



# Comment créer une chambre d'hôtes

# SOMMAIRE

## ***I. DÉFINITION, RÉGLEMENTATION ET NORMES***

### **I.1. Conditions d'établissement**

- I.1.1. Déclaration en mairie
- I.1.2. Conditions tenant aux chambres d'hôtes
- I.1.3. Immatriculation de l'habitant/exploitant
- I.1.4. Respect de la réglementation relative aux débits de boissons
- I.1.5. Assurances
- I.1.6. Piscines : sécurité et règles sanitaires
  - I.1.6.1. Sécurité
  - I.1.6.2. Règles sanitaires

### **I.2. Conditions de fonctionnement**

- I.2.1. Type d'habitation
- I.2.2. Information du consommateur
  - I.2.2.1. Affichage des prix
  - I.2.2.2. Délivrance d'une note
  - I.2.2.3. Factures
  - I.2.2.4. Sanctions
- I.2.3. Cas particulier de la clientèle étrangère
- I.2.4. Conditions d'hygiène et de propreté

## ***II. LABELS DE QUALITÉ***

### **II.1. Les labels de confort général**

### **II.2. Les labels et marques thématiques**

- II.2.1. Tourisme et Handicap
- II.2.2. Les écolabels

## ***III. PROMOTION ET COMMERCIALISATION***

### **III.1. Étudier le marché**

### **III.2. Cibler sa clientèle**

### **III.3. Les moyens de promotion**

### **III.4. Tarification**

### **III.5. Affichage des tarifs**

## ***IV. AIDES FINANCIÈRES***

## ***V. FISCALITÉ ET TAXES***

### **V.1. Statut fiscal**

- V.1.1. Le régime forfaitaire appelé « micro-BIC »
- V.1.2. Le bénéfice réel
- V.1.3. Le régime professionnel

### **V.2. Taxes applicables**

- V.2.1. La taxe foncière et la taxe d'habitation
- V.2.2. La taxe de séjour
- V.2.3. Cotisations sociales
- V.2.4. Redevance à la SACEM

V.2.5. Contribution à l'Audiovisuel Public (ex redevance télé)

V.2.6. La TVA

V.2.7. La Contribution Économique Territoriale (CET)

V.2.8. La Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL)

# I. DÉFINITION, RÉGLEMENTATION ET NORMES

Aux termes de la loi 2006-437 du 14 avril 2006 : « les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. »

La définition officielle est reprise dans l'article L124-3 du code du tourisme.

Pour exploiter des chambres d'hôtes, il faut faire une déclaration d'ouverture auprès de la mairie. Art.D.324-13. – L'activité de location de chambres d'hôtes mentionnée à l'article L.324-3 est la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner.

Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant.

Art.D.324-14. – Chaque chambre d'hôte donne accès à une salle d'eau et à un WC. Elle est en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité. La location est assortie, au minimum, de la fourniture du linge de maison.

Art.D.324-15. – La déclaration de location (formulaire Cerfa n°13566\*02) d'une ou plusieurs chambres d'hôtes prévue à l'article L.324-4 est adressée au maire de la commune du lieu de l'habitation concernée par voie électronique, lettre recommandée ou dépôt en mairie et doit faire l'objet d'un accusé de réception.

## I.1. Conditions d'établissement

Si la chambre d'hôtes se situe dans un logement en copropriété, il faut s'assurer qu'aucune mention ne limite ou n'interdise cette activité. Dans tous les cas, il est conseillé d'informer la copropriété de votre projet.

### I.1.1. Déclaration en mairie

**Cette déclaration est obligatoire et peut être effectuée soit par voie électronique, soit par lettre recommandée, soit par dépôt en mairie. Elle doit faire l'objet d'un accusé de réception à conserver par le déclarant.**

Pour cela, il faut remplir le document Cerfa n°13566\*02. 5

**Tout changement concernant ces éléments d'information doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.**

Le maire communique une fois par an au Préfet de Région, au Président du Conseil Départemental et au Président du Conseil général les données statistiques relatives aux déclarations des chambres d'hôtes. La liste des chambres d'hôtes est consultable en mairie.

**Attention** : les personnes qui offrent déjà à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doivent procéder à la déclaration en mairie mais également mettre leurs chambres en conformité avec les prescriptions exposées ci-dessous.

### **I.1.2. Conditions tenant aux chambres d'hôtes**

D'un point de vue réglementaire, la surface minimale de chaque chambre doit être de 9 m<sup>2</sup> (hors sanitaires), avec une hauteur sous plafond de 2,20 m. Mais il est généralement admis que, pour des raisons commerciales, une chambre ne peut pas être inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

Chaque chambre d'hôtes doit donner accès à une salle d'eau et à un WC. Elle doit être en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène e, de la sécurité et de la salubrité. La location est assortie, au minimum, de la fourniture du linge de maison.

**Remarque** : des conditions supplémentaires peuvent être imposées à l'habitant qui souhaite obtenir l'homologation d'un label (surface de la chambre, etc.).

### **I.1.3. Immatriculation de l'habitant/exploitant**

L'immatriculation des loueurs de chambres d'hôtes doit tenir compte d'une part, du statut d e l'exploitant et, d'autre part de la nature habituelle ou non de l'activité.

Si l'activité est exercée de façon accessoire, en complément d'une activité professionnelle habituelle déjà déclarée au RCS ou d'une activité salariée, l'immatriculation n'est pas nécessaire.

