



① GÉNÉRALITÉS

- *Définition du gîte rural*
- *Pourquoi créer un gîte rural Gîtes de France® ?*
- *Qui peut être propriétaire Gîtes de France® ?*

② DÉMARCHES

- *Le Relais départemental des Gîtes de France®*
- *Les subventions*
- *La promotion*
- *La commercialisation*

③ NORMES D'AMÉNAGEMENT

- *Critères obligatoires*
- *Recommandations*

④ ETHIQUE

- *Charte de Qualité Gîtes de France®*
- *Charte des gîtes ruraux*

⑤ FISCALITÉ

⑥ VADEMECUM

- **Définition du gîte rural :**

Le gîte rural est un logement de vacances, classé meublé de tourisme, dans une maison située en espace rural, dans un bourg ou à l'extérieur.

Il est destiné à accueillir des familles pendant les vacances ou durant les week-ends. Ces familles doivent trouver sur place l'équipement nécessaire pour leur séjour. Le propriétaire, par son accueil chaleureux et sa disponibilité, contribuera au bon déroulement du séjour de ses vacanciers.

Les gîtes ruraux font l'objet d'un classement en épis (1 à 5) en fonction de leur environnement extérieur, de la qualité du gros œuvre, du choix des matériaux et de l'aménagement intérieur.

- **Pourquoi créer un gîte rural Gîtes de France® ?**

Les motivations des propriétaires peuvent être multiples et variées. Les principaux objectifs sont les suivants :

- patrimoniaux : préserver, réhabiliter et valoriser son bien ;
- financiers : améliorer son revenu, amortir un investissement, foncier, préparer son avenir (retraite) ;
- sociaux : développer des contacts avec des personnes d'horizons variés, partager sa connaissance et son amour du pays. Le propriétaire devra accueillir ses hôtes et évaluer l'investissement personnel que l'activité va requérir.
- économiques : démarrer une activité touristique professionnelle (cas d'un projet important associant des activités à un ou plusieurs hébergements).

- **Qui peut être propriétaire Gîtes de France® ?**

La création d'un hébergement Gîtes de France® implique nécessairement la présence d'un environnement rural, calme et préservé, sans danger, loin de toute pollution et de tout centre de bruit important. Peut être propriétaire d'un hébergement Gîtes de France® toute personne disposant d'un bâtiment situé en zone rurale ainsi que les communes et autres collectivités locales.

Le label Gîtes de France® est attaché à la personne qui est elle-même indissociable de son hébergement. L'attribution du label est donc caduque en cas de cession du bien, décès du propriétaire...

2

DÉMARCHES

L'élaboration d'un projet doit être mûrement réfléchie et il convient, autant que possible, de participer à chaque étape afin d'organiser au mieux une réflexion cohérente.

- **Le Relais Départemental des Gîtes de France® :**

Porteur d'un projet, vous avez réuni les premières informations ou visité quelques structures existantes et défini vos motivations : il vous appartient alors de prendre contact avec le relais du département dans lequel se situe le bâtiment.

Si le projet ne nécessite pas de travaux particuliers et correspond aux normes, un technicien peut directement effectuer une visite et délivrer l'agrément si vous acceptez, bien sûr, d'adhérer à la charte des Gîtes de France®.

Si le projet nécessite des travaux, une visite des lieux en compagnie d'un technicien du Relais et de l'architecte conseil du C.A.U.E. (Conseil d'Architecture Urbanisme Environnement) sera effectuée. Lors de cette visite, vous seront indiqués les aménagements à réaliser, les financements existants, les contacts à prendre... Une fiche-conseil retraçant l'ensemble de ces recommandations vous sera envoyée. Elle servira de base à l'architecte en charge du projet pour l'élaboration des plans et des orientations architecturales.

Une fois les plans validés par l'architecte du C.A.U.E., vous devrez réunir les devis des différents corps de métier. C'est alors que le technicien du Relais peut élaborer les dossiers de demandes de subventions après avoir évalué la faisabilité du projet.

Une fois le projet réalisé, un technicien se déplace afin d'attribuer le label Gîtes de France® ainsi que le classement en épis. Un droit d'entrée, comprenant la mise à disposition d'un panneau et d'un livret d'accueil, est perçu lors de l'homologation du gîte. Pour 2010, ce droit d'entrée s'élève à 155 €. Le panneau doit être obligatoirement apposé sur le gîte.

Une cotisation par gîte est demandée chaque année. Son montant est fixé par l'Assemblée Générale du Relais Départemental des Gîtes de France®. Pour 2010, cette cotisation s'élève à 137 € et permet l'utilisation du label Gîtes de France®.

