



# Ouverture et exploitation de chambres d'hôtes



## SOMMAIRE

<b>I. DEFINITION, REGLEMENTATION ET NORMES</b>	<b>4</b>
<b>I.1. Conditions d'établissement</b>	<b>4</b>
I.1.1. Déclaration en mairie	4
I.1.2. Conditions tenant aux chambres d'hôtes	5
I.1.3. Immatriculation de l'habitant/exploitant	5
I.1.4. Respect de la réglementation relative aux débits de boissons	6
I.1.5. Assurances	6
I.1.6. Piscines : sécurité et règles sanitaires	7
I.1.6.1. Sécurité	7
I.1.6.2. Règles sanitaires	8
<b>I.2. Conditions de fonctionnement</b>	<b>8</b>
I.2.1. Type d'habitation	8
I.2.2. Information du consommateur	9
I.2.2.1. Affichage des prix	9
I.2.2.2. Délivrance d'une note	10
I.2.2.3. Factures	11
I.2.2.4. Sanctions	11
I.2.3. Cas particulier de la clientèle étrangère	11
I.2.4. Conditions d'hygiène et de propreté	12
<b>II. LABELS DE QUALITE</b>	<b>13</b>
<b>II.1. Les labels de confort général</b>	<b>13</b>
<b>II.2. Les labels et marques thématiques</b>	<b>14</b>
II.2.1. Tourisme et Handicap	14
II.2.2. Les Ardennes à vélo	Erreur ! Signet non défini.
II.2.3. Les Ardennes à moto	15
II.2.4. Les écolabels	15
<b>III. PROMOTION ET COMMERCIALISATION</b>	<b>16</b>
<b>III.1. Étudier le marché</b>	<b>16</b>
<b>III.2. Cibler sa clientèle</b>	<b>16</b>
<b>III.3. Les moyens de promotion</b>	<b>17</b>
<b>III.4. Tarification</b>	<b>17</b>
<b>III.5. Affichage des tarifs</b>	<b>18</b>
<b>IV. AIDES FINANCIERES</b>	<b>20</b>

<b>V. FISCALITE ET TAXES</b>	<b>21</b>
<b>V.1. Statut fiscal</b>	<b>21</b>
V.1.1. Le régime forfaitaire appelé « micro-BIC »	21
V.1.2. Le bénéfice réel	22
V.1.3. Le régime professionnel	23
<b>V.2. Taxes applicables</b>	<b>24</b>
V.2.1. La taxe foncière et la taxe d'habitation	24
V.2.2. La taxe de séjour	25
V.2.3. Cotisations sociales	25
V.2.4. Redevance à la SACEM	26
V.2.5. Contribution à l'Audiovisuel Public (ex redevance télé)	26
V.2.6. La TVA	26
V.2.7. La Contribution Economique Territoriale (CET)	27
V.2.8. La Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL)	27

## I. DEFINITION, REGLEMENTATION 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](#).

**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, 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 de 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 4 500 € 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. – A 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.

A 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 œuvre 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. »

### **1.2.2.2. 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 de la prestation
- 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/R41514>

#### 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 QUALITE

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 Gites 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-MEZIERES  
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-MEZIERES,  
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-MEZIERES 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 – Jérôme DEBARNOT  
24 Place Ducale – BP 419 – 08107 CHARLEVILLE MEZIERES CEDEX  
Tél. : 03 24 56 68 70 - [debarnot@ardennes.com](mailto:debarnot@ardennes.com)

### II.2.2. Accueil Vélo

Le label « Les Ardennes à vélo » est un label régional créé par l'Agence de Développement Touristique et le Comité Régional du Tourisme. (Le label « La Champagne à vélo » est attribué, quant à lui, dans les départements de la Marne, de l'Aube et de la Haute-Marne).

Destiné aux hébergeurs et aux loueurs de vélos, ce label est une garantie de qualité de l'accueil et des services proposés aux touristes à vélo, comme par exemple : la mise à disposition d'informations spécifiques à la découverte du territoire à vélo, le stationnement sécurisé des vélos, le prêt de matériel de réparation pour les petites avaries, la possibilité de laver et sécher le linge (pour les hébergeurs) ...