Si l'activité est exercée de manière habituelle, deux cas peuvent se présenter :

- soit l'exploitant exerce l'activité de façon habituelle avec recherche de profits et en fait profession, auquel cas il doit être inscrit au registre du commerce et 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)

*Une structure de plus de 2 chambres et/ou mettant en place des moyens de promotion à large diffusion pourra être considérée comme une activité habituelle avec recherche de profit ;*

*Ces formalités sont obligatoires, quel que soit le revenu dégagé par l'activité, sous peine de constituer une infraction pour travail dissimulé.*

- soit il exerce cette activité dans son exploitation en complément d'une activité agricole. Il doit alors s'immatriculer auprès du CFE et de la chambre d'agriculture.

*Si le loueur donne volontairement des informations inexactes, il encourt jusqu'à 4500 € d'amende et 6 mois d'emprisonnement.*

### **I.1.4. Respect de la réglementation relative aux débits de boissons**

Pour pouvoir offrir des boissons au petit déjeuner (Boissons sans alcool : eaux minérales ou gazéifiées, jus de fruits ou de légumes non fermentés ou ne comportant pas, à la suite d'un début de fermentation, des traces d'alcool supérieures à 1 degré, limonades, sirops, infusions, lait, café, thé, chocolat, etc.), l'exploitant de chambres d'hôtes n'a pas besoin de licence (article 25 de la loi du 22 juillet 2009).

Pour pouvoir proposer des boissons alcoolisées, l'exploitant doit être titulaire d'une licence de restaurant ou de débit de boissons. Dans ce cas, l'exploitant doit également suivre une formation obligatoire. Celle-ci est généralement dispensée par la CCI.

### **I.1.5. Assurances**

Il est important de bien s'assurer dans le cadre d'une location chambre d'hôtes, autant pour la responsabilité civile que pour les biens loués. En effet, un propriétaire a une obligation de moyens (obligation de fournir un séjour sans encombre) et de résultat (fourniture de l'hébergement et des éventuelles prestations).

Du côté des locataires, la plupart des assurances habitation comportent une garantie qui couvre leur responsabilité dans le cadre des locations saisonnières. Mais ceci n'est pas forcément le cas pour les touristes étrangers et cela couvre uniquement les dégâts causés par les locataires.

Un propriétaire est responsable des dommages qu'il peut causer au client, qu'ils soient intentionnels ou simplement par négligence.

Renseignez-vous auprès de votre assurance afin de couvrir au mieux votre activité de loueur de meublé en lui indiquant l'ensemble des prestations que vous fournissez.

### **I.1.6. Piscines : sécurité et règles sanitaires**

Une piscine ou un jacuzzi doivent être déclarés en mairie au plus tard deux mois avant la date prévue pour l'ouverture. Cette déclaration est accompagnée d'un dossier justificatif portant sur le respect des normes de sécurité et d'hygiène.

#### **I.1.6.1. Sécurité**

Art. L. 128-1. – À compter du 1er janvier 2004, les piscines enterrées non closes privées à usage individuel ou collectif doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité normalisé visant à prévenir le risque de noyade.

À compter de cette date, le constructeur ou l'installateur d'une telle piscine doit fournir au maître d'ouvrage une note technique indiquant le dispositif de sécurité normalisé retenu.

Vous devez installer au moins 1 des 4 équipements suivants (sauf piscine hors sol ou à l'intérieur d'un bâtiment) : barrière de protection verrouillée, couverture de sécurité, abri, alarme de détection.

Les piscines privées à usage collectif doivent par ailleurs respecter des exigences de sécurité particulières, notamment :

- Les sols ou les murs (bassin compris) ne doivent pas être dangereux, par exemple glissants ou abrasifs.
- Des affichages doivent informer les utilisateurs sur les précautions d'emploi de tout matériel mis à disposition.
- Les profondeurs minimales et maximales de chaque bassin doivent être affichées et lisibles depuis les plages et les bassins.

- Le fond d'un bassin doit toujours être visible, sinon il doit être immédiatement évacué.
- Les écumeurs de surface et les bouches de reprise des eaux doivent être en nombre suffisant et conçus de manière à ne pas aspirer tout ou partie du corps des utilisateurs. Les bouches de reprise des eaux doivent être munies de grilles et ne pas pouvoir être ouvertes par les usagers.
- Toute installation hydraulique (bouches de reprise des eaux, goulottes, générateurs de vagues artificielles) doit être pourvue d'un dispositif d'arrêt d'urgence du type « coup de poing », facilement accessible et visible.
- Les toboggans aquatiques, plongeoirs, machines à vagues, bassins à remous et courants d'eau artificiels font également l'objet de prescriptions de sécurité spécifiques.

### **I.1.6.2. Règles sanitaires**

La réglementation sanitaire est la même que pour les piscines accueillant du public, que la gestion en soit privée ou publique.

Les piscines qui ne sont pas réservées à un usage personnel et familial doivent faire l'objet d'un contrôle sanitaire conformément à la réglementation prévue par le code de la santé publique. Ce contrôle est assuré par l'Agence Régionale de Santé (ARS). Les résultats des analyses et les conclusions sanitaires doivent être affichés de manière visible pour les clients (ART. D. 1332-1 et suivants du code de la santé publique).

Le cadre réglementaire impose une obligation de moyens et de résultats en matière de sécurité sanitaire des installations.

