

FICHE CONSEIL

AOÛT 2017

Porteur de projet touristique Côte-d'Or Tourisme



JE SOUHAITE OUVRIR UNE OU DES CHAMBRES D'HOTES

SOMMAIRE

- 1/ Qu'est-ce qu'une chambre d'hôtes ?
- 2/ Pour bien débuter votre projet
- 3/ Les démarches réglementaires à effectuer pour ouvrir des chambres d'hôtes
 - ◆ La déclaration en mairie
 - ◆ Les assurances
 - ◆ La sécurité contre les risques incendies
 - ◆ L'accessibilité
 - ◆ L'immatriculation au RCS est-elle obligatoire ?
- 4/ La fiscalité
- 5/ Les cotisations sociales
- 6/ Est-ce que je peux fournir une prestation de restauration ?
 - ◆ L'information du client
 - ◆ L'hygiène
 - ◆ Les licences en cas de vente de boissons
- 7/ Les démarches réglementaires après l'ouverture
 - ◆ L'information du client
 - ◆ Les conditions d'hygiène et de propreté
 - ◆ Les normes en matière de piscine privée
- 8/ La fiche de police
- 9/ La labellisation

Vous êtes propriétaire d'un bien immobilier que vous souhaitez mettre en location touristique. Vous avez le sens de l'accueil et vous aimeriez faire découvrir les richesses de votre région. Pourquoi ne pas créer des chambres d'hôtes ?

Avant de se lancer, il est nécessaire de se poser quelques questions :

- *Suis-je prêt à consacrer une grande partie de mon temps à mes visiteurs ?* Tenir une maison d'hôtes est une activité fortement saisonnière. Le pic d'activité se trouve en été et les week-ends avec en revanche de longues périodes creuses pendant l'hiver.
- *Ma maison est-elle adaptée à cette activité ?* Il est nécessaire d'être bien assuré et de s'intéresser aux normes de sécurité en vigueur.
- *Des travaux sont-ils nécessaires et combien vont-ils me coûter ?*

Voici donc quelques conseils pour réussir votre projet.

Avant de débiter votre projet, consultez la fiche conseil « *Mon projet touristique : Mode d'emploi* » dans la rubrique « Mode d'emploi » dans « Je suis porteur d'un projet touristique ».

1/ Qu'est-ce qu'une chambre d'hôtes ?

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.343-3 du décret n°2007-1173*

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 dans la résidence du propriétaire (qu'elle soit principale ou secondaire). Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale de quinze personnes. L'accueil doit être assuré par l'habitant. *Art. D.324-13 du décret du 3 août 2007*

Chaque chambre d'hôtes 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 de linge de maison. *Art. D.324-14*

Remarque : des conditions supplémentaires peuvent être imposées à l'habitant qui souhaite obtenir l'homologation d'un label.

Une activité exercée sous l'appellation de chambre d'hôtes et qui ne correspond pas à cette définition est réprimée en application de l'article L.327-1 : « L'usage des dénominations et appellations réglementées par le présent titre, de nature à induire le consommateur en erreur, est interdit et puni dans les conditions prévues aux articles L.120-1 à L.121-7 du code de la consommation. », c'est-à-dire d'un emprisonnement de deux ans et d'une amende de 37 500€ au plus ou de l'une de ces deux peines (article L.213-1 du code de la consommation).

2/ Pour bien débiter votre projet

Afin de répondre au mieux à la demande des vacanciers, voici quelques préconisations¹ :

- Développer l'hébergement rural à proximité de zones urbaines et le long des grands axes de circulation.
- Estimer l'ampleur des travaux. La rénovation des maisons pour y créer des chambres est souvent une étape lourde dans le budget. Le coût moyen estimé pour une chambre d'hôtes est de 12 000 €, à multiplier par le nombre de chambres.
- Personnaliser :
 - o l'hébergement (par exemple, en matière de décoration, le client doit se sentir en Côte-d'Or ; le décor qui l'entoure doit être différent du décor qu'il trouvera dans un gîte de Bretagne ou de Provence),
 - o l'accueil (feu dans la cheminée à l'arrivée, bouquet de fleurs sur la table, etc.).
- Proposer des services annexes : prêt de bicyclette, espace bibliothèque... Attention, en cas de services payants : voir le chapitre sur l'inscription au RCS.

