



GUIDE DU LOUEUR



SOMMAIRE

01

L'Association ADéQuaT Vendée

02

Meublé de Tourisme

2-1 Définition

2-2 Démarche pour création d'un meublé

2-3 Les Statuts

2-4 La Fiscalité

2-5 Le Classement en étoiles

03

Chambre d'Hôtes

3-1 Définition

3-2 Démarche pour création d'une chambre d'hôtes

3-3 Les Statuts

3-4 La Fiscalité, Obligations, Avantages Fiscaux

3-5 La Table d'hôtes

3-6 La qualification Chambre d'hôtes référence®

04

Boîte à outils



01

L'Association ADéQuaT Vendée

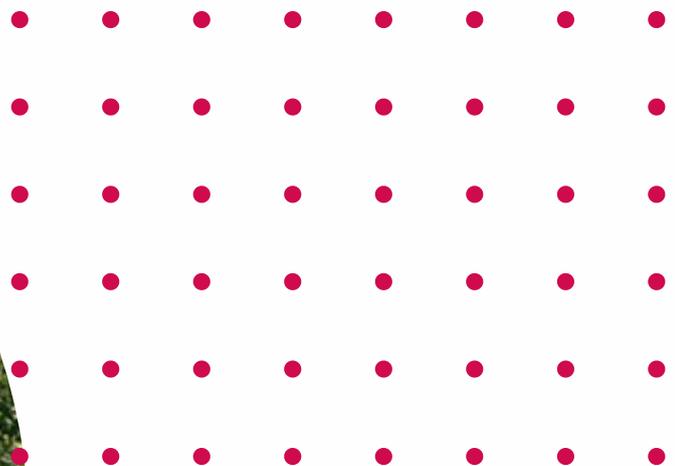
Créée en 1926, l'Union Départementale des Offices de Tourisme et Syndicats d'Initiative de la Vendée (UDOTSI 85) est devenue, en 2012, OFFICES DE TOURISME VENDÉE (OTV) – Union Départementale, restant ainsi dans la continuité du réseau, suite au changement de nom de la fédération nationale, devenue ADN Tourisme.

Fin 2020, dans le cadre de la réorganisation de la filière Tourisme dans le Département de la Vendée, l'association a changé de nom, pour devenir Adéquat Vendée (Association Départementale pour la Qualité du Tourisme en Vendée). Elle a modifié ses statuts, recentré ses missions, tout en restant Relais Territorial d'ADN Tourisme.

L'association est présidée par Jacques BECKER, elle a ses bureaux au 51 rue des Nouettes aux Sables d'Olonne (85180).
N° SIREN 311 976 542 00044 – APE 7990Z

Adéquat Vendée est labellisée **« En Vendée, l'essentiel vient du cœur »**.

En 2019, Adéquat Vendée (alors OTV) a obtenu le label territorial « *En Vendée, l'essentiel vient du cœur* », créé en janvier 2019 par des professionnels vendéens, en collaboration avec la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Vendée. L'idée est de rassembler, autour d'une image, d'un message et d'actions partagées des acteurs privés et territoriaux, dans le domaine du tourisme sans exclure les autres domaines. Plus de 200 entreprises ont à ce jour rejoint le label.



02 Le Meublé de Tourisme

2-1 Définition

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, que vous proposez à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile.

Que le logement soit classé ou non, tout meublé destiné à une résidence secondaire doit être déclaré en mairie.

Code Tourisme Art D324.1

2-2 Démarche pour la création d'un meublé

La demande de numéro de SIRET

Comme n'importe quelle activité, la location meublée doit faire l'objet d'une déclaration d'existence auprès du Guichet Unique des Entreprises. Le propriétaire doit déclarer son activité et s'inscrire au Registre du commerce et des sociétés et s'immatriculer. Cette déclaration pour votre meublé doit être faite quelle que soit votre situation.

Depuis le 1er janvier 2023, La demande d'immatriculation doit être effectuée sur le site internet de l'INPI uniquement : <https://procedures.inpi.fr/?/>

Pour la demande en ligne, l'activité de location de meublé est assimilée à une entreprise. Lors de cette demande vous devrez préciser :

- La forme d'entreprise : Entrepreneur individuel, exploitation commune...
- L'option fiscale de votre activité : micro-BIC, réel simplifiée

Pour toute question vous pouvez contacter l'INPI au 01 56 65 89 98 ou [inpi.fr/contactez nous](https://inpi.fr/contactez-nous).

