. Il est possible d'ajouter sous ce panneau principal une cartouche complémentaire de type M9Z (15x50cm) portant l'indication de distance, une direction ou le nom de la maison).

Vous devez avant toute chose faire une demande auprès de la DDE (Direction Départementale de l'Équipement ou du service Départemental des infrastructures).

5 - LES ASPECTS FISCAUX ET SOCIAUX

5-1 IMPOTS LOCAUX ET AUTRES TAXES

⇒ LA TAXE D'HABITATION

Les hébergements « Gîtes de France » relèvent de la taxe d'habitation s'ils font partie de votre habitation personnelle. Dans le cas contraire, ils supportent la taxe professionnelle. Dans certains cas, ces 2 impôts peuvent se cumuler.

⇒ LA TAXE FONCIERE

Tout immeuble ou partie d'immeuble bâti est imposable à la taxe foncière sur la propriété bâtie. Des exonérations temporaires de 2 ans existent pour toute nouvelle construction.

Le bénéfice de ces exonérations est soumis à déclaration d'achèvement de travaux dans les 90 jours.

⇒ LA TAXE D'ENLEVEMENT AUX ORDURES MENAGERES

Cette taxe est perçue par les communes. Elle est additionnelle à la taxe foncière sur les propriétés bâties.. Elle est établie sur les mêmes bases que la taxe foncière, elle est due par le propriétaire au 1^{er} janvier de chaque année. L'exonération temporaire de 2 ans ne s'applique pas sur cette taxe.

⇒ LA TAXE DE SEJOUR

Certaines collectivités locales (communes ou regroupement de communes) mettent en place une taxe de séjour afin de financer des structures et des équipements touristiques. La collecte de cette taxe est réalisée par le propriétaire et reversée ensuite auprès de la trésorerie. Le montant est variable d'un secteur à l'autre et en fonction du classement de l'hébergement. 2 systèmes coexistent : forfaitaire ou à la personne et par nuitée. Nous vous conseillons de l'intégrer à votre prix de location. Dans le cas contraire le montant de cette taxe de séjour devra être porté sur le contrat de location et affiché dans le gîte. Nous vous conseillons de vous renseigner auprès de la mairie de la commune où se situe votre gîte.



⇒ LES TAXES LOCALES D'EQUIPEMENT

Lorsque les travaux d'aménagements de votre gîte nécessitent un permis de construire, vous devrez vous acquitter de différentes taxes :

⇒ TAXE LOCALE D'EQUIPEMENT

Taxe Départementale pour le financement des conseils d'architecture, d'urbanisme et d'environnement.

⇒ TAXE DEPARTEMENTALE DES ESPACES NATURELS SENSIBLES

Participation pour raccordement à l'égout, le taux et le montant de ces taxes dépendent de la classification des bâtiments aménagés.

⇒ CONSTRUCTION SUR LES REVENUS LOCATIFS (CRL)

Cette CRL est applicable aux revenus locatifs provenant de locaux situés dans des bâtiments achevés depuis plus de 15 ans au 1^{er} janvier de l'année d'imposition.

La contribution sur les revenus locatifs s'applique sur le montant des recettes nettes perçues au cours de l'année. Le taux est fixé à 2.5 %.

⇒ REDEVANCE TV ET SACEM

D'une façon générale, la redevance audiovisuelle est due par toutes les personnes imposables à la taxe d'habitation que le gîte soit dans les locaux du propriétaire ou non.

Vous devrez en outre vous acquitter des droits SACEM (Société des auteurs compositeurs et éditeurs de musique). Cette taxe se rajoute à la redevance audiovisuelle.

⇒ IMPOTS SUR LE REVENU

La location de bâtiments meublés ainsi que les prestations de service (location de draps, location de vélos...) sont imposées aux BIC (Bénéficiaires industriels et commerciaux). Vous dépendez de droit ou sur option de l'un des 3 régimes suivants :

⇒ LE REGIME DES MICRO-ENTREPRISES

Ce régime s'applique aux entreprises de petites tailles (gîtes ou chambres) dont le chiffre d'affaire (montant des recettes) n'excède pas 76 300 € HT pour l'achat revente de marchandises, objets, denrées à consommer sur place et la fourniture du logement (y compris les locations en meublé) et 27 000 € HT pour les prestations de service.

