

# CRÉER ET GÉRER SA CHAMBRE D'HÔTES

Les démarches indispensables



Chambres d'hôtes  
Les Tilleuls  
à Saint-Germain-sur-Sèves

Se lancer dans l'activité de chambres d'hôtes ne s'improvise pas. Même si vous commercialisez vos nuitées par l'intermédiaire d'une plateforme de réservation, quelques démarches administratives sont nécessaires pour mener à bien votre projet en toute sérénité.

Assurez-vous d'avoir coché toutes les cases et contactez-nous si besoin.

Pour en savoir plus et télécharger les formulaires officiels, rendez-vous sur les sites de l'administration française :

[www.entreprises.gouv.fr/fr/tourisme/conseils-strategie/chambres-d-hotes](http://www.entreprises.gouv.fr/fr/tourisme/conseils-strategie/chambres-d-hotes)

[www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/chambres-dhotes-quelle-est-reglementation-applicable](http://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/chambres-dhotes-quelle-est-reglementation-applicable)

[www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/chambres-hotes-table-hotes](http://www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/chambres-hotes-table-hotes)

---

# LES DIFFÉRENTES CARACTÉRISTIQUES DE L'ACTIVITÉ ?

## Définition de la chambre d'hôtes

Cette activité est régie par les articles L. 324-3 et D. 324-13 et suivants du Code du tourisme.

> Les chambres d'hôtes sont des **chambres meublées chez l'habitant** en vue d'accueillir des touristes, à **titre onéreux**, pour une ou plusieurs nuitées.

> La prestation **comprend obligatoirement la fourniture de prestations de services** : le nettoyage régulier de la chambre, la fourniture du petit-déjeuner, du linge de maison et l'accueil de la clientèle.

> Les chambres se situent **dans la résidence principale** de l'habitant. C'est à ce dernier qu'il revient d'accueillir les hôtes.

> La **surface minimale** réglementaire de chaque chambre hors sanitaires doit être de **9m<sup>2</sup>** avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m. Pour des raisons de confort, il est conseillé de ne pas proposer une chambre inférieure à **12m<sup>2</sup>**. Chaque chambre doit donner accès (directement ou indirectement) à une salle de bain et à un WC. Elle doit également répondre aux réglementations sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité.

> Le propriétaire **ne peut pas louer plus de 5 chambres par habitation, ni accueillir plus de 15 personnes en même temps**. Au-delà de cette capacité d'accueil, l'habitation est considérée comme un établissement recevant du public (plus de détails au point suivant).

Si ces obligations fixées par le Code du tourisme ne sont pas remplies, toute formule évoquant l'appellation « chambres d'hôtes » doit être exclue. Elle peut induire le consommateur en erreur (article L. 121-1 du Code de la consommation) et l'article L327-1 du code du Tourisme.

## □ Définition de la chambre chez l'habitant

Si la capacité d'accueil de l'habitation est supérieure aux critères de chambres d'hôtes mais que le logeur ne souhaite pas pour autant exercer l'activité d'hôtelier, il doit être considéré dans ce cas, comme exerçant l'activité de location de « **chambres chez l'habitant** ».

Ces logeurs n'ont pas l'obligation de faire une déclaration en mairie. Cependant, ils restent soumis aux **mêmes obligations fiscales et sociales** qui incombent aux exploitants de chambres d'hôtes, ainsi qu'aux dispositions réglementaires applicables aux établissements recevant du public (ERP), en matière de sécurité et d'accessibilité.

Les propriétaires exerçant l'activité de chambres chez l'habitant de façon habituelle doivent être inscrits **au registre du commerce et des sociétés** et remplir les obligations de transparence vis-à-vis de leur clientèle au même titre que les exploitants de chambres d'hôtes (affichage des prix, remise d'une note...).

## □ Définition de la table d'hôtes

Il est possible de diversifier l'activité et de proposer une table d'hôtes à vos clients. Il s'agit d'une **prestation additionnelle** en complément d'une activité de chambre d'hôtes **soumise à l'obtention d'un permis d'exploitation**.

