

Office de Tourisme
Coeur de Petite Camargue

CHAMBRES D'HÔTES



GUIDE DU PORTEUR DE PROJET

2022

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** (Art L. 324-3 du Code du tourisme).

La chambre d'hôte doit être située chez l'habitant, c'est à dire dans sa résidence (principale ou secondaire), qu'il s'agisse du même corps de bâtiment ou d'un bâtiment annexe. En tout état de cause, **l'accueil doit être assuré physiquement par l'habitant.**

Cette activité implique « **la fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner** » (Art D. 324-13 du Code du tourisme) et **au minimum du linge de maison** (article D. 324-14 du Code du tourisme).

Chaque chambre d'hôte doit donner accès à une salle d'eau et à un WC.

La surface minimale de chaque chambre doit être de 9 m² (hors sanitaires), avec une hauteur sous plafond de 2,20 m, il est toutefois généralement admis que, pour des raisons commerciales, la surface d'une chambre ne puisse pas être inférieure à 12 m².

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

L'habitant ne peut disposer que de **cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes pour être en droit d'utiliser le terme « Chambres d'hôtes ».**

1 - QUELLES OBLIGATIONS :

DÉCLARATION À LA MAIRIE OBLIGATOIRE :

L'exercice d'une activité de location de chambres d'hôtes **doit faire l'objet d'une déclaration préalable adressée au maire** de la commune du lieu de l'habitation concernée (Art L.324-4 du Code du tourisme) sous peine d'une amende (Art R.324-16 du Code du tourisme).

La déclaration précise l'identité du déclarant, l'identification du domicile de l'habitation, le nombre de chambres mises en location, le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies et la ou les périodes prévisionnelles de location.

Cette déclaration peut s'effectuer par voie électronique via le formulaire Cerfa n°13566*02 par lettre recommandée ou dépôt en mairie et doit faire l'objet d'un accusé de réception.

En cas de changement de l'un de ces éléments d'information, une nouvelle déclaration doit être effectuée en mairie (Art D. 324-15 du Code du tourisme).

DÉCLARATION D'ACCUEIL D'ÉTRANGERS :

Selon l'article R. 611-42 du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, les loueurs de chambres d'hôtes sont tenus de faire remplir et signer par l'étranger, dès son arrivée, une fiche individuelle de police dont le modèle est fixé par arrêté.

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.

DÉCLARATION AU CFE ET INSCRIPTION AU RCS :

Lorsque l'activité de location de chambres d'hôtes est exercée à titre habituel ou principale, elle constitue une activité commerciale et les loueurs 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, peu importe le revenu dégagé par l'activité, sous peine de constituer une infraction pour travail dissimulé.

Précision : Le loueur de chambres d'hôtes doit être qualifié de commerçant lorsqu'il exerce celle-ci de façon régulière, soit de manière saisonnière, soit tout au long de l'année, dans l'intention de réaliser des profits subvenant aux besoins de son existence. Il est soumis comme tel à l'immatriculation au RCS.

(Source : Ministère de la justice, avis n°2016-018 du comité de coordination du registre du commerce et des sociétés).

L'activité de chambres d'hôtes relève du **régime de la parahôtellerie** : l'offre comprend en effet, en sus de l'hébergement, au moins trois services suivants : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture du linge de maison, la réception de la clientèle.

Lorsque l'activité est exercée par un exploitant agricole dans son exploitation, elle est considérée comme étant complémentaire de l'activité agricole, et les loueurs sont tenus de s'immatriculer auprès du CFE géré par la Chambre d'Agriculture (Art. L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime).

AFFILIATION À LA SÉCURITÉ SOCIALE :

Important : L'affiliation à la sécurité sociale des indépendants est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de chambres d'hôtes (y compris pour l'activité de table d'hôtes) dépasse **5 348€** en 2021. (13% du plafond annuel de la Sécurité Sociale).