Ce que doit savoir un propriétaire : il ne faut pas considérer la location de chambres d'hôtes comme une source de revenu unique. Il faut plutôt l'envisager comme un revenu complémentaire ou un moyen de conserver, d'entretenir et d'améliorer son patrimoine bâti.

¹ Source : Isabelle Barèges, *Gîtes et Chambres d'hôtes : les clés d'une création réussie*, Ed. Vuibert, 2008

Le prix moyen par nuitée est de 45 euros, pour un taux de remplissage moyen de 17 semaines par an. Les charges de fonctionnement (électricité etc...) sont estimées à 30% des gains².

Le coût moyen de création d'une maison d'hôtes (plusieurs chambre d'hôtes) est de 75 917 euros, avec un revenu annuel brut par propriétaire de 18 590 euros€ (source : Gîtes de France 2015).

3/ Les démarches réglementaires à effectuer pour ouvrir des chambres d'hôtes

▪ La déclaration en mairie

Les chambres d'hôtes ne sont pas classées tourisme (contrairement aux campings, hôtels, meublés...). Cependant, afin d'avoir une existence officielle, toute location d'une ou plusieurs chambres d'hôtes doit avoir préalablement fait l'objet d'une déclaration auprès du Maire et doit faire l'objet d'un accusé de réception. Cette déclaration indique l'identité du déclarant, l'identification du domicile, le nombre de chambres mises en location, le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies et les périodes prévisionnelles de location.

Le formulaire Cerfa n°13566*02 de déclaration est téléchargeable sur le site www.formulaires.modernisation.gouv.fr – Déclaration en mairie de location de chambre d'hôtes.

Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration 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 régional et au Président du Conseil départemental, les données statistiques relatives aux déclarations de chambres d'hôtes. La liste des chambres d'hôtes est consultable en Mairie.

▪ Les assurances

Il est indispensable d'informer votre assureur de la mise en location de certaines pièces de l'habitation ainsi que des activités complémentaires que vous pourriez proposer dans le cadre de cette exploitation.

Demandez à votre assureur si le volet "responsabilité civile vie privée" de votre contrat multirisque vous couvre pour les activités de chambres d'hôtes que vous développez. Pensez à la couverture "intoxication alimentaire" pour une table d'hôtes.

▪ La réglementation en matière de sécurité contre les risques d'incendie

Les chambres d'hôtes, telles que définies dans le code du tourisme (activité limitée à 5 chambres pour un accueil maximal de 15 personnes), sont soumises aux règles générales de construction des bâtiments d'habitation.

La réglementation est définie par le décret n°2011-36 du 10 janvier 2011. « Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé ». (Art. R129-12)

« La responsabilité de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé visé au R129-12 incombe à l'occupant du logement. Cependant, elle incombe au propriétaire pour les logements à

² <http://monescapade.fr/guide/creer-une-chambre-hotes>

caractère saisonnier [...], les résidences hôtelières à vocation sociale [...], les locations meublées [...]. » (Art. R129-13)

▪ La réglementation en matière d'accessibilité

N'étant pas autorisées à accueillir plus de 15 personnes, les chambres d'hôtes ne sont pas visées par la législation sur les Etablissements recevant du public (ERP). Il n'y a donc pas d'obligation pour les chambres d'hôtes existantes. Pour le neuf ou le rénové soumis à permis de construire ou à autorisation de travaux, il faut appliquer la réglementation sur les maisons individuelles.

La mise en accessibilité des chambres d'hôtes relève d'une démarche volontaire (avec l'adhésion au label Tourisme & Handicap – soumise au respect des critères spécifiques).

Pour en savoir plus, consultez la fiche conseil sur les normes des établissements recevant du public et l'accessibilité

▪ L'immatriculation au RCS est-elle obligatoire ?

L'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) est obligatoire dès lors que deux critères sont remplis :

- Exercice d'actes de commerce : selon les articles L110-1 et L110-2 du code de commerce, « est réputé acte de commerce, toute entreprise de fourniture, y compris de services ».
- Réalisation à titre de profession habituelle : le fait de consacrer d'une façon habituelle son activité à l'accomplissement d'une tâche dans le dessein d'en tirer profit.

Tout exploitant n'ayant pas respecté cette obligation est passible de sanctions prévues aux articles L123-3 et L123-4 du code de commerce.