Des conditions obligatoires encadrent l'activité :

- > Constituer **un complément de l'activité** de chambres d'hôtes,
- > Proposer **un menu unique** sans autre possibilité de choix,
- > Offrir **un repas de qualité "fait maison"** composé de produits locaux,
- > Servir le repas **à la table familiale** (pas de salle à manger dédiée aux convives),
- > Ce service est proposé **aux seuls usagers de la chambre d'hôtes**.

Si l'une des conditions n'est pas respectée, la table d'hôtes devient un restaurant et la réglementation qui l'encadre n'est pas la même.

Par ailleurs, le **prix du repas n'est pas inclus** dans la location de la chambre. Il faut veiller à préciser si les boissons sont comprises dans le menu, ou si elles font l'objet d'un supplément.



Chambres d'hôtes Le Manoir de la Ventinière - Marchésieux

---

# LA RELATION CLIENTÈLE

## □ Le prix des diverses prestations et leur affichage

Le prix est libre et doit tenir compte de la qualité et du confort de la chambre, des services proposés et de l'attractivité des lieux. Malgré tout, son exploitant est soumis à **certaines obligations en matière d'affichage de prix** tout comme les hôteliers dans un souci de transparence vis à vis de la clientèle.

Il faut veiller au **triple affichage des tarifs proposés**:

- > à l'extérieur du logement, à côté de l'entrée principale,
- > à l'intérieur au niveau du lieu de réception des clients,
- > dans chaque chambre.

Les prix des prestations commercialisées s'entendent taxes et services compris (TTC). Leur affichage doit comporter cette mention.

## □ La remise d'une note

Le prestataire doit remettre **obligatoirement une note** à ses clients dès que les prestations vendues dépassent le montant de 25€. Le loueur, qui ne respecterait pas cette obligation, peut encourir une contravention.

La note doit être établie **en 2 exemplaires** : l'original est remis au client et le double doit être **conservé pendant 2 ans**.

La note précise les données suivantes:

- > La date d'émission,
- > La raison sociale de l'exploitant et son adresse,
- > Le nom du client ,
- > La date et le lieu d'exécution de la prestation,
- > Le décompte détaillé des achats effectués (quantité, prix, taxes),
- > La somme totale réglée.

## □ La fiche individuelle de police pour les clients étrangers

En application du décret 2015-1002 du 18 août 2015, tout prestataire assurant l'hébergement touristique est tenu de **faire remplir et signer par le client étranger**, dès son arrivée, **une fiche individuelle de police**.

Elle doit être **conservée 6 mois** pour une éventuelle transmission aux autorités. Si le client ne la remplit pas, le logeur est en droit de lui refuser l'accès au logement.

---

# LES DÉMARCHES

## POUR OUVRIR UNE CHAMBRE D'HÔTES

### □ La déclaration préalable de l'activité de chambre d'hôtes

Cette **déclaration est obligatoire** (article L. 324-4 du code du Tourisme). Elle s'effectue préalablement auprès de la mairie du lieu de l'habitation concernée à l'aide du formulaire CERFA N° 13566\*03. En fonction des mairies, cette démarche peut être effectuée via un support papier ou de manière dématérialisée à l'aide d'un formulaire en ligne.

### □ L'immatriculation au registre du commerce et des sociétés (RCS)

#### Activité exercée à titre habituel

Quand l'activité de chambres d'hôtes est **exercée à titre habituel ou principale**, elle constitue une activité commerciale. Les logeurs sont tenus de s'inscrire au **Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)** et de s'immatriculer auprès du **Centre de formalités des entreprises (CFE)** de la Chambre de Commerce. Ces formalités sont obligatoires, quel que soit le revenu dégagé par l'activité. Pour la création du dossier en ligne (téléservice), consultez : <https://www.infogreffe.fr>

Ils doivent également s'immatriculer auprès du CFE de la chambre de commerce, y compris lorsque l'activité est exercée **sous le régime micro social simplifié** (ou régime du micro-entrepreneur).