Contact : Agence de Développement Touristique des Ardennes – Fanny CORNET  
24 Place Ducale – BP 419 – 08107 CHARLEVILLE MEZIERES CEDEX  
Tél. : 03 24 56 67 75 – [cornet@ardennes.com](mailto:cornet@ardennes.com)

### II.2.3. Les Ardennes à moto

Ce label est un label régional créé par l'Agence de Développement Touristique et le Comité Régional du Tourisme. (Le label « Accueil Motards – La Champagne à moto » est attribué, quant à lui, dans les départements de la Marne, de l'Aube et de la Haute-Marne).

Destiné aux hébergeurs (hôtels, gîtes, chambres d'hôtes, campings équipés de mobil homes), ce label assure la clientèle motarde de trouver lors de leur séjour : un garage ou parking sécurisé pour les motos, un système de séchage pour les tenues, un kit de matériel pour les premières réparations, des informations touristiques et de services utiles (concessionnaires, points ravitaillement en carburant ...).

Contact : Agence de Développement Touristique des Ardennes – Fanny CORNET

24 Place Ducale – BP 419 – 08107 CHARLEVILLE MEZIERES CEDEX

Tél. : 03 24 56 67 75 – [cornet@ardennes.com](mailto:cornet@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**

**La Clef Verte** et **l'Ecolabel européen** sont des écolabels reconnus à l'international. Clévacances et Gîtes de France ont des qualifications relatives à l'environnement : **Partir Ecolo** (Clévacances) et **Ecogite** sont des formules intégrées aux labels.

Contact : Agence de Développement Touristique des Ardennes – Amélie WATEAU

24 Place Ducale – BP 419 – 08107 CHARLEVILLE MEZIERES 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.

Tous les grands groupes d'immobilier et d'hôtellerie de loisir emploient aujourd'hui le terme de « **yield management** ». Le principe est d'appliquer une politique tarifaire qui prend en compte l'état des réservations et les frais incompressibles inhérents aux installations.

**En clair** : à certaines périodes, il vaut mieux louer peu cher que pas du tout et un logement vide coûte toujours plus qu'un logement loué. Au niveau d'un loueur de meublé, il faudra donc pratiquer des prix établis en fonction de la demande. Par exemple les tarifs en vacances scolaires seront plus élevés que le reste de l'année. Il conviendra aussi de majorer les tarifs de la très haute saison (festival des marionnettes par exemple). Si la location à certaines périodes se révèle difficile, il faudra peut-être baisser les tarifs... C'est votre cahier de réservation ou votre planning de location (et il convient d'en tenir un) qui deviendra vite votre outil de référence tarifaire.

#### **En conclusion** :

La réussite commerciale de votre structure est conditionnée par de nombreux facteurs :

- site d'implantation
- qualité de l'hébergement
- relation clients
- climat
- conjoncture économique
- évènements culturels ou sportifs dans la région

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 (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. »

## IV. AIDES FINANCIERES

Pour toute demande d'aides financières, le premier réflexe doit être de contacter le chargé de mission tourisme de la Communauté de Communes ou Communauté d'agglomération (les E.P.C.I.) sur laquelle vous souhaitez vous implanter.

Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale des Ardennes sont les suivants :

- Communauté de communes des Portes du Luxembourg - Carignan
- Communauté d'agglomération de Charleville-Mézières - Sedan - Charleville-Mézières
- Communauté de communes Ardennes Rives de Meuse - Givet
- Communauté de communes Ardennes Thiérache - Maubert-Fontaine
- Communauté de communes des Crêtes Préardennaises - Poix-Terron
- Communauté de communes du Pays Rethélois - Rethel
- Communauté de communes Vallées et Plateau d'Ardenne - Rocroi
- Communauté de communes de l'Argonne Ardennaise - Vouziers

## V. FISCALITE 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.

### V.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).

#### V.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).

## V.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 bénéfices de même nature (revenus de locations meublées non professionnelles) sur les dix années suivantes.