[Tutoriel pas à pas](#)

Démarche pour la création d'un meublé

La déclaration en mairie ou numéro d'enregistrement

La loi prévoit que toute personne qui met en location un ou plusieurs meublés de tourisme (Code du Tourisme art D 324 -1-1 et R 324-1-2) doit faire une déclaration préalable à la mairie où est située la location. Le non-respect de cette obligation peut entraîner l'application d'une amende de 3ème catégorie (jusqu'à 450€).

La déclaration en mairie se fait à l'aide du formulaire CERFA n° 14004*04 ou utilisant le téléservice :

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/R17897>

Cette déclaration n'est à réaliser qu'une seule fois. Si vous avez déjà effectué cette formalité via un ancien document CERFA, celle-ci est valable.

Pour les communes de plus de 200 000 habitants ou ayant fait l'objet d'un changement d'usage, la seule déclaration se fait en ligne afin d'obtenir un numéro d'enregistrement à 13 chiffres. Dans ce cas, ce numéro doit être reporté sur toutes les annonces, en ligne et papier. Les changements qui pourraient intervenir (changement de propriétaire ...) doivent faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie, ou d'une modification en ligne de la télédéclaration (entraînant un nouveau numéro d'enregistrement).

Pour savoir si votre logement est sur le territoire qui a fait l'objet d'un changement d'usage, renseignez-vous à votre Office de Tourisme ou mairie.

La mairie doit vous remettre un accusé de réception daté, tamponné, signé, validant votre déclaration. Dans le cas d'une déclaration en ligne, le numéro d'enregistrement à 13 chiffres fait foi.

Cet accusé de réception ou numéro d'enregistrement vous sera demandé en amont de votre demande de classement.

Toutefois, si le logement est votre résidence principale (maison dans laquelle vous vivez au minimum 8 mois de l'année sauf raison professionnelle, de santé ou cas de force majeure), vous êtes dispensé de cette déclaration.

La résidence principale ne peut pas être louée plus de 120 jours/an.

02 Le Meublé de Tourisme

2-3 Les Statuts

Loueur de meublé professionnel ou non professionnel

Quel que soit le choix du modèle de location (de quelques jours par an, à plusieurs semaines, une commercialisation par le bouche à oreille ou par le biais d'une plateforme...), un loueur de meublé de tourisme peut être juridiquement et/ou fiscalement considéré comme non professionnel ou professionnel.

Loueur de meublé non professionnel (LMNP)

Activité civile

- Réalisation de moins de 23 000 € de recettes annuelles (loyers perçus).
- Recettes locatives représentant moins de 50% des revenus du foyer.

Loueur de meublé professionnel (LMP)

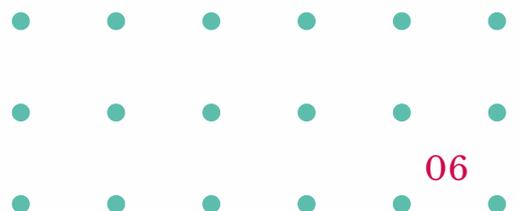
Activité commerciale

JURIDIQUEMENT

FISCALEMENT

Cumul de deux conditions (article 155 du code général des impôts) :

- La réalisation de plus de 23 000 € de recettes annuelles (loyers perçus) : il est tenu que l'ensemble des recettes réalisées au titre de locations de meublés par tous les membres du foyer fiscal.
- Avoir des recettes locatives supérieures aux autres sources de revenus du foyer fiscal (salaires, autres BIC, revenus fonciers et mobiliers, etc.).





02 Le Meublé de Tourisme

Le régime fiscal - liés à la loi Le Meur (loi n° 2024-1039 du 19.11.2024)

En ce qui concerne la location meublée saisonnière, la fiscalité applicable dépend du régime fiscal choisi par le propriétaire du logement meublé. En effet, il existe deux régimes fiscaux possibles :

L'Info en +

Changement de régime : le régime réel est valable pour une durée de 1 an.

Au terme de cette année et à condition que les recettes soient restées inférieures au seuil du régime micro-BIC le propriétaire peut demander à revenir en régime micro-BIC.

Un loueur exerçant en régime micro-BIC a la possibilité d'y renoncer au profit du régime Réel. Ce changement doit être notifié au Centre des Impôts avant le 1er février de l'année d'application du changement.