Lorsque la location est exercée par un exploitant agricole au sein de sa ferme, elle est alors considérée **comme étant complémentaire**. Dans ce cas, les loueurs doivent s'immatriculer auprès du Centre de formalités des entreprises géré par la Chambre d'Agriculture (Art. L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime).

#### Activité exercée en complément d'une activité indépendante

Si l'activité est exercée en complément d'une activité professionnelle habituelle déjà déclarée au RCS, l'ouverture d'un nouvel établissement est à déclarer à l'aide du formulaire de déclaration de modification d'une entreprise - Personne physique (P2)/ Cerfa n°11678\*07.  
> auprès du **CFE de la chambre d'agriculture** lorsque l'activité de location de chambres d'hôtes est exercée par un exploitant agricole sur l'exploitation agricole,  
> auprès du **CFE de la chambre de commerce et d'industrie** du lieu des chambres d'hôtes dans les autres cas.

#### Activité exercée en complément d'une activité salariée

Si l'activité est exercée en complément d'une activité salariée, une déclaration de début d'activité non salariée doit être souscrite auprès du CFE de la chambre de commerce et d'industrie du lieu de la chambre d'hôtes à l'aide du formulaire de déclaration d'une entreprise-personne physique (POCMB)/Cerfa n°11676\*12.

## □ L'affiliation à la sécurité sociale

L'exploitant de chambres d'hôtes indépendant doit être affilié au régime social des travailleurs non salariés au titre des assurances maladie, maternité, vieillesse, invalidité et décès :

> Soit auprès de la Sécurité sociale des indépendants (RSI). L'affiliation est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de chambres d'hôtes (y compris pour la table d'hôtes) dépasse 5 348 €. En cas de revenu inférieur, il n'y a pas d'obligation d'affiliation. Le revenu généré par la location est alors soumis aux contributions sociales sur les revenus du patrimoine au taux global de 17,20 % .

> Soit, pour les agriculteurs, auprès de la Mutualité sociale agricole (MSA).

## □ La qualification de l'offre

Contrairement aux autres hébergements, il n'existe pas de classement en étoiles (Atout France) pour les chambres d'hôtes.

Un réseau de marques et de labels de qualité (comme Gîtes de France, Clévacances, Chambres d'Hôtes Référence, Bienvenue à la ferme, Fleurs de soleil) sont développés pour accompagner les porteurs de projet.

Les dits logements sont évalués sur divers points de contrôle garantissant la qualité, les services et le confort des prestations proposées. Ainsi, ces établissements gagnent en visibilité auprès de la clientèle.

---

# LES NORMES À RESPECTER

## □ Les formations

### La formation permis d'exploitation

Les exploitants de chambres et tables d'hôtes ont l'obligation de suivre la formation du permis d'exploitation pour pouvoir servir des boissons alcoolisées dans leur établissement. (Article L. 3332-1-1 du code de la santé publique).

La formation apporte des connaissances sur la prévention et la lutte contre l'alcoolisme, la protection des mineurs, la répression de l'ivresse publique, la lutte contre le bruit et forme le futur exploitant à la législation des stupéfiants et aux principes de la responsabilité civile et pénale. Les participants découvriront aussi les obligations réglementaires liées à l'ouverture d'établissements servant des boissons alcoolisées. Une attestation est délivrée au terme de la formation assurée par un organisme agréé par le Ministère de l'Intérieur.

### La formation hygiène et sécurité alimentaire en restauration commerciale.

Cette formation concerne à la fois toute la transformation alimentaire et le nettoyage des chambres. Tous les propriétaires doivent respecter ces règles. Il est indispensable de maîtriser les règles d'hygiène et de sécurité alimentaire notamment lorsqu'on propose des services de petite restauration. Cette formation a pour objectif la mise en œuvre de mesures nécessaires pour prévenir les risques relatifs à la consommation de denrées alimentaires et protéger les clients des éventuels dangers liés à la consommation de produits.