Le gestionnaire doit respecter les principes suivants :

- Règles techniques de conception et de fonctionnement de l'établissement ;
- Surveillance quotidienne de la qualité de l'eau en complément du contrôle sanitaire mis en oeuvre par les Agences Régionales de Santé ;
- Utilisation de produits, procédés de traitement de l'eau agréés par le ministère chargé de la santé ;
- Respect des règles d'hygiène relatives notamment au nombre de sanitaires et de douches, aux pédiluves et au règlement intérieur de la piscine ;
- Information du public (règlement intérieur, règles d'hygiène et résultats du contrôle sanitaire).

## **I.2. Conditions de fonctionnement**

### **I.2.1. Type d'habitation**

Il est possible de créer des chambres d'hôtes dans des bâtiments annexes (granges, corps de ferme) non affectés à l'habitation principale de l'exploitant. La chambre d'hôtes doit être située chez l'habitant, c'est-à-dire dans sa résidence, qu'il s'agisse du même corps de bâtiment ou d'un bâtiment annexe sur une même propriété.

Il sera conseillé aux futures propriétaires de chambres d'hôtes réalisant des travaux importants de réfection de bâtiments d'anticiper le changement de réglementation européenne en créant une chambre accessible pour les personnes en situation de handicap.

En outre, le décret 2007-1173 du 3 août 2007 limite la location à 5 chambres pour une capacité maximale d'accueil de 15 personnes. Au-delà de ces seuils, la location de chambres meublées est autorisée sans que l'exploitant ne puisse, toutefois, revendiquer l'appellation "chambres d'hôtes".

Il restera, néanmoins, soumis aux obligations fiscales et sociales incombant aux propriétaires de chambres d'hôtes ainsi qu'aux normes applicables aux ERP, **établissements recevant du public**.

## I.2.2. Information du consommateur

### I.2.2.1. Affichage des prix

Arrêté du 18 décembre 2015 relatif à la publicité des prix des hébergements touristiques marchands entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 (ne sont pas concernés les logements non soumis à l'obligation de déclaration en mairie).

Le prix affiché doit être **toutes taxes comprises** et doit inclure toute prestation indispensable à la réservation (sauf le coût d'utilisation de la technique de communication à distance en cas de vente à distance).

Doivent être mentionnées à proximité immédiate du prix, de manière visible et lisible :

- Les **taxes** qui doivent être payées mais **ne peuvent être incluses** dans le prix (Exemple : taxe de séjour)
- La **date** (elle peut être remplacée par la mention « tarif du jour ») ou la **période** à laquelle le prix est **applicable**.
- Si vous proposez une réduction pour l'utilisation d'un moyen de paiement particulier
- Si le **petit déjeuner** est servi ou non, si la **connexion Internet** est accessible ou non depuis les chambres, et le cas échéant, si ces prestations sont comprises ou non dans le prix de la prestation d'hébergement.

Doivent être affichés à l'extérieur de l'établissement, à proximité de l'entrée principale du public, et au lieu de réception de la clientèle, de manière claire, lisible et à jour :

- Le prix de la prestation d'hébergement la plus couramment pratiquée, assortie de sa durée (exemple : prix pour la location à la semaine, au week-end), avec les mentions du paragraphe précédent.
- Les modalités selon lesquelles le consommateur peut accéder à l'information sur les prix de l'ensemble des autres prestations commercialisées.

Au lieu de réception, il faut également afficher les heures d'arrivée et de départ, et le supplément éventuel en cas de départ tardif. Les prix des autres prestations commercialisées doivent y être accessibles.



Dans chaque chambre, l'information sur l'ensemble des prix des prestations fournies accessoirement aux nuitées ou séjours doit être accessible. Les modalités de consultation de ces informations doivent être données de manière claire, lisible et visible.

Sur Internet, il est fortement recommandé d'afficher un planning des disponibilités à jour à proximité du prix. Nous vous conseillons également d'y ajouter une mention du type « Les disponibilités peuvent varier. N'hésitez pas à contacter le propriétaire. ».

### **I.2.2.2. Délivrance d'une note**

Une note doit être remise à chaque client :

- dès que le montant total de la prestation est égal ou supérieur à 25 euros (TVA comprise le cas échéant) ;
- à la demande du client, si le montant est inférieur à cette somme.

Cette note doit être établie en double exemplaire : l'original est remis au client et le double est conservé par l'exploitant pendant deux ans, classé par ordre de date de rédaction.

La note doit obligatoirement mentionner :

- La date de rédaction de la note
- Le nom (la raison sociale, le cas échéant) et l'adresse du propriétaire
- La catégorie de classement officiel et son numéro, le cas échéant
- La durée de la location
- Le nom du client, sauf opposition de celui-ci
- La date et le lieu d'exécution
- Le décompte détaillé (quantité, prix) de chaque prestation et produit fourni ou vendu. Ce décompte est facultatif lorsque la prestation de service a donné lieu, préalablement à son exécution, à l'établissement d'un devis descriptif et détaillé, accepté par le client et conforme aux services fournis.
- La somme totale à payer hors taxes et toutes taxes comprises.

### **I.2.2.3. Factures**

La législation impose la délivrance d'une facture pour les prestations réalisées entre professionnels ou redevables de la TVA. Dans ce cas, il faut ajouter aux mentions obligatoires (identiques à la note) : le numéro de facture, les modalités de paiement, et les mentions relatives à la TVA.

Les achats effectués pour les besoins de votre activité doivent donner lieu à la délivrance d'une facture à conserver pendant 10 ans.

### **I.2.2.4. Sanctions**

Tout manquement à la réglementation relative à l'information des consommateurs est puni d'une amende de 1.500 euros.