En cas de revenue 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 17,2%.

Confer site URSSAF - Statut sociaux :

<https://www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie/quelles-activites/la-location-de-logement-meuble/la-location-de-chambre-dhotes.html>

REGIME MICRO-ENTREPRENEUR & REGIME MICRO-SOCIAL :

L'exploitant de chambres d'hôtes peut lors de sa déclaration d'activité, choisir le régime du « micro-entrepreneur » s'il :

- Opte pour un statut suivant : EI – EIRL – EURL.
- Ne dépasse pas 176 200€ de Chiffre d'affaires.

En outre, il peut bénéficier de la franchise en base de TVA à condition que son chiffre d'affaires ne dépasse pas 85 800€ l'année civile précédente.

Dès lors qu'il bénéficie de la franchise en base de TVA, ses factures doivent porter la mention « TVA non applicable article 293B du CGI ».

L'exploitant est affilié à la Sécurité Sociale des Indépendants (SSI) et bénéficie du Micro-Social : son taux de cotisation sociale est fixé à 12,8% du montant du CA déclaré mensuellement (ou trimestriellement). Par option, il peut également demander le versement libératoire de l'impôt sur le revenu, qui correspond à 1% du CA déclaré chaque mois (ou trimestre).

AFFICHAGE DES PRIX :

Conformément à l'arrêté du 18 décembre 2015 relatif à la publicité des prix dans les hébergements touristiques marchands autres que les meublés de tourisme et les établissements hôteliers de plein air, les tarifs de la location des chambres, toutes taxes comprises doivent être affichés à l'extérieur, au lieu de réception de la clientèle et dans les chambres. L'indication des prix relatifs aux activités annexes doit également être affichée.

OBLIGATION DE DÉLIVRANCE D'UNE NOTE :

Conformément à l'arrêté du 15 juillet 2010 relatif à la publicité des prix de tous les services, les prestations de services dont le prix est supérieur ou égal à 25 € (TVA comprise) doivent faire l'objet d'une note.

La délivrance de cette note est facultative pour les prestations inférieures à 25 € sauf quand le client le demande.

Le défaut de fourniture d'une facture ou la fourniture d'une facture incomplète est puni d'une amende de 75 000 € (article L. 441-4 du Code de Commerce).

SÉCURITÉ INCENDIE & ACCESSIBILITE PMR :

Les chambres d'hôtes accueillant par définition moins de 15 personnes, ne sont pas soumises aux règles relatives aux établissements recevant du public (arrêté du 25 juin 1980, JORF du 14 août 1980). La réglementation applicable en matière de sécurité incendie est donc celle des bâtiments d'habitation.

PISCINES : SÉCURITÉ ET RÈGLES SANITAIRES :

Sécurité : Depuis le 1^{er} mai 2004, la loi impose aux loueurs d'équiper leurs piscines de dispositifs de sécurité. L'objet de cette mesure est d'empêcher de jeunes enfants de fréquenter le bassin ou ses abords sans la surveillance adulte.

Règles sanitaires : Depuis le 1^{er} janvier 2022, de nouvelles dispositions réglementaires applicables aux eaux de piscine sont entrées en vigueur. Elles concernent exclusivement les piscines publiques et privées à usage collectif.

Les principales évolutions sont les suivantes :

- La répartition des établissements en 4 types (A, B, C et D) en fonction de leur nature, de leur capacité d'accueil pour les établissements d'hébergement touristiques ou de leur fréquentation maximale théorique (FMT) pour les autres.
- Une fréquence de contrôle sanitaire et de surveillance qui dépend du type d'établissement.
- Des paramètres analysés spécifiques aux installations.
- L'introduction de références de qualité à satisfaire en sus des limites de qualité à respecter.
- Des procédures internes à élaborer.
- De nouvelles dispositions réglementaires concernant l'alimentation en eau des bassins de piscine.