## □ Les licences de débit de boissons

Toute personne souhaitant ouvrir un établissement qui propose (à titre onéreux ou gratuit) des boissons alcoolisées destinées à être consommées sur place ou à emporter doit posséder une licence (article L. 3332-1-1 du code de la santé publique). Pour obtenir une licence de débit de boissons ou de restaurant, il faut à la fois détenir un permis d'exploitation et effectuer une déclaration préalable (CERFA 11542\*05 pour l'ouverture d'un débit de boissons). Cette déclaration administrative est adressée à la mairie pour les lieux de restauration et les établissements vendant de l'alcool (sur place ou à emporter), au moins 15 jours avant l'ouverture.

Il existe différents types de licences selon la nature des boissons :

- > Les boissons sans alcool : vente libre (pas de licence: le permis d'exploitation suffit),
- > Les boissons en-dessous de 18° d'alcool : Licence III,
- > Les boissons de plus de 18° d'alcool : Licence IV,

L'attribution de ces licences doit faire l'objet d'un affichage en vue des clients.

Si les boissons alcoolisées accompagnent les repas de la table d'hôtes, le prestataire doit être titulaire d'une licence de restaurant (pour tous les alcools) ou d'une petite licence restaurant (pour seulement les vins, cidres et bières).

Si la vente d'alcool a lieu aussi en dehors des repas, il doit être titulaire d'une licence III ou IV. La licence restaurant ou la petite licence restaurant ne sont alors pas nécessaires. Elles ne s'appliquent pas aux chambres d'hôtes proposant uniquement le petit-déjeuner.

## □ La sécurité incendie

En matière de sécurité, une chambre d'hôtes devant accueillir moins de 15 personnes, la réglementation applicable en matière de sécurité est celle des bâtiments d'habitation.

Selon le décret n° 2011-36 du 10 janvier 2011 relatif à l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation, chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé (marquage CE-NF EN 14604) (Article R129-12 du code de la construction et de l'habitation).

## □ La souscription d'une assurance

Dans tous les cas, il est nécessaire de déclarer son activité auprès de son assureur. Si l'activité chambres d'hôte s'avère régulière, il est conseillé de souscrire une assurance chambre d'hôtes dédiée qui vous protégera dans des situations particulières : intoxication alimentaire, vol dans l'hébergement et de prendre une assurance responsabilité civile professionnelle.

## □ La mise à disposition du wifi

En mettant à disposition ce service, vous êtes considéré par la loi comme un fournisseur d'accès à internet. Il est impératif d'investir dans un système de connexion internet sécurisé (permettant de collecter et de stocker des données) afin de vous protéger de connexions malveillantes et de téléchargements illégaux. En cas d'incidents, votre opérateur vous portera responsable.

# IMPÔTS ET TAXES

## □ L'impôt sur le revenu

L'activité de chambre d'hôte relève du régime fiscal de la parahôtellerie, et non de celui de la location meublée.

Les revenus doivent être déclarés à l'impôt sur le revenu sous l'un des régimes suivants :

- > **Bénéfices Industriels et Commerciaux** (BIC) : bénéfices réalisés par les personnes physiques qui exercent une profession commerciale ;
- > **Régime des locations meublées non professionnelles** (régime du bénéfice réel) pour les exploitants non professionnels
- > **Micro-entreprises** (pour les auto-entrepreneurs), si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 176 200 € : le bénéfice est calculé après un abattement forfaitaire de 71 %, le revenu imposable correspondant à 29 % du chiffre d'affaires ;
- > **Bénéfices agricoles** pour un agriculteur.

Si le revenu ne dépasse pas 760 € par an, il est exonéré d'impôt sur le revenu (sauf pour les les micro-entreprises).

## □ La taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

En principe, les hébergements proposant en sus de l'hébergement au moins 3 des 4 prestations para-hôtelières suivantes : le petit déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception de la clientèle sont assujettis à la TVA (Article 261 D du CGI).