### I.2.3. Cas particulier de la clientèle étrangère

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

- Le nom et les prénoms
- La date et le lieu de naissance
- La nationalité
- Le domicile habituel de l'étranger
- Le numéro de téléphone mobile et l'adresse électronique de l'étranger
- La date d'arrivée au sein de l'établissement et la date de départ prévue

Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.

Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.

Vous pouvez vous procurer un modèle ici : <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/R4151412>

### I.2.4. Conditions d'hygiène et de propreté

Le ménage et l'entretien des chambres et des sanitaires doivent être assurés quotidiennement, et sans frais supplémentaires, par l'exploitant.

Des conditions particulières d'hygiène s'appliquent lorsqu'il est proposé en complément de l'hébergement, une prestation de table d'hôtes (voir la fiche [l'exploitation d'une table d'hôtes](#) ci-après).

## II. LABELS DE QUALITÉ

Adhérer à un label de qualité permet de mettre en avant le niveau de confort et d'équipements de votre hébergement. C'est un gage de sérieux et de qualité auprès de la clientèle. Le confort général de la prestation peut être labellisé mais également les services apportées à une clientèle cible, ou encore l'intérêt porté au tourisme durable dans son hébergement.

Les hébergements labellisés sont contrôlés régulièrement selon des grilles de critères spécifiques par des auditeurs référents. Les labels mettent en place des moyens de communication permettant aux adhérents de mettre en avant leurs engagements pour la qualité.

### II.1. Les labels de confort général

Gîte de France répertorie les "gîtes ruraux" en cinq catégories identifiées par des "épis" et **Clévacances** par des "clés". Les critères dépendent de leur degré de confort et de qualité selon ces trois thématiques :

- le confort et les équipements,
- l'accueil et les services,
- l'environnement immédiat de l'hébergement.

Les fédérations de ces deux labels ont développé des outils d'accompagnement de leurs adhérents aux niveaux commercialisation, juridique et fiscal ainsi qu'un ensemble de services pour le bon déroulement de leur activité de loueurs de meublés de tourisme ou de chambres d'hôtes.

Des déclinaisons environnement existent tant pour Gîtes de France que Clévacances et prévoient un cahier des charges spécifique aux mesures de Développement Durable.

Trois labels principaux sont représentés dans les Ardennes :

- **Gîtes de France**, classement de 1 à 5 épis

21 rue Hachette – 08000 CHARLEVILLE-MÉZIÈRES Tél. : 03 24 56 89 65 - [contact@gitardennes.com](mailto:contact@gitardennes.com)

- **Clévacances**, classement de 1 à 5 clés, hébergements insolite

24 place Ducale 08000 CHARLEVILLE-MÉZIÈRES, Tél. : 03 24 56 68 69 - [clevacances@ardennes.com](mailto:clevacances@ardennes.com)

- **Bienvenue à la Ferme** : Bienvenue à la ferme est le premier réseau national d'accueil à la ferme. Le label apporte sa marque aux hébergements déjà labellisés Gîtes de France ou Clévacances et situées chez les agriculteurs.

Bienvenue à la ferme, Chambre d'Agriculture, 1 rue Jacquemart Templeux

08013 CHARLEVILLE-MÉZIÈRES Cedex – tél. : 03 24 56 89 40

## II.2. Les labels et marques thématiques

### II.2.1. Tourisme et Handicap

Le label Tourisme et Handicap est attribué aux sites qui présentent un ensemble de critères qui correspondent aux attentes et aux besoins des touristes en situation de handicap. Bien que certains équipements soient tout à fait spécifiques, la plupart d'entre eux garantissent le confort, la sécurité et la tranquillité d'esprit de tous les consommateurs.

Le label distingue 4 familles de handicap : moteur, mental, auditif et visuel. Une structure peut être labellisée pour 2, 3 ou 4 handicaps.

Contact : Agence de Développement Touristique des Ardennes – Amélie WATEAU

24 Place Ducale – BP 419 – 08107 CHARLEVILLE-MÉZIÈRES CEDEX Tél. : 03 24 56 68 69 - [wateau@ardennes.com](mailto:wateau@ardennes.com)

### II.2.4. Les écolabels

Les écolabels sont des labels qui récompensent les hébergements touristiques pour leur bonne gestion environnementale et leur sensibilisation à la protection de l'environnement.

L'avantage de ces écolabels est qu'ils sont à la fois un outil de gestion pour les propriétaires d'hébergements touristiques ET un outil de promotion pour les lauréats.

Un outil de promotion de l'établissement, puisque la montée du tourisme durable en fait un instrument de choix pour la sélection du lieu de vacances. Pour cela, l'utilisation de cet outil dans les supports de communication (brochure, site internet, partenariats...) est un plus.

Les critères sont évolutifs et concernent les thèmes suivants :

- **La gestion environnementale générale**
- **La gestion des déchets**
- **La gestion de l'eau**
- **La gestion de l'énergie**
- **Espaces intérieurs et extérieurs**
- **L'éducation à l'Environnement**
- **L'aménagement du terrain**

Contact : Agence de Développement Touristique des Ardennes – Amélie WATEAU  
24 Place Ducale – BP 419 – 08107 CHARLEVILLE-MÉZIÈRES CEDEX Tél. : 03 24 56 68 69  
[wateau@ardennes.com](mailto:wateau@ardennes.com)

### **III. PROMOTION ET COMMERCIALISATION**

De nombreux porteurs de projets de chambres d'hôtes n'ont aucune expérience de la commercialisation de produits touristiques. C'est pourtant la clé de la pérennisation de l'activité.

