



## COMMENT CRÉER UN GÎTE RURAL

### Qu'est-ce qu'un 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. Il peut être aménagé dans un bâtiment ancien ou neuf et son architecture est de type traditionnel et régional. Il peut être maison indépendante, maison mitoyenne ou appartement avec accès indépendant. Il est obligatoirement chauffé, meublé et équipé, pour assurer un séjour agréable en toutes saisons. Sa capacité d'accueil maximale est de 12 personnes (6 chambres maxi). L'accueil et l'entretien sont assurés par le propriétaire.



### L'accueil

Un bouquet de fleurs, des œufs du poulailler, des légumes du jardin, ... des « petits riens » qui font plaisir à l'arrivée, après plusieurs heures de route. Le propriétaire fait ensuite visiter son gîte, présente les différentes pièces, offre un rafraîchissement ou laisse des boissons au frais, fait signer l'état des lieux et demande la caution. Même s'il n'habite pas sur place, il reste à la disposition de ses locataires pendant le séjour.

### Pendant le séjour...

Le propriétaire, par sa bonne connaissance du territoire et sa maîtrise de la langue française, saura conseiller les meilleurs sites à visiter, les activités de la région, les produits locaux à découvrir. Un apéritif la veille du départ permet de s'assurer que le séjour s'est bien passé.

① *L'accueil Gîtes de France préconise la présence du propriétaire ou d'une personne de confiance à l'arrivée et au départ des locataires..*

### Au départ

Vers 10 heures, le propriétaire fait le tour des lieux en présence de ses vacanciers et s'assure que tout est en ordre. Il peut alors rendre la caution. Tout doit ensuite être mis en œuvre pour que le gîte soit prêt à l'arrivée des prochains locataires : ménage, sanitaires, vitres, alèses changées, pelouse tondue, etc...

① *Les réservations de dernière minute sont de plus en plus fréquentes. Le gîte doit donc toujours être prêt à louer (mieux vaut faire le ménage après chaque départ).*

### Conditions d'ouverture d'un gîte rural :

- un accueil assuré par le propriétaire ou un mandataire
- un habitat traditionnel de caractère régional
- un environnement rural sans nuisance
- un chemin d'accès au gîte carrossable.
- un stationnement à proximité immédiate
- une adduction d'eau potable (contrat avec réseau public ou source privée autorisée par Préfecture après constitution d'un dossier de demande d'autorisation auprès de Préfecture qui mandatera ensuite la DDASS pour analyse)
- cuisine équipée, nombre de sanitaire et wc selon la capacité, 1 chambre au minimum de 9 m<sup>2</sup>
- pièces de jour ouvrant sur espace extérieur (terrasse, jardin privatif)
- Chauffage dans toutes les pièces
- 3 gîtes maximum dans la même maison



- le gîte rural ne peut être employé comme résidence principale ou secondaire, exclusive ou permanente, soit du propriétaire, soit du locataire.
- les locaux en sous-sols ou entre-sols, les greniers et combles ainsi que les 2ème étage (toléré pour les chambres uniquement)
- la cohabitation avec des locaux à vocation commerciale
- situation du gîte dans un lotissement pavillonnaire
- absence totale d'espace extérieur

**Le gîte rural est un meublé de tourisme qui correspond d'abord à des normes ministérielles en étoiles (de 1 à 5 étoiles) auxquelles se rajoutent des critères de classement en épis (de 1 à 4 épis) définis par la grille de classement nationale de La Fédération des Gîtes de France.**

**1 épi** : Gîte simple, propre et bien entretenu. Espace extérieur agréable et sans nuisance, avec salon de jardin. Cuisine équipée au minimum d'éléments cuisson (plaques et four), frigo et évier. Literie neuve ou en très bon état. 1 wc indépendant. Un deuxième sanitaire au-delà de 6 personnes. 2 ch. minimum de 9 m2 chacune.

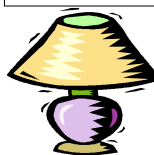
**2 épis** : Gîte plus confortable avec espace salon-détente. Pièces à vivre agréables (séjour, salon, cuisine) de 30 m2 minimum pour 4 pers. (3 m2 par pers suppl.). Bonne harmonie d'ensemble dans chaque pièce. Lave-linge, TV et barbecue obligatoires.

**3 épis** : Gîte de grand confort. Maison indépendante de caractère régional. Toiture et architecture traditionnelles. Pièces spacieuses, mobilier de qualité, décoration soignée. Cuisine fonctionnelle de type intégré (éléments encastrés, plans de travail, placards haut et bas). Lave-vaisselle, hotte aspirante et micro-ondes obligatoires. Salon complet en rapport avec la capacité d'accueil. Téléphone à disposition. Jardin privatif sans vis-à-vis. Chemin d'accès privé.

**4 épis** : Maison indépendante obligatoirement, demeure reconnue de grand caractère par CAUE ou Bâtiments de France, à l'architecture exceptionnelle. Environnement privilégié, parc ou jardin paysager. Décoration intérieure de grande qualité, cheminée. Des services supplémentaires y sont proposés (services petits-déjeuners, lits faits à l'arrivée, linge de toilette fourni, service ménage...). Utilisation de matériaux de qualité. Finitions irréprochables. Équipement de loisirs recommandé (piscine, tennis, etc...)

## Le classement

- Les classements 1, 2 et 3 épis sont du ressort d'une Commission départementale. Le classement en 4 épis est du ressort d'une Commission régionale.