Dans ce cas vous déclarerez simplement le montant total de vos recettes. L'administrateur appliquera alors un abattement correspondant à des charges théoriques estimées.

En 2008 cet abattement était de 71% sur les activités d'achat revente et de fourniture de logement et 50% pour les activités de prestations de services.

Ces taux sont évidemment susceptibles d'évoluer d'une année à l'autre.

- Avantages : C'est un système très simple d'utilisation, qui n'impose aucune formalité, ni tenue de comptabilité.



- Inconvénients : Dans le cadre d'activités à faible valeur ajoutée comme c'est le cas des activités de tourisme rural, avec en parallèle des charges d'investissements et de fonctionnement relativement élevés, l'abattement forfaitaire est souvent donc inférieur aux charges réelles. Cela a évidemment pour conséquence de déclarer un revenu imposable nettement supérieur à celui effectivement retiré de l'activité. Il conviendrait donc d'opter alors pour un régime plus proche de la réalité économique de son activité.

⇒ LE REGIME DU REEL SIMPLIFIE

Ce régime s'applique automatiquement aux entreprises dont le chiffre d'affaires est compris entre 76 300 € HT et 763 000 € HT pour la fourniture de logement. Il s'applique également sur option aux propriétaires relevant du régime micro entreprise (gîtes, chambres d'hôtes..). L'option doit être demandée avant le 1^{er} février de l'année d'ouverture de l'hébergement. Cette option est fixée pour 2 ans.

Il suffit d'adresser sa demande auprès du service des impôts.

- **Avantages** : C'est évidemment le régime le plus proche de la réalité économique de l'activité, et qui tient compte des charges réellement supportées.
- **Inconvénients** : Il s'agit d'un système un peu plus complexe nécessitant de connaître et de maîtriser un minimum de connaissances comptables (amortissements, intérêts d'emprunts, charges fixes....).

Il nécessite également la tenue (simple) d'une comptabilité dite « d'engagement ». Il n'est pas nécessaire d'adhérer à un centre de gestion mais il est à noter dans ce cas qu'une majoration de 25% s'appliquera sur les bénéfices. Dans le cas contraire, une réduction d'impôts sera appliquée (915 € en 2006).

Ce régime est avantageux lorsque le montant des charges réelles est supérieur à l'abattement forfaitaire. C'est notamment le cas lorsque l'hébergement a nécessité des investissements importants et lorsqu'on démarre l'activité.

⇒ DISPOSITIONS APPLICABLES AUX AGRICULTEURS

Les agriculteurs sont tenus sur le plan comptable de distinguer les revenus retirés des différentes activités. Toutefois, par mesure de simplification, si vous avez la possibilité de rattacher les revenus provenant des activités touristiques aux bénéfices agricoles dans la mesure où ils n'excèdent ni 50 000 €, ni 30% du chiffre d'affaire agricole.

Mais il est également possible de choisir d'être imposé au BIC sur les activités touristiques.

⇒ LA TVA (TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE)

La location d'immeubles meublés est en principe exonérée de TVA. En tant que propriétaire vous ne facturez donc pas de TVA à vos locataires et vous ne récupérez pas de TVA sur vos achats courants ainsi que sur vos investissements. L'assujettissement à la TVA est toutefois possible sous certaines conditions.



Les autres activités telles que le service des repas et les locations diverses par exemple, sont quant à elles soumises à la TVA mais bénéficient alors (sauf option pour un autre régime d'imposition à la TVA) du régime de franchise de base si elles n'excèdent pas 76 300 € HT et 27 000 € (pour les prestations de service). Sachez en outre que jusqu'au 31/12/2010, certains travaux d'amélioration, de transformation, d'aménagement et d'entretien réalisés dans des bâtiments d'habitations depuis plus de 2 ans supportent dans certaines conditions d'un taux de TVA réduit (5.5%).