Notons que les chambres d'hôtes peuvent bénéficier du régime de la franchise en base de TVA. Il s'agit d'un système de dispense de TVA (le chiffre d'affaires annuel ne doit pas dépasser 85 800€). Si tel n'est pas le cas, l'exploitant est alors assujetti à la TVA au taux de 10 % pour la prestation d'hébergement et de table d'hôtes (sauf pour les boissons alcoolisées taxées à 20 %).

## □ La cotisation économique territoriale

Cette cotisation remplace la **taxe professionnelle** sur les équipements et les biens immobiliers à laquelle étaient soumises les entreprises et les personnes physiques ou morales qui exercent une activité professionnelle non salariée.

La CET est composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

La cotisation foncière des entreprises est basée uniquement sur les biens soumis à la taxe foncière. Cette taxe est due dans chaque commune où l'exploitant dispose de locaux et de terrains liés à son activité. Selon les cas, certains loueurs de chambres d'hôtes peuvent bénéficier d'exonérations ou de réductions de la CET.

## □ La taxe d'habitation et la taxe foncière

Pour la **taxe d'habitation**, l'usage comme la destination des locaux, restant l'habitation, il n'y a aucun changement d'usage ni de destination à effectuer.

La **taxe foncière** sur les propriétés bâties doit être payée par le propriétaire du bien. Son montant est établi en fonction de la valeur locative cadastrale du logement. Cette dernière varie chaque année et les taux sont votés par les collectivités.

## □ La collecte de la taxe de séjour

La taxe de séjour participe au financement des actions favorisant le développement et l'attractivité touristique.

Elle est **réglée non pas par les locataires mais par leurs clients**.

Les diverses modalités de la taxe de séjour (tarifs, déclarations, reversements) sont consultables sur le site dédié <https://cocm.taxesejour.fr>

## □ La contribution à l'audiovisuel public

Cette contribution est une taxe liée à la possession d'un voire de plusieurs postes de télévision dans les chambres.

## □ Les droits de diffusion auprès de la SACEM

Toute **diffusion** par le biais d'un équipement (poste de radio, lecteur CD) **d'une œuvre musicale** appartenant au répertoire de la société des auteurs, compositeurs et éditeurs de musique **doit être déclarée préalablement** (Article L132-18 du code de la propriété intellectuelle).

Les informations complémentaires sont disponibles sur le site : <https://www.sacem.fr>



# LOUEZ DURABLE

**La gestion des consommations d'eau et d'énergie est très impactante dans votre activité sur le plan environnemental et économique.**

**Valoriser votre hébergement sur la thématique du développement durable et de la préservation des ressources est également un atout pour la location auprès de vos clients. Faites-en un argument de vente et un facteur d'attractivité de votre hébergement, c'est ce que les clients recherchent aujourd'hui.**

*Voici quelques pistes pour améliorer l'impact écologique et économique de votre hébergement.*

## LES PETITS GESTES DU QUOTIDIEN

Encouragez les éco-gestes et faites en sorte d'éviter le gaspillage en ajustant les consommations aux besoins réels. Ces petites installations sont amorties en quelques mois !



### **La consommation d'eau**

Les vacanciers ont souvent une consommation d'eau plus importante que dans leur quotidien. Limitez-la à l'aide de petits équipements simples et vite amortis : limiteurs de pression sur les robinets, douchettes économes, chasse d'eau avec double débit, récupérer l'eau de pluie...

### **La consommation d'électricité**



Des gestes simples et des petits équipements permettent de réduire cette consommation : réglage du réfrigérateur, détecteurs de présence ou minuterie pour certains éclairages, thermostats programmables pour les radiateurs, prises pour couper les équipements en veille... et pour aller plus loin installer de l'électroménager avec une bonne performance énergétique.