#### **III.1. Étudier le marché**

Une étude plus ou moins approfondie de l'offre touristique du secteur peut faire apparaître un déficit ou une saturation du marché par un certain type de produit.

Pour réaliser cette étude, des chiffres sont disponibles auprès de l'Agence de Développement Touristique, des relais des Gîtes de France, des Offices de Tourisme ou des CCI.

Les chiffres clés en matière de location de meublés sont :

- Le nombre de nuitées par an et par territoire
- Le chiffre d'affaire réalisé
- Les nationalités d'origine des touristes

En fonction des résultats de cette étude, vous pourrez adapter votre produit aux besoins du marché.

Une étude plus poussée de type business-plan sera indispensable à l'obtention de certains financements auprès d'établissements bancaires par exemple.

#### **III.2. Cibler sa clientèle**

Il n'existe pas un tourisme mais des tourisms en fonction des destinations, des clientèles et des types de produits proposés.

Ces nombreuses formes de tourisme se différencient par la motivation ou le profil de la clientèle. Dans les Ardennes, on peut différencier : tourisme de passage, tourisme d'agrément, tourisme d'affaire, tourisme culturel, sportif, ou social, manifestation familiale...

Cette clientèle potentielle peut aussi être considérée en termes de pouvoir d'achat, de motivation de séjour, d'origine géographique ou de périodes de disponibilité.

### III.3. Les moyens de promotion

Une fois ce travail réalisé, il faut informer la ou les clientèles ciblées de l'existence de votre activité. L'appartenance à un réseau, l'obtention d'un classement ou d'un label prend ici toute son importance.

Il convient également d'apprécier les sites Internet gratuits ou payants pouvant présenter votre hébergement sous forme d'annonce, et ceux pouvant vous proposer la réservation avec paiement en ligne. Avoir votre propre site Internet est un gage de sérieux auprès de votre clientèle potentielle et peut être intéressant pour personnaliser votre communication. L'e-réputation est également très importante : n'oubliez pas de répondre régulièrement aux clients qui laissent des commentaires sur ces différents sites Internet ainsi que sur les sites participatifs. La promotion est un élément déterminant et le temps à lui consacrer ne doit pas être négligé.

A la fin de chaque année, prévoyez de faire un bilan des actions de promotion que vous avez mis en place et adaptez si nécessaire votre stratégie pour l'année suivante.

### III.4. Tarification

Pour la réussite de votre commercialisation, vous devez réfléchir à votre politique tarifaire. Les tarifs des locations se fixent généralement à la semaine, au week-end et par nuitée. Une somme forfaitaire incluant toutes les charges peut être facturée en sus.

#### ***En conclusion :***

Les moyens traditionnels de commercialisation ne représentent qu'un ingrédient mais peuvent être déterminants pour atteindre un seuil de rentabilité et pérenniser votre activité de loueur de meublés saisonniers.

N'oubliez pas que dans une activité commerciale, la meilleure publicité reste le bouche à oreille qui est le reflet de la qualité de votre structure et de vos aptitudes à satisfaire les clients. Un autre outil de votre réussite sera la fidélisation de votre clientèle, alors, soignez votre accueil !

### III.5. Affichage des tarifs

Arrêté du 18 décembre 2015 relatif à la publicité des prix des hébergements touristiques marchands entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016 (ne sont pas concernés les logements non soumis à l'obligation de déclaration en mairie).

Le prix affiché doit être **toutes taxes comprises** et doit inclure toute prestation indispensable à la réservation (sauf le coût d'utilisation de la technique de communication à distance en cas de vente à distance).

Doivent être mentionnées à proximité immédiate du prix, de manière visible et lisible :

- Les **taxes** qui doivent être payées mais **ne peuvent être incluses** dans le prix
- La **date** (elle peut être remplacée par la mention « tarif du jour ») ou la **période** à laquelle le prix est **applicable**.
- Si vous proposez une réduction pour l'utilisation d'un moyen de paiement particulier
- Si le **petit déjeuner** est servi ou non, si la **connexion Internet** est accessible ou non depuis les chambres, et le cas échéant, si ces prestations sont comprises ou non dans le prix de la prestation d'hébergement.

Doivent être affichés à l'extérieur de l'établissement, à proximité de l'entrée principale du public, et au lieu de réception de la clientèle, de manière claire, lisible et à jour :

- Le prix de la prestation d'hébergement la plus couramment pratiquée, assortie de sa durée (exemple : prix pour la location à la semaine, au week-end), avec les mentions du paragraphe précédent.
- Les modalités selon lesquelles le consommateur peut accéder à l'information sur les prix de l'ensemble des autres prestations commercialisées.

Au lieu de réception, il faut également afficher les heures d'arrivée et de départ, et le supplément éventuel en cas de départ tardif. Les prix des autres prestations commercialisées doivent y être accessibles.

Dans chaque chambre, l'information sur l'ensemble des prix des prestations fournies accessoirement aux nuitées ou séjours doit être accessible. Les modalités de consultation de ces informations doivent être données de manière claire, lisible et visible.

Sur Internet, il est fortement recommandé d'afficher un planning des disponibilités à jour à proximité du prix. Nous vous conseillons également d'y ajouter une mention du type « Les disponibilités peuvent varier. N'hésitez pas à contacter le propriétaire. »

## IV. FISCALITÉ ET TAXES

Il existe plusieurs statuts possibles pour louer des chambres d'hôtes. Ils sont les mêmes que dans les autres activités commerciales pour les sociétés. En revanche, cette activité peut être exercée de façon amateur sous réserve de ne pas en retirer sa principale source de revenu et de ne pas dépasser un certain plafond de chiffre d'affaires.