Remarque : Lorsque l'activité est exercée par un agriculteur et a pour support l'exploitation agricole, l'activité est juridiquement agricole et n'a pas à faire l'objet d'une immatriculation au registre du commerce.

4/ La fiscalité

Législation applicable au 1^{er} janvier 2017.

Le régime juridique et fiscal que vous choisirez en tant qu'exploitant de chambre d'hôtes devra prendre en compte différents paramètres.

Un conseil spécialisé auprès d'un expert comptable, d'un centre de gestion, d'un avocat fiscal ou de votre service des impôts des entreprises est nécessaire. A cette fiscalité obligatoire à toute activité peuvent s'ajouter d'autres taxes (la taxe d'habitation, la taxe de séjour, etc.).

Pour toute information complémentaire, vous adresser au Centre de finances publiques dont vous dépendez.

Service des impôts des entreprises de Beaune (spécialisé dans les meublés de tourisme et chambres d'hôtes) : 03 80 24 39 02

5/ Les cotisations sociales

En 2017, vos recettes annuelles sont :

- Inférieures à 5 100 €€ :
 - o Les revenus de cette activité non-salariée relèvent de la gestion du patrimoine privé
 - o Vous n'avez pas besoin de payer des cotisations sociales pour cette activité
 - o Vous déclarez chaque année vos recettes à l'administration fiscale dans le cadre de votre déclaration de revenus

A noter, vous êtes redevable des prélèvements sociaux sur les revenus du patrimoine au taux de 15,5 % sur vos bénéficiaires. Ces prélèvements sont effectués automatiquement en même temps que l'impôt sur le revenu.

- Supérieures à 5 100 €€ :
 - o Cette activité non-salariée présente un caractère professionnel
 - o Vous devez vous enregistrer sur le site guichet-entreprises.fr pour vous faire connaître des administrations
 - o Vous devez payer des cotisations sociales qui ouvrent droit à des prestations sociales

A noter, en-deçà de 82 800 € de recettes annuelles, vous pouvez opter pour le régime du micro-entrepreneur.

Plus de détails sur ce lien :

https://www.economie.gouv.fr/files/files/PDF/cotisations_sociales_location_meublee.pdf

6/ Est-ce que je peux fournir une prestation de restauration ?

Une table d'hôtes correspond au service de repas principaux. Elle peut être proposée en complément d'une activité d'hébergement. Elle ne doit pas dépasser la capacité d'accueil, soit quinze personnes maximum.

Les repas sont pris en commun sur la base d'un menu unique. La cuisine doit être de qualité et les ingrédients doivent être de préférence composés de produits du terroir.

▪ L'information client

Un affichage doit porter à la connaissance des clients, le prix TTC des prestations proposées, à l'extérieur (entrée du bâtiment) autant qu'à l'intérieur (dans le lieu de réception de la clientèle et au dos des portes de chaque chambre).

L'établissement d'une note, en double exemplaire, est obligatoire.

▪ L'hygiène

Dans le cadre d'une table d'hôtes, la préparation et la fourniture des repas sont soumises au règlement Union Européenne n°852/2004 du 29 avril 2004, relatif à l'hygiène des aliments remis directement au consommateur.

Ce règlement impose notamment que les installations soient conçues, construites, nettoyées et entretenues de manière à éviter la contamination des denrées alimentaires, que les surfaces en contact avec des aliments soient entretenues, faciles à nettoyer et à désinfecter, que des moyens adéquats soient prévus pour le nettoyage et la protection des denrées alimentaires de contaminations éventuelles.

Des obligations spécifiques en matière de conservation des denrées alimentaires sont également prévues par ces textes. Par ailleurs, il appartient à tout exploitant du secteur alimentaire de respecter également, les dispositions prévues au règlement CE n°178/2002 du 28 janvier 2002 relatives à la sécurité des denrées alimentaires et de leur traçabilité.