Pour vous assister, vous pouvez consulter le site internet de l'ARS Occitanie :

<https://www.occitanie.ars.sante.fr/informations-pour-les-exploitants>

ou encore contacter la délégation départementale du Gard au 04.66.76.80.00 ou mail : ars-oc-dd30-eauxdeloisirs@ars.sante.fr

AIRES COLLECTIVES DE JEUX :

L'exploitant de chambres d'hôtes qui met à disposition de ses clients une aire collective de jeux est soumis aux dispositions des décrets n°96-1136 du 18 décembre 1996 et n°94-699 du 10 août 1994.

Ces textes précisent notamment les dispositions suivantes : afficher les tranches d'âges auxquelles sont destinées les équipements ; définir une zone de sécurité liée aux équipements ; constituer, gérer un dossier en cas de contrôle de l'administration où doivent figurer divers renseignements (référence des fournisseurs, agrément du matériel, mode de montage, modalités d'entretien, opérations de maintenance effectuées).

ASSURANCE :

Il est important de bien s'assurer dans le cadre d'une location de chambres d'hôtes.

Il est recommandé de souscrire une assurance qui soit adaptée aux spécificités du logement et aux risques inhérents à votre activité (vol, dommages, activités proposées, intoxications alimentaires, ...).

TABLE D'HÔTES :

La dénomination « table d'hôtes » est une appellation d'usage pour qualifier l'offre de repas d'un exploitant de chambre d'hôtes. La table d'hôtes n'est pas un restaurant, mais une prestation accessoire de l'hébergement. En tant que complément de la prestation d'hébergement, elle est réservée aux seuls occupants des chambres d'hôtes, dans la limite des 15 personnes accueillies. Le repas doit être pris à la table familiale et le menu est unique.

En outre, la table d'hôtes est soumise à un certain nombre de réglementations comme l'obligation d'information du consommateur sur les prix pratiqués (boissons comprises ou non, par exemple) et des règles d'hygiène et de sécurité alimentaire (approvisionnement en eau potable, hygiène des surfaces et des ustensiles, installations sanitaires pour le personnel ...). Une formation hygiène de deux jours est requise.

Réglementation relative aux débits de boissons :

Pour pouvoir offrir des boissons à l'occasion des repas, alcoolisées ou non, l'exploitant d'une table d'hôtes doit être pourvu de l'une des deux catégories de licences suivantes :

- La « petite licence restaurant » qui permet de servir les boissons des deux premiers groupes pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.
- La « licence restaurant » qui permet de servir pour consommer sur place toutes les autres boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Obligation de formation « Permis d'exploiter » :

Depuis avril 2009, toute personne déclarant un établissement pourvu de la « petite licence restaurant » ou de la « licence restaurant » doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la « petite licence restaurant » ou de la « licence restaurant » (Code de la santé publique article L 3332-1-1 issu de la loi n°2006-396 du 31 mars 2006). Les Chambres d'hôtes-tables d'hôtes sont concernées.

Par ailleurs, depuis le 4 mars 2013, la formation spécifique aux loueurs de chambres d'hôtes délivrant des boissons alcooliques est constituée d'enseignements d'une durée de sept heures effectuées en une journée. Ce qui n'était pas le cas auparavant, cette formation était dispensée pour une période de 3 jours.

MISE À DISPOSITION D'UN ACCÈS WIFI :

Lorsque vous mettez un accès WIFI ouvert au public, vous devez :

- mettre en place un moyen technique permettant d'authentifier vos utilisateurs,
- interdire les téléchargements illégaux,
- enregistrer tout le trafic effectué sur Internet par les utilisateurs se connectant depuis vos Hotspots et conserver ces données pendant une année (Décret du 24 mars 2006).

Le PETR Vidourle Camargue propose un système de connexion Internet sécurisée, comme l'exige la loi, qui permet la collecte et le stockage des données techniques pendant un an. Renseignement à l'Office de Tourisme Cœur de Petite Camargue.