- **Les subventions :**

Les dossiers de demandes de subventions sont établis par le Relais des Gîtes de France® après fourniture des différents éléments par le porteur de projet (plans, devis, attestations...) et transmis directement aux institutions.

Composition du dossier (frais de montage : 305 €) :

- Demande d'agrément et de financement,
- Charte des Gîtes de France®,
- Plan de situation et de masse,
- Plans d'aménagement,
- Devis estimatifs et descriptif détaillé des travaux,
- Plan de financement,
- Relevé d'identité bancaire ou postal,
- Photocopie du permis de construire, le cas échéant,
- Certificat de propriété,
- Attestation bancaire si recours à un prêt,
- Photos de la maison à rénover,
- Photocopie de la carte d'identité,
- Devis d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE).

Les montants de la dépense subventionnable s'entendent hors taxes et les différents devis devront être établis hors taxes. Les différentes aides sont cumulables ; le montant total des subventions publiques ne devra cependant pas excéder 30 % de l'investissement. L'aide financière porte exclusivement sur des travaux à réaliser et inclut les frais de dossier et les honoraires d'architecte. L'acquisition du bâtiment ainsi que le mobilier ne sont pas pris en compte dans le montant de la dépense subventionnable. Enfin, les subventions sont versées en capital sur justification des travaux réalisés (factures acquittées) ; un acompte du Conseil Général peut être versé sur justification des travaux avec un minimum de réalisation de 50 %.

Les aides financières proviennent actuellement du Conseil Général, du Conseil Régional et de l'Europe et peuvent varier entre l'édition de cette brochure et le montage effectif du dossier.

Conseil Général

	TAUX DE L'AIDE	PLAFOND DE LA DEPENSE SUBVENTIONNABLE	PLAFOND DE L'AIDE
CREATION DE GÎTE 3 EPIS MINIMUM	20 %	60 000 €	12 000 €
CREATION DE GÎTE 4 EPIS	20 %	80 000 €	16 000 €
CREATION DE GÎTE 5 EPIS	20 %	100 000 €	20 000 €

Conseil Régional

Selon programme Nattitude et suite à appels à projets.

	TAUX DE L'AIDE	PLAFOND DE LA DEPENSE	PLAFOND DE L'AIDE
--	----------------	-----------------------	-------------------

		SUBVENTIONNABLE	
CREATION DE GÎTES 3 EPIS MINIMUM	30 %	12 000 €	3 600 €

Europe (FEADER)

Sous certaines conditions et suivant la localisation géographique.

	TAUX DE L'AIDE	PLAFOND DE LA DEPENSE SUBVENTIONNABLE	PLAFOND DE L'AIDE
CREATION DE GÎTES 3 EPIS MINIMUM	10 %	100 000 €	10 000 €

Conditions d'attribution et obligations à remplir :

- **Participation à une réunion d'information pour tous les porteurs de projets. Celle-ci a lieu tous les deux mois et est préalable à tout montage de dossier.**
- **Visite du projet avant travaux avec l'architecte du C.A.U.E. (participation forfaitaire de 40 € en 2010).**
- **Adhésion à la Charte des Gîtes de France®.**
- **Adhésion au Relais Départemental des Gîtes de France® et au service de réservation pour une durée de 10 ans.**
- **Installation d'un chauffage central.**
- **Utilisation d'un mobilier de qualité présentant une cohérence d'ensemble avec le bâtiment.**
- **Le bâtiment à restaurer doit être une maison indépendante ou mitoyenne avec cour attenante.**
- **Surface habitable minimum requise : 60 m². Toutefois, des dérogations seront admises eu égard au bâtiment (moulin, pigeonnier, maison de vigne...).**
- **Avoir recours à un architecte agréé pour la réalisation du projet.**
- **Subventions limitées à l'exploitation de 4 gîtes par propriétaire (Conseil Général).**

ATTENTION !

Les travaux ne doivent pas être commencés avant l'accord des subventions.

- **La promotion :**

Adhérer aux Gîtes de France, c'est bénéficier de toute la promotion liée au Label et cette promotion passe avant tout par Internet :

www.gites-de-france-haute-loire.com

Ce site propose toute l'offre Gîtes de France et uniquement Gîtes de France : gîtes ruraux, chambres d'hôtes, gîtes de groupe, gîtes d'enfant, camping Prévert. Chaque hébergement apparaît en photo et, pour ceux qui l'ont souhaité, un album photos y est inséré (jusqu'à 8 photos supplémentaires).

www.gites-de-france-auvergne.com

Site Internet qui recense toute l'offre Gîtes de France au niveau régional.

www.gites-de-france.fr

www.gites-de-france.com

2 adresses pour un même site, le site national des Gîtes de France où figure toute l'offre national du Label.