⇒ REDUCTION D'IMPOTS

Jusqu'en 2010, il est possible de bénéficier d'une réduction d'impôts au titre des travaux réalisés dans des locaux situés dans certaines zones rurales et destinés à être loués en tant que « meublés de tourisme » (gîtes ruraux). Plusieurs conditions doivent être remplies. Il est nécessaire dans ce cas de se renseigner auprès du centre des impôts.

⇒ PRELEVEMENTS SOCIAUX ET COTISATIONS SOCIALES

Dans tous les cas, les revenus tirés de la location d'hébergement et autres activités touristiques supportent la CSG (Contribution Sociale Généralisée) et la CRDS (contribution au remboursement de la dette sociale).

En outre, les personnes qui exercent une activité à titre professionnel (principal ou secondaire) sont tenues d'acquitter des cotisations sociales sur leurs revenus. Tel est notamment le cas si vous êtes agriculteur ou si vous êtes inscrits au registre du commerce et des sociétés au titre de votre activité touristique.



COMMERCIALISER ET PROMOUVOIR SON GITE

Vous aurez le choix entre 2 modes de location

1 - LA LOCATION DIRECTE

Dans ce cas vous gérez vous-même les locations à l'aide des contrats « Gîtes de France » qui vous seront fournis.

Vos coordonnées figurent à la fin du descriptif de l'hébergement sur les différentes éditions et sites internet.

Les clients peuvent consulter le descriptif sur le site internet, cependant ils ne pourront pas connaître les disponibilités.

Chaque location doit faire l'objet d'un contrat en double exemplaire accompagné d'une fiche descriptive portant un certain nombre de mentions obligatoires. Vous pourrez alors demander 25% d'acompte à la signature du contrat. Le solde sera demandé à l'arrivée.

2 - SERVICE RESERVATION

Vous pourrez faire le choix de confier au service réservation le soin de louer votre hébergement.

Le service prend ainsi en charge les relations commerciales (demandes, envois des contrats, suivi des paiements...) en bref, tous les actes liés à la location en son nom. Une convention signée entre vous et le service réservation sera alors signée pour 1 année. Cette convention définit précisément toutes les conditions et notamment le taux de commission qui est appliqué (13% en 2008).

En optant pour ce mode de location vous vous épargnez les contraintes de téléphone, courrier et vous pourrez bénéficier d'une commercialisation auprès d'agences étrangères, vous ouvrant ainsi des marchés plus vastes.

Quant aux clients, toutes les démarches se voient ainsi simplifiées : 1 interlocuteur unique ou quelques clics sur internet pour recevoir leur contrat.

2-1 FONCTIONNEMENT DU SERVICE RESERVATION : EN RESUME

En adhérant au service réservation, vous vous engagez à ne pas effectuer vous-même les réservations et à adresser toute demande au service

Le service réservation établit les contrats, demande les paiements des acomptes, des soldes et vous règle à chaque fin de mois par virement bancaire, déduction faite de la commission. Vous recevrez un état de réservations fermes vous informant de chaque nouvelle location.

Le locataire adresse aux gîtes de France, le solde de la location un mois avant l'entrée dans les lieux. En cas de location tardive le montant total de la réservation sera exigé.



Une assurance annulation est proposée aux clients. Celle ci est facultative mais permet aux clients en cas d'empêchement justifié d'être remboursés de 80 % des sommes versées avec justificatif. Vous percevrez également 80% du montant de la location.

Vous vous chargerez d'accueillir vos hôtes. Vous pouvez éventuellement vous faire remettre une caution (n'oubliez pas les petits gestes d'accueil !).

Les charges supplémentaires (chauffage, électricité...) vous seront réglées directement par le locataire avant son départ.

Des réunions destinées aux propriétaires en service réservation sont régulièrement organisées afin de vous expliquer le fonctionnement précis de ce système. Des documents vous seront également remis.

3 - LES PRIX

Les prix de location sont fixés par vos soins mais bien entendu avec nos conseils. Ces prix comprennent la fourniture de l'eau, du gaz, de l'électricité nécessaire au fonctionnement de base du gîte (8kw à 10kw/jour). Toute consommation dépassant ce forfait reste à la charge du locataire. C'est le cas notamment du chauffage.

