



marcigny  
semur

*Tourisme en brionnais*

# Guide du loueur en chambre d'hôtes



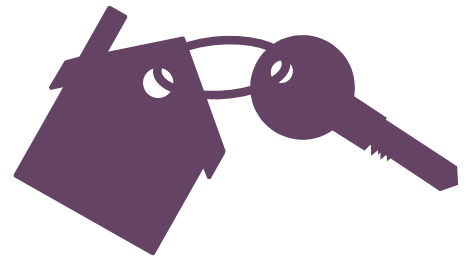
Plus d'infos sur Espace pro = [brionnais-tourisme.fr](http://brionnais-tourisme.fr)

# CRÉATION D'UNE CHAMBRE D'HÔTES

## I. QU'EST-CE QU'UNE CHAMBRE D'HÔTES ?

- Code du tourisme, article L. 324-3 : *Il s'agit de chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. Elles sont exploitées toute l'année ou en saison.*
- La location d'une chambre d'hôtes comprend obligatoirement **la fourniture groupée d'une nuitée (incluant le linge de maison) et du petit-déjeuner.**
- L'accueil **doit être assuré par l'habitant**, dans sa résidence principale (article D.324-13).
- Chaque chambre d'hôtes **doit donner accès à une salle d'eau et un WC indépendant, et doit mesurer au minimum 9m<sup>2</sup>** (hors sanitaires).
- La capacité d'accueil est **limitée à 5 chambres et 15 personnes en même temps** (article D. 324-13).
- En outre, contrairement à un meublé de tourisme, une chambre d'hôtes **ne peut pas être classée selon un classement préfectoral** mais peut obtenir une labellisation via des réseaux privés.
- La chambre d'hôte est différente d'un meublé de tourisme au sens **où le propriétaire réside nécessairement sur les lieux**, ce qui n'est pas toujours le cas du propriétaire d'un meublé de tourisme.

=> Une activité exercée sous l'appellation de chambres 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 consommation", c'est-à-dire d'un **emprisonnement de deux ans au plus d'une amende de 37500 euros au plus** ou l'une de ces deux peines (articles L.213-7 du code de consommation).



## 2. LA DÉCLARATION EN MAIRIE (CERFA 13566\*03)

Selon l'article L. 324-4 du code du tourisme, toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu d'habitation concerné, sous peine d'une contravention de 3ème classe (article R. 324-16 du même code).

La déclaration **peut se préparer en ligne toutefois** celle-ci sera **imprimée et déposée en Mairie (pas de télédéclaration)**.

Le lien pour préparer votre déclaration en ligne est le suivant :

<https://psl.service-public.fr/mademarche/HebergementTourisme/demarche?execution=e1s1>

## 3. IMMATRICULATION AU RCS ET (SIRET)

Cette formalité est gratuite et obligatoire pour tous (professionnels ou non professionnels).

Pour cela, les démarches se font en ligne au **Guichet des Formalités des Entreprises (GFE) sur la plateforme de l'Institut national de la propriété industrielle (INPI)**: <https://procedures.inpi.fr/?/>

Cette démarche permet d'obtenir un numéro de SIRET, de faire connaître l'existence de votre activité et d'indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi.

L'immatriculation doit se faire même si vous exercez sous le régime micro social simplifié (ou régime du micro entrepreneur).

## 4. AFFILIATION A LA SECURITE SOCIALE

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 de la Sécurité social des indépendants (ex-RSI) ;

L'affiliation est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de location de chambres d'hôtes (y compris pour l'activité de table d'hôtes, le cas échéant) dépasse 6 028 € (correspondant à 13 % du plafond annuel de la sécurité sociale).

- soit auprès de la Mutualité sociale agricole (MSA) pour les agriculteurs.

**En cas de revenu inférieur ou égal au seuil, 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 (CSG, CRDS, prélèvement social, contribution additionnelle au prélèvement social et contribution finançant le revenu de solidarité active) au taux global de 17,2 %.

## 5. ASSURANCES

Comme toute activité humaine, la location de chambres expose le propriétaire à la réalisation de fautes pouvant engager sa responsabilité.

Pour limiter l'impact de la mise en cause de sa responsabilité, le propriétaire doit souscrire des contrats d'assurance adaptés.