▪ Les licences en cas de vente de boissons

En cas de vente de boissons alcoolisés, il est nécessaire de :

- déclarer l'ouverture d'un débit de boissons en mairie –(document Cerfa n° 11542*04)
- obtenir un permis d'exploitation (document Cerfa n°14407*02 rempli par l'organisme qui assure la formation)
- obtenir un récépissé de déclaration délivré par le maire (document Cerfa n°11543*04 qui a valeur de délivrance d'une licence)

Pour plus d'informations se référer au site :

<https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F22379>

Pour en savoir plus, concernant la réglementation, consultez la [fiche récapitulative des principales réglementations applicables aux chambres d'hôtes](#) (http://circulaires.legifrance.gouv.fr/pdf/2014/01/cir_37823.pdf), éditée par le gouvernement le 23 décembre 2013. *Egalement disponible sur notre site internet professionnel.*

7/ Les démarches réglementaires après l'ouverture

▪ L'information du client

Affichage des prix

Conformément à l'arrêté du 18 octobre 1998, les prix de la location des chambres et du petit déjeuner doivent être affichés à l'extérieur du bâtiment ainsi qu'à l'intérieur (à la réception et derrière les portes d'entrée de chaque chambre). Si des prestations annexes de table d'hôtes sont proposées, les prix de la pension ou de la demi-pension doivent également être affichés.

Délivrance d'une note

Une note doit être remise à chaque client dès que le montant de la prestation est égal ou supérieur à 15,24 euros ou à la demande du client quand la note est inférieure à ce montant.

Sanctions

Tout manquement à la réglementation relative à l'information des consommateurs est sanctionné au titre de l'article R.113-1 du code de la consommation. Pour en savoir plus, adressez-vous à la Direction départementale et régionale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes.

▪ Les 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.

▪ Les normes en matière de piscines privées

Les piscines privées, à usage individuel ou collectif, doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité contre les noyades. La réglementation prévoit quatre types de dispositifs de sécurité qui font l'objet d'une loi n°2003-9 du 3 janvier 2003 (Journal officiel du 4 janvier 2003) et de deux décrets n° 2003-1389 du 31 décembre 2003 (JO du 31 décembre 2003) et n°2004-499 du 7 juin 2004 (JO du 8 juin 2004) :

- Sont concernées par ces dispositions : les piscines privées à usage individuel ou collectif de plein air, dont le bassin est enterré ou semi-enterré.
- Ne sont pas concernées par ces dispositions : les piscines situées dans un bâtiment, posées sur le sol, gonflables ou démontables, les « établissements de natation » qui sont d'accès payant et qui font l'objet d'une surveillance par un maître sauveteur.

Les propriétaires de piscine doivent installer un des quatre dispositifs prévus par le décret n°2004-499, ces dispositifs devant répondre aux exigences de sécurité suivantes : barrières de protection (norme NF P90-306), couvertures (norme NF P90-308), abris (norme NF P90-309) ou alarmes (norme NF P90-307).

Pour en savoir plus, Informations générales et réglementaires : www.developpement-durable.gouv.fr
- Informations techniques et professionnelles : www.afnor.org

8/ La fiche de police

Suite au [décret 2015-1002 du 18/08/2015](#), et aux fins de prévention des troubles à l'ordre public, d'enquêtes judiciaires et de recherche dans l'intérêt des personnes, l'obligation d'établir des fiches individuelles de police est désormais étendue à tous les prestataires assurant l'hébergement, dont les chambre d'hôtes.

Les données personnelles ainsi collectées sont notamment :

- 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.

9/ La labellisation

Les labels permettent de mettre en avant une image différente ou un aménagement intérieur spécifique ou une qualité plus exigeante avec une approche commerciale du produit.

L'adhésion à un label (Gîtes de France, Fleurs de soleil, Accueil Vélo, Vignobles & Découvertes ...) est fortement conseillée car elle permet de bénéficier des avantages qui y sont liés : conseils, reconnaissance du client, promotion sur des catalogues, sur Internet, etc.

Les normes à respecter pour une labellisation

Dans un cahier des charges, les différents labels existants proposent des normes de qualité propres à la marque et reconnues par le client.

Les normes de qualité portent notamment sur :

- l'aspect extérieur du bâtiment,
- la qualité des revêtements,
- la décoration,
- le petit-déjeuner,
- la qualité de la literie, des sanitaires...
- des services spécifiques à certaines clientèles (ex. vélo...)

Côte-d'Or Tourisme, ainsi que la plupart des Offices de tourisme, s'engagent à faire prioritairement la promotion des chambres d'hôtes labellisées.

Pour en savoir plus, consultez la fiche conseil dédiée aux labels.

Ce document est issu d'une collaboration entre les 4 Agences Départementales de Développement Touristique bourguignonnes et le Comité Régional du Tourisme en Bourgogne.