Que vous ayez un site Internet personnel ou des dépliants sur votre gîte rural, nous tenons à votre disposition le logo Gîtes de France en format numérique pour afficher votre appartenance au Label.

- **La commercialisation :**

Les prix de location sont librement fixés par les propriétaires. Le Relais Départemental des Gîtes de France[®] joue un rôle de conseil afin d'assurer au propriétaire un bon rapport qualité/prix.

Il existe deux manières de proposer son gîte rural à la location :

La location directe :

Le propriétaire loue directement son hébergement. Ses coordonnées sont mentionnées sur l'ensemble des supports de promotion. Le demandeur écrit au propriétaire qui envoie aussitôt un contrat de location Gîtes de France[®] en double exemplaire dont un lui sera renvoyé signé par le client dans un délai de 10 jours maximum, accompagné des arrhes représentant 25 % du montant total du séjour. Le contrat de location est obligatoirement rempli en deux exemplaires et doit rappeler et préciser les conditions locatives et les engagements pris par les deux parties ; il doit également être obligatoirement accompagné d'une fiche descriptive détaillée de l'hébergement, conformément à la loi. En cas de conflit avec

un locataire, une intervention du Relais Départemental n'est possible que dans la mesure où semblable contrat est signé.

Le service de réservation :

Le propriétaire du gîte confie au service de réservation le soin de louer son hébergement. Ce système présente plusieurs avantages :

- Pour le propriétaire :

- ✓ Gain de temps et tranquillité : être libéré des tâches administratives ;
- ✓ Sécurité financière : paiement du séjour par les vacanciers avant leur arrivée ;
- ✓ Promotion étendue : commercialisation sur les marchés étrangers ;
- ✓ Réservation directe par Internet ;
- ✓ Paiement par cartes bancaires et Chèques Vacances acceptés.

- Pour le locataire :

- ✓ Un moyen de réservation simple et un interlocuteur unique facilitent l'organisation du séjour ;
- ✓ Souplesse des moyens de paiement ;
- ✓ Réservation rapide.

3

NORMES D'AMÉNAGEMENT

• **Critères obligatoires :**

I - Environnement / Situation	1 épi	2 épis	3 épis	4 épis	5 épis
1. Qualité de l'accès jusqu'au gîte	Carrossable et bien entretenu				
2. Etat du bâtiment	Bon état		Très bon	Excellent	
3. Qualité architecturale du gîte	Sans caractère		Ancien ou contemporain de grande qualité		
4. Indépendance du gîte	Entrée commune/ Droit de passage		Mitoyen / Indép.	Indépendant sur terrain privatif	
5. Terrain attenant, terrasse	Terrain entretenu		Jardin ou terrasse	Parc, jardin ou terrasse avec aménagement paysager	
6. Fleurissement	Conseillé		Obligatoire		
7. Abords entretenus	Obligatoire				
8. Cadre, vue	Faible	Agréable		Vue dégagée ou exceptionnelle	
9. Nuisances	Faibles			Aucune	
8. Ensoleillement, orientation	Bon		Excellent		
10. Emplacement voiture	A proximité		Privatif et éclairé		
11. Equipements extérieurs					
- salon de jardin adapté	X	X	X	X	X
- salon de détente				X	X
- éclairage extérieur	X	X	X	X	X
- étendage	X	X	X	X	
- barbecue		X	X	X	X
- équipement de remise en forme					X

I-2. On apportera une vigilance toute particulière à l'état des crépis mais aussi des menuiseries extérieures (volets, fenêtres, portes, barrières...), des ferronneries (tables de jardins, rampes...) ainsi qu'à leur qualité.

I-5. Préférez les essences locales pour l'élaboration des haies vives et des massifs, évitez les thuyas, lauriers et autres troènes. Le terrain doit être parfaitement entretenu : pelouses tondues, bacs désherbés... Il convient également de prévoir un espace ombragé.

I-9. En vue de l'obtention d'un agrément Gîtes de France®, les nuisances olfactives, sonores ou visuelles doivent être impérativement très faibles ou inexistantes. La proximité d'usines, de voies ferrées, de route à grande circulation ou d'une ferme mal entretenue seront éliminatoires.

I-10. L'emplacement réservé aux véhicules doit être matérialisé et si possible, à l'écart de la façade.