## 6. IMPÔTS ET TAXES

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

En conséquence, **les revenus doivent être déclarés à l'impôt sur le revenu sous l'un des régimes suivants :**

- bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC) : bénéfices réalisés par les personnes physiques qui exercent une profession commerciale ;
- microentreprises (pour les autoentrepreneurs), si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 188 700 € : 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 autoentrepreneurs et les microentreprises).

### Taxe sur la valeur ajoutée (TVA)

S'il ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la franchise en base de TVA (ne pas dépasser 85 000 euros de CA), 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 %).

### Taxe de séjour sur les hébergements touristiques

Si la chambre d'hôte est située dans un secteur touristique où la taxe est instituée, l'exploitant en est redevable.

Le tarif applicable doit être affiché dans la chambre d'hôte. (voir chapitre 10).

### Taxe d'habitation

La taxe d'habitation s'applique aux locaux loués, 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.

## 7. TABLE D'HOTES

L'habitant, qui loue une ou plusieurs chambres, peut aussi proposer des repas à ses hôtes. Un seul menu doit être proposé et composé de plats, de préférence, du terroir.

Le repas doit être pris à la table familiale en compagnie de l'habitant.  
Il est préconisé de connaître les règles d'hygiène vigueur.

Si la prestation de table d'hôtes propose des boissons alcoolisées, l'exploitant doit être titulaire d'une licence de restaurant ou de débit de boissons. La vente de boissons sans alcool est libre et non soumise à licence. L'article L. 3332-1-1 du code de la santé publique vous impose de suivre une formation relative au service des boissons alcoolisées.

## 8. AFFICHAGE OBLIGATOIRE

### Affichage et publicité des prix

Le loueur de chambres d'hôtes est soumis aux mêmes obligations de transparence que les hôteliers vis-à-vis du consommateur en matière d'affichage des prix et de remise de note.

Le loueur doit procéder au triple affichage des prix qu'il propose :  
à l'extérieur de sa maison ou de son appartement,  
à l'intérieur, au lieu de réception des clients, dans chaque chambre.

Il doit également remettre une note à son client, comprenant notamment le décompte détaillé en quantité et en prix de chaque prestation fournie et le total de la somme due. La taxe de séjour doit également apparaître sur la facture.

Le loueur, qui ne respecterait pas ces obligations, encourt une contravention de 1 500 €.

## 9. OBLIGATIONS REGLEMENTAIRES

### Sécurité incendie

Décret n°2011-36 du 10 janvier 2011 :

Art. R129-12 du code de la construction et de l'habitation : " Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé [...] "

Art. R129-13 : " 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 caractère saisonnier [...], les résidences hôtelières à vocation sociale [...], les locations meublées [...]. "

## Accessibilité aux personnes handicapées

La capacité d'accueil est limitée à 5 chambres et à 15 personnes en même temps. Au-delà, l'exploitant de la chambre d'hôte doit se conformer à la réglementation des hôtels et des établissements recevant du public ainsi qu'à la réglementation en vigueur sur l'accessibilité aux personnes handicapées.

## Prévention de troubles à l'ordre public

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 :

- 1° Le nom et les prénoms ;
- 2° La date et le lieu de naissance ;
- 3° La nationalité ;
- 4° Le domicile habituel de l'étranger ;
- 5° Le numéro de téléphone mobile et l'adresse électronique de l'étranger ;
- 6° 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.

## IO. LA TAXE DE SÉJOUR

Les communes ou les EPCI peuvent instituer une taxe de séjour au réel (due par les résidents occasionnels) ou au forfait (due par les logeurs ou hôteliers qui la récupèrent sur leurs clients). Ils déterminent également les critères de la taxe, par exemple période de perception (saison touristique), montant applicable selon la nature et le classement de l'hébergement.

**Sur notre territoire, les Communautés de Communes de Marcigny et Semur-en-Brionnais ont instauré la taxe au réel. La perception se fait sur l'année complète et le reversement à raison de deux fois par an.**

Les hébergements taxés sont :

- Chambre d'hôtes
- Hébergement de plein air (camping, caravanage, aires de camping-cars et parcs de stationnement touristique)
- Hôtel de tourisme
- Meublé de tourisme
- Palace
- Port de plaisance
- Résidence de tourisme
- Village de vacances

## Taxe au réel

Redevables  
Personne non domiciliée dans la commune ou sur le territoire de l'EPCI, qui séjourne dans un hébergement marchand