Les prix sont établis en fonction de divers critères : capacité, niveau de confort, secteur géographique mais également en fonction des périodes touristiques ;

Il s'agit de tarif à la semaine, ou en week end (2 nuits) ou mid week (4 nuits du lundi au vendredi) hors saison au tarif d'un week end.

Nous avons fixé les périodes tarifaires suivantes :

- Haute saison : juillet/août
- Moyenne saison : avril à juin, septembre à fin octobre, vacance de Noël, Toussaint et Pâques
- Basse saison : tous les autres mois
- W.End
- Mid Week

Nous nous chargeons également de négocier certains tarifs (avec votre accord) pour des locations de longues durées hors saison.

Les prix annoncés sur les guides et sur internet incluent la commission.

Nous vous proposons également 2 formules :

3-1 GITE NORMAL

Le prix de location comprend la fourniture des charges minimum sauf le chauffage. Les draps, linge de maison, de toilette ou service de ménage sont proposés à titre payant (rappelons que ces prestations doivent obligatoirement être proposées dès le classement 2 épis/2 étoiles).

3-2 GITES PLUS +

Le prix de location comprend la fourniture des charges minimum sauf le chauffage. Les draps et linge de maison sont inclus. Le nettoyage et la remise en état des lieux sont assurés par le propriétaire. Sachez que cette formule est de plus en plus prisée par nos clients et notamment en cas de courts séjours et plus particulièrement encore par la clientèle étrangère.



4 - PROMOTION

Depuis de nombreuses années, nous menons une politique de promotion dynamique et efficace assise bien évidemment sur la notoriété du label Gîtes de France. Vous bénéficierez très rapidement des services de notre site internet (gîtes71.com et gites-de-France.fr) le descriptif complet ainsi que les photos de votre hébergement figurant sur le site et permettant ainsi aux clients d'effectuer leur choix en fonction de multiples critères. Nous éditons chaque année des guides (départementaux, régionaux et nationaux). Vous serez présents l'année suivant votre inscription dans le guide national des nouveaux gîtes.

Ces guides sont envoyés directement par notre relais auprès des personnes nous en faisant la demande, mais également par les offices de tourisme et le comité départemental de tourisme.

Nous participons également à différents salons touristiques où nous sommes représentés par le comité départemental du tourisme, le comité régional du tourisme en France et à l'étranger.

Nous participons et organisons des opérations de promotion, relayées la plupart du temps par le service promotion (presse, radio, TV...) de la fédération nationale des gîtes de France.



ROLE ET BUT DE L'ASSOCIATION

Le mouvement des gîtes de France est un vaste mouvement associatif fonctionnant depuis plus de 50 ans.

Les gîtes de France comptent 95 antennes départementales regroupant 55 000 hébergeurs, constituant ainsi le premier réseau européen d'hébergements chez l'habitant.

Le relais départemental de Saône et Loire, 1^{er} département bourguignon en terme d'hébergements labellisés (41% des Gîtes de Bourgogne) assure les missions suivantes :

- Informer et conseiller les porteurs de projet sur les différentes formules d'accueil
- Aider à la constitution des dossiers de demande de subvention
- Classer et contrôler les équipements labellisés
- Assurer les éditions et la promotion des hébergements en collaboration avec les partenaires départementaux, régionaux et nationaux.
- Représenter les propriétaires auprès des diverses instances départementales, régionales et nationales
- Faciliter la réservation et la commercialisation des gîtes par le biais de Gîtes de France Services.

L'Association départementale des Gîtes de France et du tourisme vert de Saône et Loire (antenne départementale des Gîtes de France) est composée :

De membres titulaires : représentant des organismes, associations apportant leur soutien au développement du tourisme en Saône et Loire (chambre d'agriculture, conseil général, syndicat agricole, mutualité sociale agricole, crédit agricole, comité départemental du tourisme, office du tourisme, CDHAR....).