## COMMENT COMMERCIALISER VOTRE STRUCTURE



Votre gîte figurera sur les éditions départementales, nationales des Gîtes de France et sur les sites Internet du réseau.

Il sera commercialisé par une centrale de réservation habilitée par les Gîtes de France.

Ce service se charge de démarcher la clientèle, faire les contrats et assurer leur suivi, récupérer les règlements avant le début des séjours.

Les montants des locations sont virés sur votre compte la semaine suivant l'arrivée du client. Une commission de 15 % est retenue pour rémunérer ces

**Assurances : Le propriétaire doit souscrire une assurance incendie, dégâts des eaux/tempête + responsabilité civile locative avec clause d'abandon de recours.**

## Conditions d'adhésion

- Signer la charte nationale des Gîtes de France
- Adhérer 1 an à l'Association des Gîtes de France (renouvelable), **les 2 premières années en centrale de réservation**
- Laisser le gîte à la location au minimum 4 mois (Juin à Septembre)
- S'acquitter d'un droit d'entrée qui varie de 110 à 335 euros (1 seule fois)
- Régler une cotisation annuelle. Ex pour 2008 :

gîte 2/3 personnes :	107 Euros
gîte 4/5 personnes :	151 Euros
gîte 6/7 personnes :	167 Euros
gîte 8/9 personnes :	236 Euros
gîte 10 personnes et plus :	253 Euros

## Le gîte rural en chiffres

- une soixantaine de créations par an
- 930 gîtes ruraux en Pyrénées-Atlantiques
- 60 % en Pays-Basque et 40 % en Béarn
- 60 % des gîtes en centrale de réservation
- 46 % de taux d'occupation départemental (varie de 8 à 30 semaines selon secteur et épis)
- Prix moyen gîte 4 pers. 2/3 épis :
  - Haute saison : 400 Euros par semaine
  - Basse saison : 215 Euros par semaine

## A PROPOS DE FISCALITÉ

Impôt sur le revenu = activité commerciale

Activité assimilée à la location de meublés non professionnels. Les revenus provenant de l'activité touristique entrent dans le cadre des revenus imposables au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Pour les agriculteurs

- si vous êtes au forfait et si revenus < 76 300 euros : Micro BIC avec abattement de 70 %
- Reporter le chiffre d'affaires global sur la déclaration n°2042 + 2042 P + 2042 C.
- si vous êtes au réel, intégration des revenus touristique aux revenus agricoles si < 30 % du chiffre d'affaires agricole et si < 30 000 euros / an

Pour les non-agriculteurs

Micro-BIC si revenus touristiques < 76 300 euros . Abattement de 70 %.

Reporter le montant des recettes commerciales sur la déclaration n°2042, 2042P, 2042C

- régime réel ou simplifié = comptabilité d'engagement à tenir

## Autres impôts

- Taxe Locale d'équipement si permis de construire. A régler en fin de travaux.
- Taxe foncière, taxe d'habitation et/ou taxe professionnelle
- Taxe de séjour : à faire régler au locataire et à reverser à la commune
- Taxe ordures ménagères
- Contribution représentative du droit au bail (2,5 % des locations), CSG, CRDS
- TVA : exonération de TVA pour les locations sans prestations para-hôtelières

## AIDES FINANCIERES POUR LA CREATION D'UN GITE

### Conditions d'attribution des subventions du Conseil Général

- Etre résident permanent du département 64.
- Rénovation d'un bâtiment existant indépendant, avec un classement final minimum en **3 étoiles/3 épis** (terrain privatif, accès privé, équipement tout confort)
- Construction neuve pas subventionnable

• **Création d'un seul gîte rural sur l'ensemble de la superficie d'une maison indépendante (c'est-à-dire maison seule sur terrain privatif) (les appartements, les gîtes mitoyens, les corps de bâtiment, les annexes ne sont pas subventionnables).**

- Création d'un gîte rural avec un élément de loisirs ( piscine, lac, tennis,...) :  
Les devis présentés pour l'équipement de loisirs ne doivent pas dépasser 20 % du montant global des travaux.

• Adhésion à l'Association départementale des Gîtes de France **pendant 10 ans** et à une centrale de réservation habilitée **pendant 5 ans** (sur une période minimale de 6 mois (incluant Juillet/Août),

- Paiement d'un droit d'entrée de **335 euros** pour le droit d'utilisation de la marque.

### Montant des aides : (sur présentation de devis Hors taxe)

Pour la création d'un gîte rural avec ou sans équipement de loisirs :

- Montant minimum de travaux : **7 600 euros H.T.**
- Montant maximum de travaux : **71 000 euros H.T**
- Si projet situé dans bâtiment de caractère (sur avis écrit du CAUE ou architecte des Bâtiments de France ) :  
Montant maximum de travaux : **101 481 euros H.T**

- Aides départementales plafonnées à **27 %** des travaux H.T.
- De **10 à 50 % du surcoût** lié à l'accessibilité handicapés sous réserve d'une labellisation « Tourisme et Handicap » (cf CDT).

### Modalités :

Un dossier est à constituer auprès de nos services qui se chargent de le transmettre ensuite aux instances compétentes du conseil général : plans avant et après travaux, devis HT, attestation de propriété, permis de construire, plan de financement, attestation bancaire, photos du bâtiment, intégration paysagère, prise en compte des énergies renouvelables, etc...

Délai d'instruction du dossier : 2 mois. Ne pas commencer les travaux avant d'avoir eu l'accord. 2 ans ensuite pour faire les travaux. Subvention versée à la fin des travaux, sur factures fournies, si classement 3 épis minimum.