Mode de calcul  
Au nombre de nuitées effectuées

Exonération

- Personne âgée de moins de 18 ans
- Titulaire d'un contrat de travail saisonnier employé dans la commune
- Bénéficiaire d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire
- Personne occupant des locaux dont le loyer est inférieur à un montant déterminé par le conseil municipal

Mention sur la facture remise au client  
Obligatoire  
Doit être distincte du prix de la chambre (taxe non incluse dans le prix de la chambre)

TVA  
Non incluse dans la base d'imposition de la TVA, car le logeur est collecteur de la taxe et doit l'intégrer dans sa facture au client

## TARIFS CC MARCIGNY

Catégories d'hébergement	Tarifs à compter du 01/01/2023
Palaces	
Hôtel de tourisme 5 étoiles, résidences de tourisme 5 étoiles, meublés de tourisme 5 étoiles	
Hôtel de tourisme 4 étoiles, résidences de tourisme 4 étoiles, meublés de tourisme 4 étoiles	
Hôtel de tourisme 3 étoiles, résidences de tourisme 3 étoiles, meublés de tourisme 3 étoiles	0,50 €
Hôtel de tourisme 2 étoiles, résidences de tourisme 2 étoiles, meublés de tourisme 2 étoiles	0,50 €
Hôtel de tourisme 1 étoile, résidences de tourisme 1 étoile, meublés de tourisme 1 étoile, villages vacances 1, 2 et 3 étoiles, chambres d'hôtes, auberges collectives	0,50 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 3, 4, et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacement dans des aires de camping-cars et parcs de stationnement touristiques par tranche de 24h	0,50 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 1 et 2 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance	0,20 €
Hébergement sans classement ou en attente de classement, à l'exception des hébergements de plein air	5%

## TARIFS CC SEMUR EN B.

Catégories d'hébergement	Tarif voté
Palaces	-
Hôtel de tourisme 5 étoiles, résidences de tourisme 5 étoiles, meublés de tourisme 5 étoiles	-
Hôtel de tourisme 4 étoiles, résidences de tourisme 4 étoiles, meublés de tourisme 4 étoiles	-
Hôtel de tourisme 3 étoiles, résidences de tourisme 3 étoiles, meublés de tourisme 3 étoiles	0,50 €
Hôtel de tourisme 2 étoiles, résidences de tourisme 2 étoiles, meublés de tourisme 2 étoiles	0,50 €
Hôtel de tourisme 1 étoile, résidences de tourisme 1 étoile, meublés de tourisme 1 étoile, villages vacances 1, 2 et 3 étoiles, chambres d'hôtes	0,50 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 3, 4, et 5 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, emplacement dans des aires de camping-cars et parcs de stationnement touristiques par tranche de 24h	0,50 €
Terrains de camping et terrains de caravanage classés en 1 et 2 étoiles et tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes, ports de plaisance	0,20 €
Hébergement sans classement ou en attente de classement, à l'exception des hébergements de plein air	5%

## II. SUBVENTIONS

Des subventions peuvent être allouées par la Région Bourgogne-Franche-Comté et par les Communautés de Communes après étude de chaque projet.

Si vous souhaitez solliciter cette aide, il est nécessaire de contacter votre Communauté de Communes :

Communauté de Communes de Marcigny	Communauté de Communes de Semur-en-Brionnais
Place du Cours 71110 Marcigny	Rue des Ebaulais 71800 St Christophe en B.
Tél : 03 85 25 37 08	Tél : 03 85 25 86 47

L'Office de Tourisme Marcigny-Semur peut ensuite vous proposer un partenariat qui vous permettra notamment d'être référencé sur les listes, sites internet,...et vous présentera un outil de commercialisation en ligne Weebnb.

Pour cela, n'hésitez pas à nous demander le guide du partenariat ou à prendre rendez-vous pour obtenir toutes les informations nécessaires et également vous former à l'utilisation de la base de données régionales : Décibelles Data.

**Notre équipe est joignable**  
**1 rue Chevalière 71110 MARCIGNY**  
**03 85 25 39 06**  
**[ot.marcigny-semur@wanadoo.fr](mailto:ot.marcigny-semur@wanadoo.fr)**

*La responsabilité de l'Office de Tourisme Marcigny-Semur ne saurait être engagée pour toute erreur ou omission qui, malgré les contrôles et vérifications, aurait pu se glisser dans ce guide et ne pourrait être qu'involontaire.*