I-11. Le mobilier de jardin (table, chaises, chaises longues, barbecue...) devra être, bien entendu, en rapport avec la capacité de l'hébergement. Attention aux plastiques qui vieillissent mal, pensez à bien abriter tables et chaises durant l'hiver. Pour les classements supérieurs on préférera des matériaux plus nobles comme bois, fer forgé, résine tressée...

II - Cuisine	1 épi	2 épis	3 épis	4 épis	5 épis
1. Ventilation haute et basse	Obligatoire				
2. VMC ou hotte aspirante	Conseillée		Obligatoire		
3. Qualité de la cuisine	Fonctionnelle		Intégrée et de qualité		
4. Eau chaude et froide à l'évier	Obligatoire				
5. Robinets	Mélangeur		Mitigeur		
6. Lave-vaisselle	Non		Obligatoire		
7. Table de cuisson	4 feux				
8. Four ou rôtissoire	Electrique			Haute technologie	
9. Four à micro-ondes	Conseillé		Obligatoire		
10. Ustensiles et produits de ménage	Obligatoires				
11. Aspirateur	Conseillé		Obligatoire		
12. Batterie de cuisine et vaisselle non dépareillée, non ébréchée	Obligatoire				
13. Petit électroménager					
- Cafetière électrique	X	X	X	X	X
- Mixeur	X	X	X	X	X
- Grille-pain	X	X	X	X	X
- Bouilloire	X	X	X	X	X
- Robot				X	X
14. Autocuiseur	Obligatoire				
15. Réfrigérateur (180 L pour 4 pers.) avec congélateur	X	X	X	X	X
			X	X	X

II-3. On veillera au bon aménagement de la cuisine afin d'éviter le plus possible les alignements d'électroménagers en les intégrant sous des plans de travail ou dans des éléments (type cuisine intégrée).

II-10. Il est important de laisser un set de produits ménagers pour l'entretien de toutes les surfaces (vitres, sols, faïences...) mais aussi pour l'utilisation des appareils (lave-vaisselle, nettoyeur pour four...) afin d'éviter tout problème d'incompatibilité, mais aussi pour permettre au locataire de rendre le gîte dans un état de propreté acceptable.

➤ **Matériel conseillé :**

- Placard à balais ;
- Poubelle d'intérieur avec sacs ;
- Poubelle d'extérieur ;
- Cuvette et seau en plastique ;
- Balais, balai-brosse et serpillière ;

- *Pelle à poussière en métal (en cas de présence de cheminée) ;*
- *Eponges avec face grattoir, brosse ;*
- *Chiffon à poussière ;*
- *Aspirateur avec sacs (avec précaution en cas de présence de cheminée) ;*
- *Etendage intérieur pliant et extérieur ;*
- *Pinces à linge ;*
- *Table et fer à repasser ;*
- *Produits d'entretien courants : eau de javel, liquide vaisselle, liquide de lavage et de rinçage pour le lave-vaisselle, décapant pour fours, détartrant pour les WC, produit multifonction nettoyant...*
- *Paillason ;*
- *Cendriers ;*
- *Miroir ;*
- *Extincteur recommandé ;*
- *Seau et pelle métallique en cas d'utilisation d'une cheminée ;*
- *Ampoules de rechange, bougies, lampe de poche.*

II-12. La vaisselle doit être en nombre 2 à 3 fois supérieur à celui des occupants, non ébréchée et non dépareillée. On préférera, par conséquent, une vaisselle facile à remplacer et dont on aura un stock d'avance suffisamment important pour pouvoir changer la casse. Les casseroles seront de préférence en inox ou en émail, l'aluminium est à exclure car difficile d'entretien.

➤ **Equipement conseillé :**

- *Assiettes plates, creuses et à dessert ;*
- *Couverts en inox avec casier (fourchettes et cuillères qui ne se tordent pas, couteaux qui coupent) ;*
- *Verres de tables (grands et petits) et verres à vin ;*
- *Bols ;*
- *Tasses à cafés ou mazagrans ;*
- *Pot à eau ;*
- *Coquetiers ;*
- *Saladiers et couverts à salade ;*
- *Cuillères et spatule en bois ;*
- *Louche et écumoire ;*
- *Décapsuleur, clé à sardines ;*
- *Tire-bouchons, ouvre-boîtes ;*
- *Râpe à fromage ;*
- *Couteaux à découper, couteau à pain, éplucheur ;*
- *Passoire ;*
- *Essoreuse à salade ;*
- *Plats plats et creux ;*
- *Plats allant au four*
- *Série de 5 casseroles en inox de préférence ;*
- *Couvercles universels ;*
- *Faitout en inox ;*
- *Poêles à frire (différentes tailles) ;*