### IV.1. Statut fiscal

Si elle est habituelle, donc déclarée au RCS, l'activité de chambre d'hôtes relève du régime fiscal de la para-hôtellerie, 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 :

- Régime micro-BIC (micro-entreprise), 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,
- Bénéfices agricoles pour un agriculteur.

Si les recettes brutes annuelles ne dépassent pas 760 € par an, il y a exonération d'impôt sur le revenu (sauf pour les micro-entreprises).

### IV.1.1. Le régime forfaitaire appelé « micro-BIC »

C'est un régime d'imposition simplifié : il suffit de reporter ses revenus sur sa feuille de déclaration d'impôts. En contrepartie le propriétaire ne peut rien déduire (déficit, prêt, achat de meubles...), c'est ce qu'on appelle le **régime du micro-BIC**.

C'est le régime adopté par la plupart des propriétaires. Il n'y a aucune formalité et il n'est pas nécessaire de se faire inscrire au registre du commerce.

Ne peuvent y prétendre :

- Les loueurs qui se placent sous le régime de la réduction d'impôt au titre des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration réalisés dans les meublés de tourisme (article 199 decies F-5 du code général des impôts (CGI)).
- Les sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI (EURL, SARL de famille...) ainsi que les entreprises ne bénéficiant pas de la franchise de base de TVA.

Conditions :

Les recettes tirées de votre activité ne doivent pas dépasser 82 200 € HT.

Vous pouvez l'adopter quelle que soit votre profession ou vos autres sources de revenus, il n'y a aucune incompatibilité, sauf si vous exercez une profession proche de celle de l'hôtellerie auquel cas les recettes des meublés peuvent être considérées comme des recettes annexes à votre commerce. Il n'y a pas d'obligations comptables autres que la **tenue d'un registre récapitulatif par année présentant le détail des achats ainsi que d'un livre journal présentant chronologiquement le détail des recettes professionnelles, appuyé des factures et de toutes autres pièces justificatives.**

Déclarer ses revenus :

**Reporter les revenus bruts** tirés de ses locations meublées directement sur sa feuille de déclaration de revenus 2042C Cerfa n°11222\*17 à la rubrique « **bénéfices industriels et commerciaux** » (BIC).

### IV.1.2. Le bénéfice réel

**Le régime réel** permet au propriétaire de déduire les déficits et les frais engagés pour la location. Peu de propriétaires optent pour ce régime qui ne se conçoit que pour ceux qui ont des déficits ou des charges à déduire, car il suppose la tenue d'une comptabilité plus rigoureuse. Ce régime se place à mi-chemin entre le micro-BIC et celui du loueur en meublé professionnel. Si vous avez des charges à déduire, deux questions se poseront : savoir quelles sont toutes les charges déductibles, et connaître l'avantage de faire inscrire votre (ou vos) immeubles à l'actif d'un bilan.

Conditions :

- Si vos recettes annuelles dépassent les seuils du régime "micro-BIC", le régime de bénéfice réel s'applique automatiquement.
- Vous pouvez aussi choisir volontairement ce régime. L'option doit être exercée avant le 1er février de la 1re année pour laquelle vous souhaitez en bénéficier. L'option est valable et est

irrévocable pendant 2 ans, sauf changement d'activité. Elle est reconduite tacitement par période de 2 ans.

Avantage : Les déficits des loueurs en meublés non professionnels sont imputables sur les bénéfiques de même nature (revenus de locations meublées non professionnelles) sur les dix années suivantes.

Vous devez remplir le formulaire n°2042 C Cerfa n°11222\*17, et l'adresser au centre des finances publiques dont vous dépendez, et le formulaire n°2031 Cerfa n°11085\*17, et l'adresser au service des impôts des entreprises du lieu de situation du meublé.

### **IV.1.3. Le régime du loueur en meublé professionnel**

Ce régime peut être intéressant pour les propriétaires qui n'ont pas de profession afin de leur assurer une couverture sociale et même un salaire déductibles des revenus.

Il faudra s'affilier aux organismes sociaux et s'inscrire au registre du commerce et des sociétés. Si vous êtes gérant non salarié d'une société, les affiliations ne sont pas toutes obligatoires. Si vous restez en nom propre ou que vous êtes gérant salarié d'une SARL de famille, il faudra rajouter les prélèvements sur les salaires.

#### Conditions :

- Un membre du foyer au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueur en meublé professionnel ;
- Les recettes annuelles (total des loyers courus taxes comprises) retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 euros ;
- Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal dans la catégorie des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux (autre que ceux tirés de la location meublée), des bénéfices agricoles et des bénéfices non commerciaux ainsi que les revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

#### Avantages :

- Déduction de tous les frais y compris la CSG taxes foncières, intérêts d'emprunts, travaux, assurances, taxes professionnelles...
- Possibilité d'imputer un éventuel déficit sur le revenu global.
- Allègement de son patrimoine eu égard à l'ISF (sous certaines conditions)
- Bénéficiaire du régime favorable de l'imposition des plus-values en cas de vente.