### Déclarer ses revenus :

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.

### **V.1.3. Le régime 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 revenu 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 (pour les auto-entrepreneurs), si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 82 200 €

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.

## V.2. Taxes applicables

### V.2.1. La taxe foncière et la taxe d'habitation

Elles sont applicables aux exploitants de chambres d'hôtes, y compris pour les locaux de l'habitation qui sont mis en location.

Cependant, une exonération peut être accordée sur délibération de la commune aux chambres d'hôtes situées en zone de revitalisation rurale (ZRR). Pour en bénéficier, le redevable doit envoyer la déclaration [n°1205-GD-SD](#), accompagnée des éléments justifiant de l'affectation des locaux, au centre des finances publiques chaque année au plus tard le 31 décembre afin de bénéficier l'année suivante de l'exonération (attention, la déclaration est faite pour une seule année).



### V.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.

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.

De plus, le Conseil départemental, a décidé d'instaurer une taxe additionnelle à la taxe de séjour, d'un montant de 10%.

#### 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.

Dans les Ardennes, les structures intercommunales qui appliquent la taxe de séjour sont : la Communauté d'Agglomération Charleville-Mézières / Sedan, la Communauté de Communes Vallées et Plateau d'Ardenne, la Communauté de Communes de l'Argonne Ardennaise, de la Thiérache, des Portes du Luxembourg, des Crêtes Préardennaises.

### V.2.3. Cotisations sociales

Les personnes fiscalement domiciliées en France, même si elles ne sont pas soumises à l'impôt sur le revenu, sont redevables des contributions sociales sur les revenus du capital.

Les non-résidents (personnes fiscalement domiciliées hors de France) sont également redevables des [contributions sociales sur leurs revenus fonciers](#) de source française.

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

- soit auprès du régime social des indépendants (RSI),
- soit auprès de la Mutualité sociale agricole (MSA) pour les agriculteurs.

L'affiliation est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de chambres d'hôtes (y compris pour l'activité de table d'hôtes) dépasse 5 020 €.

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 15,5 %.

#### V.2.4. Redevance à la SACEM

De nombreuses chambres d'hôtes mettent à disposition de leurs locataires des télévisions, lecteurs de cd et radios permettant la diffusion de musique.

De fait, la SACEM, au titre de la propriété intellectuelle, prévoit une redevance annuelle des droits d'auteur permettant une rémunération des artistes et est déterminée en fonction de la capacité de l'hébergement.

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

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

Les loueurs d'hébergements touristiques doivent s'acquitter de la contribution à l'audiovisuel public en [fonction du nombre postes](#) de mis à disposition de la clientèle.

Cette contribution 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.

#### V.2.6. La TVA

L'activité de location de chambres d'hôtes est soumise à la TVA à 10 %, sauf si l'activité remplit les conditions pour bénéficier de la [franchise de base de la TVA](#) (CA en dessous de 82 200 € / an).

Les boissons alcoolisées sont soumises à la TVA à 20 %.

### V.2.7. La Contribution Economique Territoriale (CET)

A compter du 1<sup>er</sup> janvier 2010, la taxe professionnelle est supprimée et remplacée par la contribution économique territoriale.

La CET est composée de deux éléments distincts : la cotisation foncière des entreprises (CFE) dont la base est constituée par la valeur locative des biens passibles de la taxe foncière dont une entreprise dispose pour l'exercice de son activité et la cotisation sur la valeur locative de entreprises (CVAE) calculée d'après la ajoutée produite par une entreprise.

Sauf délibération contraire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale doté d'une fiscalité propre, les chambres d'hôtes sont exonérées de CFE.

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.

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

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

La [CRL](#) 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.

SOURCES :

<https://www.service-public.fr/>

<http://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/meubles-tourisme>

<http://www.legifrance.gouv.fr>

<http://www.economie.gouv.fr/>

<http://www.sante.gouv.fr/>

*Ce document n'est pas contractuel. La responsabilité de l'ADT ne peut en aucun cas être engagée par les informations communiquées.*

*Document mis à jour en janvier 2018*