- Cafetière électrique ;
- Moules à gâteaux, verre gradué ;
- Moulin à légumes
- Salière, poivrière ;
- Fouet ;
- Dessous de plat ;
- Corbeille à pain, à fruits ;
- Presse-fruits ;
- Moulinette à persil ;
- Autocuiseur adapté à la capacité ;
- Friteuse avec panier (facultatif) ;
- Planche à découper ;
- Théière avec tasses à thé et passoire à thé ;
- Mixeur (type robot marie) ;
- Grille-pain ;
- Services à raclette et à fondue sont appréciés ;
- Vaisselle incassable pour bébé (assiette, bol, gobelet) ;
- Vases à fleurs ;
- Plateau de service ;
- Accroche-torchons ;
- Un rouleau d'essuie-tout.

II-15. Le réfrigérateur doit être de capacité suffisante (pensez à l'éloignement pour faire les courses et donc au besoin de stocker !). Le compartiment congélateur est fortement recommandé.

III- Pièces de jour	1 épi	2 épis	3 épis	4 épis	5 épis
1. Surface minimum (salon, séjour, cuisine) : - pour 2 pers.	10 m ²	12 m ²	15 m ²	18 m ²	21 m ²
- pour 3 pers.	12 m ²	14 m ²	18 m ²	21 m ²	24 m ²
- pour 4 pers.	14 m ²	16 m ²	21 m ²	24 m ²	27 m ²
- pour 5 pers.	16 m ²	18 m ²	24 m ²	27 m ²	30 m ²
- pour 6 pers.	18 m ²	20 m ²	27 m ²	30 m ²	33 m ²
- par pers. supplémentaire	2 m ²	2 m ²	3 m ²	3 m ²	3 m ²
2. Eclairage d'ambiance supplément.	Conseillé	Obligatoire			
3. Qualité de l'espace repas	Fonctionnel		Très bien aménagé		
4. Espace détente ou salon	Conseillé	Salon confortable, de qualité et en rapport avec la capacité			

III-4. On évitera autant que possible les couchages dans les pièces de jour. Leur capacité ne pourra être prise en compte dans les convertibles (canapé-lit, clic-clac...). Les couchages fixes dans le séjour ne permettront pas d'accéder à un classement supérieur à 2 épis.

IV- Chambres	1 épi	2 épis	3 épis	4 épis	5 épis
1. Rapport capacité/nbre de chambres	4	4	3	2	2
2. Surface minimum pour 2 pers.	9 m ²			12 m ²	14 m ²
3. 1 chevet, 1 lampe, 1 chaise /pers.	Obligatoire				
4. Eclairage d'ambiance supplément.	Non			Obligatoire	
6. Armoire-penderie en rapport avec la capacité	Obligatoire				

IV- Chambres	1 épi	2 épis	3 épis	4 épis	5 épis
7. Mobilier supplémentaire (valet, bureau, siège...)	Non			Recherché et de qualité	
8. Literie impeccable et de qualité	Obligatoire				
9. Grandes dimensions	Non			Obligatoire	
10. Tête de lit	Non		Obligatoire		
11. Oreiller et/ou traversin par lit	ou		et		

IV-2. Seules les superficies dont les hauteurs sous plafond sont supérieures à 180 cm sont prises en compte pour la surface habitable des chambres.

IV-8. La literie devra être suffisamment ferme et d'une propreté irréprochable. On privilégiera les sommiers à lattes et les matelas mousse à forte densité et on laissera de côté les antiques matelas laine et sommiers métalliques (exclus). Il sera plus aisé d'utiliser des dimensions classiques 140x190 et 90x190 pour permettre aux locataires d'avoir les draps adéquats. Les dimensions plus importantes (90x200 et 160x220) seront cependant bienvenues pour des raisons de confort et obligatoires en 4 et 5 épis. Ne pas installer de lits superposés peu pratiques. Il est indispensable de prévoir des protections imperméables matelassées, 2 couvertures dont une en laine ou une couette pour chaque lit. Les dessus de lit « tuft » ou en fausse fourrure sont à proscrire.

ATTENTION !
Les articles de literie tels que coussins, traversins, oreillers, édredons et couvertures matelassées doivent comporter la mention : « Conforme aux exigences du Décret 2000-164 du 23 février 2000 ».

IV-11. Les oreillers et traversins seront de préférence en mousse d'excellente qualité avec protection imperméable ; la plume sera à éviter pour des raisons d'allergie.