RGPD :

Il appartient à tout établissement présent sur le web d'afficher une plus grande transparence dans l'utilisation qui sera faite des données personnelles. Ce nouveau règlement qui tend à protéger les individus implique de nouvelles obligations. Pour en savoir plus, consultez le site de la CNIL :

<https://www.cnil.fr/fr/rgpd-de-quoi-parle-t-on>

2 - FISCALITÉ

COLLECTE DE LA TAXE DE SÉJOUR :

La taxe de séjour est une participation des touristes aux actions de développement touristiques réalisées à leur profit. Elle est collectée via les hébergeurs, en plus du coût de l'hébergement. A ce titre, elle figure obligatoirement et de façon distincte sur la facture ou le contrat de location.

Le tarif est applicable par personne et par nuit et varie selon la catégorie de l'hébergement. Des exonérations et réductions sont prévues par la loi.

Un guide pratique dédié est téléchargeable sur le site de la Communauté de communes de Petite Camargue (www.petitecamargue.fr), pour tout renseignement complémentaire l'Office de Tourisme est à votre disposition.

IMPÔT SUR LE REVENU :

Si l'activité de chambre d'hôtes est habituelle, donc déclarée au RCS, elle 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 :

- **Bénéfices industriels et commerciaux (BIC) :** bénéfices réalisés par les établissements qui exercent une profession commerciale ;
- **Micro-Bic (pour les micro-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 micro-entreprises).

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (TVA) :

S'il ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la franchise en base de TVA, l'exploitant est assujéti 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%).

Cette taxe est directement facturée aux clients sur les biens qu'ils consomment ou les services qu'ils utilisent. C'est aux professionnels de la collecter sur les opérations imposables et la déclarer.

Note Franchise en base de TVA :

Pour bénéficier de la franchise en base de TVA, le chiffre d'affaires annuel hors taxes ne doit pas dépasser :

- 85 800€ l'année civile précédente,
- 85 800€ l'avant-dernière année civile et 94 300€ l'année civile précédente,
- 94 300€ l'année civile en cours. Si vous dépassez ce seuil, vous devrez payer la TVA le 1^{er} jour du mois de dépassement.

TAXE D'HABITATION ET TAXE FONCIÈRE :

La taxe d'habitation s'applique aux locaux loués, même soumis à la CFE, car ils font partie de l'habitation personnelle du loueur.

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

Cependant, une exonération de taxe d'habitation et de taxe foncière peut être accordée sur délibération de la commune aux chambres d'hôtes situées en zone de revitalisation rurale (ZRR).

CONTRIBUTION ÉCONOMIQUE TERRITORIALE (CET) :

L'activité d'exploitant de chambres d'hôtes est redevable de la CET composée de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

La cotisation foncière des entreprises (CFE) est due par les personnes physiques ou les personnes morales qui exercent à titre habituel une activité professionnelle non salariée. Son montant varie en fonction du lieu d'implantation et du CA réalisé.

CONTRIBUTION À L'AUDIOVISUEL PUBLIC :

Si des postes de télévision sont présents dans les chambres, l'exploitant est redevable de la contribution à l'audiovisuel, calculée par le professionnel en fonction du nombre de récepteurs détenus.

3 - LA QUALIFICATION DES OFFRES ET LA COMMERCIALISATION :

GARANTIR MON ACTIVITÉ POUR MOI, POUR MA CLIENTÈLE :

Deux solutions existent : le label et la qualification.

Les labels :

Le propriétaire adhère à un label qui garantira au client la qualité de service offerte, via différents niveaux. Le label lui permettra de bénéficier d'une image, d'une garantie, d'une promotion et de services complémentaires. *Exemple : Clévacances, Gîtes de France, ...*

Ces réseaux nationaux proposent des outils de communication : brochures, site internet, centrale de réservation, présence lors de salons du tourisme...