### **La gestion des déchets**



Les règles de tri ne sont pas partout les mêmes, alors aidez vos clients à s'y retrouver : affichez le guide de tri, adaptez les poubelles, fournissez les sacs, installez un composteur, mettez à disposition des sacs et emballages réutilisables...

### **Les produits locaux et de saison**



Notre territoire en est riche, faites-le savoir : proposez des produits locaux pour le petit déjeuner, mettez à la disposition de vos hôtes la liste des producteurs locaux, des marchés, des restaurants et des points de vente qui en proposent à proximité...



## Les produits d'entretien et d'hygiène

Pour votre santé et celle de l'environnement, privilégiez les produits éco-labelisés et rechargeables. Vous pouvez également remplacer les savonnets par des distributeurs de savon.



## La mobilité douce

Permettez à vos clients d'allier découverte du territoire et mobilité douce en mettant des vélos à disposition ou en indiquant la liste des loueurs à proximité et en fournissant la carte et les fiches vélo réalisées par la Maison des Loisirs et de la Découverte.

# FAITES CONNAÎTRE VOTRE ENGAGEMENT

## Informer

Informez vos clients en amont (description) et pendant le séjour (lors de l'accueil).

## « Ensemble pour un tourisme durable »

Intégrez le réseau des influenceurs "Ensemble pour un tourisme durable" animé par la Maison des Loisirs et de la Découverte et le CPIE du Cotentin : ateliers d'échange, formations, partage et découverte de bonnes pratiques en matière de développement durable.

## Les labels environnementaux

Renseignez-vous et inscrivez-vous dans les labels environnementaux. Ecolabel européen et Clef verte sont les plus reconnus. Mais il en existe d'autres : Green Globe, Valeur parc, Accueil vélo... Pensez aussi au classement de votre meublé, c'est le premier gage de qualité pour vos clients.



## VOUS AVEZ DES PROJETS DE TRAVAUX ?

Pensez à la performance énergétique de votre hébergement et contactez la Plateforme de rénovation énergétique de l'habitat de la Communauté de Communes Côte Ouest Centre Manche (COCM Habitat) au 02 33 76 34 83.



# LA MAISON DES LOISIRS & DE LA DECOUVERTE :

## votre partenaire indispensable !

La Maison des Loisirs et de la Découverte vous accompagne au quotidien pour accueillir et informer au mieux vos visiteurs. Vous êtes les premiers ambassadeurs de la destination Côte Ouest Centre Manche !



## Comment pouvons-nous vous accompagner ?

### - Avec une visite conseil

Cette visite effectuée gratuitement permet d'accompagner les hébergeurs dans leurs démarches de qualité et dans le respect des normes.

### - Avec nos supports de communication

Ils sont là pour vous aider dans la promotion de la destination auprès de vos visiteurs : site internet ([www.tourisme-cocm.fr](http://www.tourisme-cocm.fr)), réseaux sociaux (Facebook et Instagram), magazine, agenda des animations, horaires de marées... N'hésitez pas à nous demander notre liste de documents disponibles.

### - Si vous avez un projet

Si vous êtes porteur d'un projet, l'Office de Tourisme peut fournir des éléments qui vous permettront de monter au mieux ce projet : carte d'identité du territoire, analyse de la fréquentation...

### - Sur l'espace pro : [www.tourisme-cocm.fr/espace-pro/](http://www.tourisme-cocm.fr/espace-pro/)

Une boîte à outils est disponible par question et thématique pour vous aider au quotidien.

Communauté de Communes



## Besoin de plus d'informations ?

**Maison des Loisirs et de la Découverte**

11 place Saint-Cloud 50430 Lessay

02 33 45 14 34 - [tourisme@cocm.fr](mailto:tourisme@cocm.fr)

[www.tourisme-cocm.fr](http://www.tourisme-cocm.fr)

Conception : Maison des Loisirs et de la Découverte - Illustrations : Freepik

Crédit photo : Chambres d'hôtes Les Tilleuls à Saint-Germain-sur-Sèves et le Manoir de la Ventinière à Marchésieux