V- Sanitaires	1 épi	2 épis	3 épis	4 épis	5 épis
1. Nombre maximum de pers.	6 pers.	6 pers.	6 pers.	6 pers.	5 pers.
<i>Equipements salle d'eau ou salle de bains</i>	<i>1 lavabo, 1 douche ou baignoire équipée d'une robinetterie de douche</i>			<i>1 lavabo, 1 baignoire ou douche haut de gamme équipée d'une robinetterie de douche</i>	
<i>1 WC indépendant avec chasse d'eau 2 débits</i>	<i>Obligatoire</i>				
<i>1 WC à chaque niveau</i>	<i>Non</i>		<i>Obligatoire</i>		
2. Nombre de pers. à partir de	7 pers.	7 pers.	7 pers.	7 pers.	5 pers.
<i>2 salles d'eau dont 1 avec accès indépendant</i>	<i>Obligatoire</i>				
<i>Dont 1 avec baignoire ou douche haut de gamme équipée d'une robinetterie de douche</i>	<i>Non</i>			<i>Obligatoire</i>	
<i>2 WC dont 1 indépendant avec lave-mains et chasse d'eau à 2 débits</i>	<i>Non</i>		<i>Obligatoire</i>		

V- Sanitaires	1 épi	2 épis	3 épis	4 épis	5 épis
3. Aération mécanique ou naturelle	Obligatoire				
4. Eclairage et prise pour rasoir	Obligatoire				
5. Robinets	Mélangeurs		Mitigeurs	Mitigeurs Thermostatiques	
6. Rangements, porte-serviettes, accessoires	Obligatoire				
7. Sèche-cheveux	Non		Obligatoire		

V- Il est préférable de prévoir un maximum de faïences murales pour faciliter l'entretien et la durabilité des pièces d'eau. Il convient d'installer des rangements fonctionnels tels que plan de travail, placards et étagères et on évitera le plus possible les éléments en plastique dont l'aspect est bien souvent triste et fragile ainsi que les éléments en acier qui ont tendance à très vite s'oxyder (armoires de toilette, porte-serviettes...). Les cabines de douches sont aussi à éviter car souvent plus onéreuses. Elle sont de surcroît plus difficiles à entretenir et peuvent mal vieillir (le plastique jaunit avec le temps). Il existe cependant des cabines de qualité supérieure et de grandes dimensions. Le pare-douche en plexiglas ou verre sera préféré au rideau qui moisit facilement ou se déchire. Prévoir automatiquement un branchement électrique pour rasoirs ainsi qu'un éclairage à proximité du miroir.

Conception d'ensemble et décoration :

De manière générale, sols, murs et plafond doivent être en état irréprochable et on s'attachera à harmoniser la qualité des revêtements en privilégiant des matériaux résistants et faciles d'entretien. On préférera les enduits muraux ainsi que les peintures et les papiers peints aux crépis intérieurs très difficiles à entretenir. L'intérieur du gîte devra être lumineux et on utilisera autant que possible des couleurs chaleureuses qui soulignent bien plus les boiseries intérieures. Ne pas hésiter à personnaliser chaque pièce avec des couleurs différentes.

En terme de décoration, il vaudra mieux opter pour un minimum de bibelots qui sont bien souvent trop difficiles à entretenir et on choisira simplement quelques objets en harmonie avec le mobilier et les couleurs des pièces.

Le mobilier du gîte devra être de bonne qualité et présenter une harmonie d'ensemble. Il convient d'éviter les meubles en formica, en plastique, en tôle ou bien en pin blanc de mauvaise qualité.

Du point de vue technique, une isolation thermique efficace sera nécessaire pour éviter les déperditions de chaleur et une isolation phonique permettra une meilleure insonorisation des différentes pièces.

Une occultation opaque est indispensable dans les chambres mais aussi en cas de vis-à-vis. Selon les contraintes architecturales cette occultation peut être produite par des volets extérieurs ou intérieurs mais aussi des doubles rideaux, des stores...

VI - Equipements	1 épi	2 épis	3 épis	4 épis	5 épis
1. Lave-linge privé	Non	Obligatoire			
2. Sèche-linge électrique	Non			Obligatoire	
3. Table et fer à repasser	Obligatoire				
4. Télévision couleur (5 chaînes)	Non	Prise TV	Obligatoire		
5. Ecran plat, chaine HiFi, lecteur DVD	Non			Obligatoire	
6. Téléphone	A proximité		Dans le gîte		
7. Internet	Non				Obligat.
8. Chaise et lit bébé à la demande	Obligatoire				