#### Déclarer ses revenus :

Les revenus de location meublée professionnelle doivent être déclarés sous l'un des régimes suivants, en fonction de la structure juridique choisie par l'entrepreneur :

- impôt sur le revenu (IR) dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)
- impôt sur les sociétés (IS),
- micro-entreprise si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 82 800 €



Comme il s'agit d'une activité professionnelle soumise au régime réel d'imposition (sauf pour la micro-entreprise), les charges peuvent être déduites du résultat fiscal (c'est-à-dire du loyer perçu) pour leur montant réel :

- frais d'établissement (frais de notaire, de constitution de société, par exemple)
- frais d'entretien et de réparation,
- impôts locaux,
- frais de gestion et d'assurances,
- intérêts d'emprunt,
- amortissement du mobilier et des améliorations (sur une durée allant de 5 à 10 ans, soit un taux compris entre 10 % et 20 % par an).

Par ailleurs, le professionnel peut pratiquer l'amortissement des locaux. Le prix d'achat immobilier ne constitue pas une charge déductible, mais peut être amorti en fonction la durée réelle de détention. Si celle-ci est estimée à 50 ans, 2 % du prix du bien peut être déduit pendant cette période chaque année.

Les loueurs en meublé professionnels doivent souscrire la même déclaration complémentaire concernant les professions non salariées (cerfa N°11222\*17) et remplir le cadre REVENUS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX PROFESSIONNELS figurant à la page 2.

La déclaration par internet conduit à cocher la case correspondant à la ligne REVENUS ET PLUS-VALUES DES PROFESSIONS NON SALARIÉES à la page d'écran faisant apparaître l'ensemble des revenus susceptibles d'être déclarés.

## **IV.2. STATUTS JURIDIQUES**

Nous vous conseillons de prendre contact avec le Service Entreprendre en France de la CCI afin de trouver la structure juridique la plus adaptée à votre projet.

## **IV.3. TAXES APPLICABLES**

Selon votre situation, différentes taxes peuvent être applicables :

- La TVA
- La taxe de séjour
- La contribution économique territoriale (CET) : CFE et CVAE
- La taxe d'habitation
- La taxe foncière
- La contribution sur les revenus locatifs (CRL)
- La Contribution Sociale Généralisée (CSG) et les autres cotisations sociales
- La contribution à l'audiovisuel public
- Redevance à la SACEM

### **IV.2.1. La TVA**

Les loueurs de meublés particuliers sont en principe exonérés de TVA. Leurs factures doivent porter la mention « TVA non applicable selon art. 293B du CGI ». En contrepartie de l'absence de déclaration, la TVA ne peut être déduite sur les achats réalisés pour les besoins de leur activité.

Il y a toutefois un assujettissement à la TVA (10%) lorsqu'au moins trois des prestations suivantes sont fournies :

- le petit déjeuner
- le nettoyage régulier des locaux
- la fourniture de linge de maison
- la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

### **IV.2.2. La taxe de séjour**

L'Intercommunalité ou la commune impose ou non une taxe de séjour et détermine son montant par personne et par nuitée. Le montant varie en fonction de votre niveau de classement (en étoiles).

Il vous appartient de la collecter auprès de vos clients et de la reverser à votre intercommunalité.

La taxe de séjour est demandée aux personnes de plus de 18 ans, par personne et par nuit. Les personnes en situation de handicap, les personnes réglant avec des chèques vacances et les familles nombreuses ne sont plus exonérées.

Pour tout renseignement sur le fonctionnement et la tarification, contactez le chargé de mission tourisme de votre communauté de communes.

#### **Les personnes exonérées de la taxe de séjour sont :**

- les personnes âgées de moins de 18 ans,
- les personnes titulaires d'un contrat de travail saisonnier, employées dans la commune,
- les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire,
- les personnes qui occupent des locaux gérés par des associations dont le loyer est inférieur à un montant que le conseil municipal détermine.

<p><b>Remarque</b> : Depuis le 1er janvier 2018, le Conseil Départemental a mis en place une taxe de séjour additionnelle départementale à la taxe de séjour territoriale, au taux de 10% et qui sera reversée en totalité à l'ADT des Ardennes.</p>
--

### **IV.2.3. La Contribution Economique Territoriale (CET) : CFE et CVAE**

Depuis le 1er janvier 2010, la taxe professionnelle est supprimée et remplacée par la contribution économique territoriale. La CET est composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

La CFE est due par les entreprises ou les personnes qui exercent de manière habituelle une activité professionnelle non salariée, quel que soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition. Les activités de location de meublés de tourisme sont donc concernées par la CFE, à

l'exception des locations meublées qui constituent l'habitation personnelle du propriétaire (qui payent eux la taxe d'habitation).

Le taux de la CFE est déterminé par délibération de la commune ou de l'EPCI sur le territoire duquel le redevable dispose de biens imposables.

Une exonération temporaire est prévue pour les micros exerçant une nouvelle activité commerciale, artisanale ou libérale en micro-entreprise et sous le régime micro-social, au titre de l'année de création.

La CVAE est due par les entreprises, ou personnes exerçant une activité professionnelle non salariée, qui réalisent plus de 500 000 € de chiffre d'affaires hors taxe, quel que soit leur statut juridique, leur activité ou leur régime d'imposition.

Cependant, toutes les entreprises dont le chiffre d'affaires est supérieur à 152 500 € doivent effectuer la déclaration de valeur ajoutée et des effectifs salariés qui sert à en déterminer la base d'imposition, même si elles ne sont pas redevables de la CVAE.

La CVAE est due par le redevable qui exerce une activité au 1er janvier de l'année d'imposition.