Ils permettent aussi des partenariats avec des tarifs négociés.

Un label est octroyé pour 3 ans.

Qualification :

Une qualification permettra de garantir la qualité des prestations, mais n'offrira pas les services en marketing et en accompagnement à la différence d'un label.

Chambre d'hôtes référence :

L'objectif de Chambre d'hôtes référence est d'apporter la possibilité aux chambres d'hôtes non labellisées de garantir à leurs clients la qualité de leur prestation tout en contribuant à l'amélioration de la qualification de l'offre d'hébergement touristique de la destination.

Chambre d'hôtes référence n'a donc pas vocation à remplacer les labels, mais d'être une solution pour les exploitants soucieux de qualifier leur offre mais ne souhaitant pas adhérer à un label.

A la différence des labels, Chambre d'hôtes référence n'établit pas une échelle de valeur suivant la prestation fournie, mais une garantie de qualité à minima, une assurance pour le client d'être bien accueilli.

Coût de la visite par structure (de 1 à 5 chambres) 90 €, ce prix comprend : la réception et l'étude de votre demande, la visite de qualification, les frais de déplacements, la constitution du dossier et l'envoi à la commission d'attribution, le certificat d'attribution de la qualification d'une durée de 5 ans (sauf en cas de réponse négative de la commission d'attribution).

Pour tout renseignement complémentaire l'Office de Tourisme Cœur de Petite Camargue est à votre disposition.

L'OFFICE DE TOURISME CŒUR DE PETITE CAMARGUE : POURQUOI ETRE PARTENAIRE ?

Partenaire par excellence, l'Office de Tourisme est la porte d'entrée des touristes préparant leur séjour. Toute l'information pour découvrir le territoire est ici. Site internet, brochures, accueil délocalisé, salons professionnels, événementiels sont autant d'outils promotionnels proposés à ses partenaires.

Votre Office de Tourisme Cœur de Petite Camargue intervient :

- dans la « **Mise en relation** » :

Intermédiaire entre le client et le propriétaire pour assurer la promotion et la mise en relation. Le règlement se fait entre le client et le propriétaire en amont ou durant le séjour.

- dans la mise à disposition de l'outil « **Elloha - Place de marché** » :

La place de marché est une solution simple pour tous les pros du tourisme pour vendre en ligne. C'est un moyen particulièrement intéressant de proposer vos produits à un public plus large, et par conséquent d'augmenter vos ventes.

L'abonnement pour la mise à disposition au Prestataire de l'outil « Elloha », formule « Startup » est offert à la condition d'être partenaire de l'Office de Tourisme Cœur de Petite Camargue.

L'Office de Tourisme assure la promotion de toutes les chambres d'hôtes après une visite préalable. Une visite de contrôle sera effectuée tous les deux ans, pour les chambres non labellisées et non qualifiées.

Le petit + pour les chambres labellisées et qualifiées :

Une promotion supplémentaire est réalisée sur le site de « Gard Tourisme ». Vous aurez également la possibilité d'intégrer différents réseaux comme : Vignobles et Découverte, Accueil vélo, ... et faire partie d'une offre de séjour (réseaux ou Office de Tourisme).

CONTACTS UTILES :

OFFICE DE TOURISME CŒUR DE PETITE CAMARGUE

Nathalie DEVAUX

T. 04 66 88 28 52 ou email : administration@otpetitecamargue.fr

CCI Gard

Service Tourisme

T. 04 66 879 915 ou email : tourisme@gard.cci.fr

Précaution :

Cette fiche a pour objectif de récapituler les principaux aspects de la réglementation incombant aux chambres d'hôtes. Celle-ci n'est pas exhaustive. L'Office de Tourisme Cœur de Petite Camargue décline toute responsabilité quant aux interprétations qui pourraient en découler.

Date de création : 24/08/2018 – Dernière mise à jour : 06/05/2022.