VII - Accueil et services	1 épi	2 épis	3 épis	4 épis	5 épis
1. Accueil personnalisé	Obligatoire				
2. Jeux de société	3 au minimum				
3. Magazines et livres touristiques	3 au minimum				
4. Bibliothèque ou présence de beaux ouvrages régionaux	Conseillé			Obligatoire	
5. Informations touristiques locales	Obligatoire				
4. Draps, linge de toilette, linge de maison sur demande (avec suppl.)	Non	Obligatoire			
4. Service de ménage à la demande	Non		Obligatoire		

VII-1. On entend par « accueil personnalisé » un accueil plus élaboré qu'une simple remise des clefs. Le locataire conviendra d'un rendez-vous avec le propriétaire qui aura préalablement mis le gîte en condition (ménage fait, feu dans la cheminée, bouquet de fleurs sur la table...). Nous conseillons également de prévoir un petit cadeau à l'arrivée des locataires tel que gâteau, confiture maison, fromage, bouteille de vin, produit local, boissons dans le réfrigérateur... Enfin, le propriétaire doit être disponible et à l'écoute de ses locataires.

- **Recommandations diverses :**

Les assurances :

Le propriétaire doit informer son assureur afin d'établir un contrat adapté à son activité d'accueil. Il doit disposer au minimum d'une assurance « responsabilité civile » couvrant les dommages subis par les biens et les personnes.

Le propriétaire doit veiller à ce que son assurance couvre la responsabilité du fait :

- de la famille d'accueil dans son ensemble ;
- des animaux dont le propriétaire à la garde ;
- de l'ensemble des bâtiments et des installations fixes (granges, balançoires, toboggans, aires de jeux...) ;
- de l'ensemble des équipements mis à disposition gratuitement ou non auprès des locataires (vélos, tables de ping-pong...) ;

- de toute activité d'animation et d'accompagnement (randonnée équestre, transports de locataires...).

Le propriétaire doit signaler à son assureur ce qui peut constituer une aggravation de risque (piscine, rivière, étang...).

Il est fortement recommandé de prévoir une clause dite « d'abandon de recours » permettant de prendre en charge les détériorations occasionnées par la faute du locataire.

ATTENTION !

Votre gîte rural est homologué Gîtes de France® pour une capacité donnée et enregistré en préfecture comme tel. Il est important de ne pas dépasser cette capacité maximale pour des raisons évidentes de sécurité.

La sécurité :

De manière générale, il est indispensable :

- de s'assurer que l'ensemble des installations du gîte sont bien en conformité avec la réglementation en vigueur ;
- de prévoir la mise en sécurité des piscines privées selon la réglementation en vigueur ;
- de veiller à ce que la sécurité des vacanciers soit assurée également aux abords du gîte : des précautions devront être prises par les propriétaires en cas de présence d'engins dangereux, d'objets contondants, de mares à proximité, de chiens pouvant agresser des personnes étrangères à leur environnement habituel.

4

ETHIQUE

Avant de démarrer une activité touristique, avant même de débiter les travaux s'il y en a, nous vous conseillons vivement de contacter votre Centre des Impôts, un centre de gestion et de comptabilité afin de mieux connaître les aspects juridiques, sociaux et fiscaux et d'étudier votre situation personnelle.

Dans les 15 jours du démarrage de l'activité, le contribuable doit effectuer un dépôt de déclaration d'existence et d'identification. Cette déclaration de début d'activité des personnes physiques est à effectuer sur un imprimé P0.

Pour toutes les activités non professionnelles ne requérant pas une inscription au Registre de Commerce (c'est le cas le plus souvent pour les gîtes ruraux), la déclaration se fait au Centre des Impôts et l'imprimé à compléter est l'imprimé P0.

Pour les activités exercées à titre professionnel, la déclaration se fait, selon les cas, à la Chambre de Commerce, à la Chambre d'Agriculture. L'imprimé à compléter est l'imprimé P0.

Un n° SIREN et SIRE vous sera attribué ainsi qu'un code APE.

A - L'imposition des revenus tirés de l'activité d'hébergement :

Les revenus sont imposés dans la catégorie BIC. Il existe 3 régimes d'évaluation des BIC :

- *Le Régime des micro-entreprises ne concerne que les entreprises individuelles.*

Ce régime s'applique aux entreprises dont le chiffre d'affaires est inférieur à 76 300 € HT pour l'achat revente de marchandises, objets, denrées à emporter ou à consommer sur place et la fourniture de logements (y compris les locations en meublé) et 27 000 € HT pour les prestations de services.

Le contribuable déclare le montant du chiffre d'affaires annuel sur sa déclaration globale des revenus et l'administration fiscale y applique un abattement (minimum de 305 €) de :

- 71 % pour les activités d'achat revente et de fourniture de logement ;
- 50 % pour les autres activités de prestations de services ;

pour déterminer le revenu imposable du contribuable.