#### **IV.2.4. La taxe d'habitation**

Les hébergements réservés uniquement à la location en meublé de tourisme ne sont pas redevables de la taxe d'habitation.

**Exception** : Si l'hébergement constitue l'habitation personnelle du propriétaire (logement principal ou secondaire que le propriétaire garde à disposition en dehors des périodes de location) la taxe d'habitation est applicable.

Il existe des cas d'exonération dans certaines zones de revitalisation rurale. Pour demander une exonération, il faut remplir le document Cerfa n°13567\*01 et l'envoyer au centre des finances publiques chaque année au plus tard le 31 décembre afin de bénéficier l'année suivante de l'exonération (la déclaration doit être refaite chaque année).

#### **IV.2.5. La taxe foncière**

Les meublés de tourisme sont redevables de la taxe foncière, sauf lorsque ceux-ci constituent l'habitation personnelle du loueur. Dans ce cas, le loueur n'est pas redevable de la taxe foncière mais il est redevable de la taxe d'habitation.

Les collectivités territoriales ou les établissements publics de coopération intercommunale qui sont dotés d'une fiscalité propre, peuvent exonérer, par délibération, les meublés de tourisme classés en étoiles s'ils sont situés dans les zones de revitalisation rurales (article 1383 E bis du Code général des impôts (CGI)). Dans ce cas, il faut adresser au centre des finances publiques du lieu de situation du bien, avant le 1er janvier de chaque année où l'exonération est applicable, une déclaration conforme au modèle établi par l'administration avec certaines mentions (BOI-IF-TFB-10-50-50-60-20120912, §§400-410) accompagnée de tous les éléments justifiant de l'affectation des locaux.

#### **IV.2.6. La Contribution annuelle sur les Revenus Locatifs (CRL)**

Depuis la loi des finances de 2006, les personnes physiques ne sont plus redevables de cette contribution.

La Contribution sur les Revenus Locatifs concerne le plus souvent les SCI et les SARL si elles relèvent de l'IS et n'appliquent pas la TVA.

Il existe des cas d'exonération notamment lorsque l'immeuble a fait l'objet d'importants travaux nécessitant généralement l'obtention d'un permis de construire. Il faut que les travaux concernent plus de la moitié de l'immeuble, ce qui l'assimilera à une construction nouvelle.

Il y a également une exonération si le loyer ne dépasse pas 1 830 euros par an, ou si les locaux d'habitation qui font partie d'une exploitation agricole ou sont annexés à celle-ci.

#### **IV.2.7. La CSG et cotisation au RSI**

Les propriétaires exerçant des activités de loueur à titre professionnel sont tenus d'acquitter les cotisations sociales sur leurs revenus. La CSG sera applicable et ce même si le propriétaire n'est pas imposable.

Depuis l'entrée en vigueur de la loi de financement de la Sécurité sociale, soit le 1er janvier 2017, les propriétaires de meublé de tourisme sont tenus de cotiser au RSI lorsque leur chiffre d'affaires dépasse 23.000 € par an. Il est possible d'obtenir une exonération ou un abattement pour les meublés de tourisme **classés** dans les cas suivants :

- **Exonération** : propriétaires pratiquant la location touristique en tant qu'activité «secondaire».
- **Abattement** : les loueurs exerçant en zone rurale et dépassant le seuil des 23.000 euros peuvent bénéficier d'un abattement de 87 % (au lieu de 71 % dans le dispositif initial) sur l'assiette des cotisations.

#### **IV.2.8. Contribution à l'Audiovisuel Public (ex redevance télé)**

Les loueurs d'hébergements touristiques doivent s'acquitter de la contribution à l'audiovisuel public dont le montant peut varier en fonction du nombre de postes mis à disposition de la clientèle.

Elle doit être déclarée et acquittée sur votre déclaration de TVA auprès de la Direction générale des finances publiques.

Si vous n'êtes pas assujetti à la TVA, vous devez la déclarer et la payer au moyen d'un formulaire spécial n° 3310 A "Taxes sur la valeur ajoutée et taxes assimilées" à déposer auprès du service des impôts des entreprises dont relève votre établissement principal ou siège social.

#### **IV.2.9. Redevance à la SACEM**

Les propriétaires de meublés sont visés par la redevance annuelle des droits d'auteur lorsqu'ils mettent à la disposition de leurs clients des moyens de diffusions d'oeuvres cinématographiques ou musicales. Cette redevance doit être versée à la SACEM.

**Contact** : SACEM - Délégation de Reims – 2 rue des Trois Raisinets  
03 69 67 25 90 – dl.reims@sacem.fr

### **V. ASSURANCES ET RESPONSABILITE**

Il est important de bien s'assurer dans le cadre d'une location de meublé de tourisme, autant pour la responsabilité civile que pour les biens loués. En effet, un propriétaire a une obligation de moyens (obligation de fournir un séjour sans encombre) et de résultat (fourniture de l'hébergement et des éventuelles prestations).

Du côté des locataires, la plupart des assurances habitation comportent une garantie qui couvre leur responsabilité dans le cadre des locations saisonnières. Mais ceci n'est pas forcément le cas pour les touristes étrangers et cela couvre uniquement les dégâts causés par les locataires.

Un propriétaire est responsable des dommages qu'il peut causer au client, qu'ils soient intentionnels ou simplement par négligence.

Renseignez-vous auprès de votre assurance afin de couvrir au mieux votre activité de loueur de meublé en lui indiquant l'ensemble des prestations que vous fournissez.