Des membres de droit élus, propriétaires de gîtes, chambres d'hôtes, campings, fermes auberges, gîtes d'enfants et autres activités d'accueil labellisées.



POURQUOI ADHERER AUX GITES DE FRANCE

Devenus depuis 50 ans l'action incontournable du tourisme vert, les gîtes de France d'après une enquête réalisée par l'IFOP (institut de sondage) concernant la notoriété des entreprises de tourisme, apparaissent au 3^{ème} rang après des marques aussi prestigieuses que « Club Med » et « Nouvelles Frontières ».

Les Gîtes de France ont fêté leurs 50 ans en 2005. Certes, il s'agit d'un réseau commercial mais c'est avant tout, une éthique, une philosophie, des valeurs de partage tout en s'adaptant aux exigences qualitatives de la clientèle. Les Gîtes de France proposent des séjours de découverte et de ressourcement grâce aux 42 000 hommes et femmes qui ouvrent leurs maisons toutes uniques, toutes différentes. Ils répondent aux besoins d'un tourisme d'authenticité, de convivialité, de nature et de découverte. Ils contribuent à la valorisation du patrimoine, participent au développement local et contribuent à fixer des populations locales grâce aux revenus complémentaires dégagés par les différentes formules d'accueil développées.

1 - DES MOYENS POUR VOUS FAIRE CONNAITRE : LES EDITIONS

Outre les guides départementaux et régionaux réalisés par les relais, la fédération nationale édite une collection de 10 guides diffusés à plus d'un million d'exemplaires chaque année. Ces guides (guide national des nouveaux gîtes, des chambres d'hôtes, des chambres et gîtes de charme...) sont vendus en librairies, grandes surfaces, point H... , mais également par le biais d'Internet.

1-2 LES FOIRES ET SALONS

Les gîtes de France sont présents sur de nombreux salons en France et à l'étranger (salon des vacances en France, Bruxelles, Stuttgart...). Cette promotion est assurée grâce à des partenariats avec Maison de la France, les CRT (comités régionaux de tourisme, CDT comités départementaux du tourisme...).

1-2 LA COMMUNICATION MEDIAS

De nombreux articles rédactionnels sont diffusés dans la presse nationale, régionale et départementale. De nombreux reportages, émissions TV sont également organisés et des partenariats signés pour la radio (107.7 radio autoroute par exemple) et ce tout au long de l'année.

1-3 INTERNET

Depuis plusieurs années les Gîtes de France ont misé sur les nouvelles technologies d'information. Nous sommes présents sur le WEB depuis 1998. Ce sont plus de 10 millions d'internautes qui se sont connectés au site national en 2006. Beaucoup d'évolutions sont en projet et seront réalisées prochainement.



- Enquêtes régulières sur la clientèle
- Des documents Fédéraux Gîtes de France (contrats, facturiers...)
- Des articles publicitaires (savonnettes, autocollant...)
- Des partenariats commerciaux et un site « Avantages Propriétaires » nous permettant de bénéficier de produits d'équipement de la maison et du jardin à prix négociés.
- Une revue trimestrielle diffusée auprès de tous les adhérents des Gîtes de France. Vous permettant d'échanger et d'être informés de toute l'activité vous concernant (promotion, fiscalité, thématique...)
- Un service juridique national pour défendre les intérêts collectifs du réseau

Une politique de partenariat et de lobbying avec les pouvoirs publics, fédération du tourisme, entreprises commerciales, collectivités territoriales..

Un relais départemental pour vous accompagner tout au long de votre activité : conseils, assistance technique, juridique, commerciale...

2 EN CONCLUSION

Les Gîtes de France ce sont :

- 35 millions de journées de vacances/an
- un chiffre d'affaires direct de plus de 450 millions d'euros
- 230 millions d'euros investis en rénovation du patrimoine bâti
- Une clientèle très fidèle : 2 millions d'adeptes du label reviennent à 70% dans un gîte de France et 20% dans le même gîte.
- Adhérer aux gîtes de France c'est accéder à un réseau expérimenté qui vous garantit soutien, conseils, visibilité et réputation.