Sur le plan comptable, le contribuable doit tenir un livre mentionnant chronologiquement le montant et l'origine des recettes perçues, et doit conserver l'ensemble des factures et pièces justificatives...

- *Le Régime Réel Simplifié*

Ce régime s'applique de droit aux personnes morales (sociétés, associations, indivisions) et aux entreprises dont le chiffre d'affaires est compris entre 76 300 € et 763 000 € HT pour les activités de ventes, restaurations et locations de meublés et entre 27 000 € HT et 230 000 € HT pour les prestations de services.

L'application de ce régime suppose la tenue d'une véritable comptabilité qui permet en fin d'exercice de déterminer le résultat net comptable.

Les entreprises soumises normalement au régime des micro-entreprises peuvent opter pour le régime réel simplifié. Cette option doit être réalisée avant le 1^{er} février. Par exception, pour la première année d'activité, la date limite d'option est reportée jusqu'au dépôt de la déclaration professionnelle de l'exercice d'option.

L'application de ce régime permet de constater, s'il y a lieu, un résultat déficitaire de l'activité sur le plan fiscal.

- *Le Régime Réel Normal*

Ce régime est applicable aux entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 763 000 € HT pour les activités de ventes, restaurations et locations de meublés et à 230 000 € HT pour les prestations de services.

B - Le cas des agriculteurs :

Sur le plan comptable et le plan fiscal, les agriculteurs sont en principe tenus de distinguer les revenus qu'ils retirent de leurs différentes activités. Toutefois, par mesure de simplification, les agriculteurs soumis au régime réel des bénéficiaires agricoles ont la possibilité de rattacher les recettes provenant d'activités touristiques à leurs bénéfices agricoles lorsqu'elles n'excèdent pas

→ 50 000 € TTC

→ 30 % des recettes agricoles TTC

Les tolérances s'appliquent également pour les sociétés civiles agricoles.

C – La TVA :

- *Régime de franchise en base de TVA*

Ce régime concerne les petites entreprises qui sont dans le champ d'application de la TVA mais qui sont dispensés de l'appliquer dès lors que le chiffre d'affaires annuel ne dépasse pas 76 300 € HT pour l'hébergement et la vente de denrées et 27 000 € HT pour les prestations de service. Ce régime produit alors les mêmes effets qu'une exonération de TVA .

→ le propriétaire ne facture pas de TVA aux locataires ;

→ il ne récupère pas la TVA sur les achats courants et ses investissements.

Un assujettissement à la TVA est toutefois possible dans certaines conditions.

Les locations meublées simples sont exonérées de la TVA ou hors du champ d'application de la TVA , de ce fait ne pourront pas opter pour un assujettissement.

D – Les impôts locaux et autres taxes

- *Taxe d'habitation et Contribution Economique Territoriale*

En principe, les propriétaires, loueurs de logements meublés qui n'occupent pas ces logements ne sont pas redevables de la taxe d'habitation mais de la Contribution Economique Territoriale (CET). Toutefois, les hébergements meublés qui font partie de l'habitation personnelle du propriétaire sont exonérés de la CET et doivent payer la taxe d'habitation sauf délibération contraire des collectivités compétentes.

- *Taxe foncière*

En zone de revitalisation rurale, les gîtes ruraux peuvent être exonérés de taxe foncière sur délibérations des collectivités locales.

- *Taxe locale d'équipement*

Cette taxe s'applique de plein droit sur les opérations de construction, reconstruction ou agrandissement situées dans les communes de + 10 000 habitants. Dans les communes de – 10 000 habitants, l'instauration de cette taxe est facultative sur décision du conseil municipal.

6

VADEMECUM

Ce document a pour but de vous aider à suivre les différentes étapes de la réalisation du projet.

ACTION	DATE
1- Lecture de la présente brochure	
2- Participation à une réunion d'information	
3- Visite du projet	
4- Réception de la fiche-conseil	
5- Elaboration des plans par l'architecte	
6- Validation des plans par le C.A.U.E.	
7- Rassemblement des devis	
8- Dépôt et montage du dossier	
9- Obtention des accords de subventions	
10- Commencement des travaux	
11- Achèvement des travaux	
12- Homologation du gîte rural	
13- Déclaration d'existence aux impôts	
14- Informer mon assureur du nouveau statut de ma maison	
15- S'acquitter des droits d'entrée	
16- Apposer le panonceau	

Mon gîte rural est désormais parfaitement opérationnel.