	Micro-BIC (micro-entreprise)	Régime réel (simplifié ou normal)
Seuil de recettes annuelles	Meublés tourisme classés / chambres d'hôtes : ≤ 77 700 € Meublés tourisme non classés : ≤ 15 000 €	Aucun plafond : ce régime s'applique de droite ou sur option si les seuils alternatifs sont dépassés
Taux d'abattement forfaitaire	Tourisme classé / chambres d'hôtes : 50 % Tourisme non classé : 30 %	Néant — les charges réelles sont intégralement déductibles (travaux, amortissements, intérêts, etc.)
Obligations comptables	Très allégées : déclaration simplifiée, abattement automatique, pas de justificatifs requis.	Comptabilité réelle obligatoire : tenue de livre journal, bilan, liasses fiscales (2031, 2033...), justification des dépenses.
Avantages spécifiques	Simplicité ; déduction forfaitaire (mais réduite en tourisme non classé).	Déduction réelle, amortissements possibles, souvent fiscalement plus avantageux, particulièrement en cas de charge élevée.

Sources

assemblee-nationale.fr - Texte assemblée nationale
impots.gouv.fr – Régimes d'imposition BIC
service-public.fr – Régimes micro-BIC et réel
jedeclaremonmeuble.com – Changements LMNP 2025

02 Le Meublé de Tourisme

2-4 La Fiscalité

La Cotisation Foncière des Entreprises

La CFE ou cotisation foncière des entreprises est une taxe locale instaurée par la loi de finance de 2010. La CFE est un impôt qui est composé de la contribution économique territoriale (CET) et de la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE, qui va être réduite pendant 4 ans d'être supprimée en 2027). La CFE est due à la commune où se situent les biens en location meublée.

Les propriétaires de locations meublées sont donc imposables à la CFE sauf cas généraux :

- vos recettes locatives annuelles sont inférieures à 5.000 € ;
- vous louez occasionnellement une partie de votre habitation, résidence principale ou secondaire ;
- vous louez ou sous-louez en partie, à un prix raisonnable à un locataire ou sous-locataire qui en fait sa résidence principale.

Les personnes qui louent des locaux faisant partie de leur habitation personnelle (résidence principale et/ou secondaire) et classés meublés de tourisme peuvent prétendre à une exonération totale ou partielle sauf délibération contraire de la collectivité locale où se situe le bien.

Deux paramètres déterminent le montant de la CFE : La valeur locative du bien et le taux d'imposition voté par les Collectivités Locales. Les redevables de la CFE peuvent bénéficier du plafonnement de cette contribution en fonction de la valeur ajoutée produite par l'activité.

La Taxe d'habitation

La taxe d'habitation, un impôt local annuel basé sur la valeur locative cadastrale d'un logement, est prélevée sur les occupants, qu'ils soient propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit.

Son montant peut varier en fonction de plusieurs facteurs, indépendamment de la classification en étoiles ou des taxes de séjour. Pour des informations précises, il est recommandé de contacter le service des impôts de votre commune ou un conseiller fiscal local.

02 Le Meublé de Tourisme

2-4 La Fiscalité

La Taxe sur la Valeur Ajoutée

Le droit fiscal prévoit que la location meublée est de nature para-hôtelière et soumise à la TVA lorsqu'au moins 3 des 4 prestations suivantes sont fournies ou proposées en plus du logement meublé :

- l'accueil des personnes hébergées
- la fourniture du linge de maison
- le petit déjeuner (qui est en général n'est pas fourni dans la prestation "meublé de tourisme")
- le nettoyage régulier (en cours de séjour) du logement.

Les conditions dans lesquelles la location meublée est considérée comme une activité commerciale plutôt que civile sont détaillées ci-dessous:

Activité commerciale

Si les recettes provenant de la location meublée dépassent 85 800 € hors taxes (HT), alors cette activité est soumise à la TVA. Cela signifie que le propriétaire doit collecter la TVA sur le montant total de la location, et ce taux est de 10%. La TVA est incluse dans le prix de la location, et le propriétaire est responsable de collecter cette taxe auprès des voyageurs et de la reverser au Trésor Public en remplissant une déclaration de TVA.

Activité civile

En revanche, si les recettes sont inférieures à 85 800 € HT, le meublé de tourisme bénéficie d'une exonération de TVA, ce qui signifie que le propriétaire n'est pas tenu de collecter la TVA sur les locations et n'a pas à reverser cette taxe au Trésor Public.



02 Le Meublé de Tourisme

Cotisations sociales ou prélèvements sociaux

Le seuil de 23 000€ de vos recettes d'exploitation (montant des loyers perçus et autres revenus de l'activité de location de meublés de tourisme) détermine la soumission aux prélèvements sociaux ou cotisations sociales.

Si vous faites votre déclaration sous le régime du micro-BIC, le classement de votre meublé de tourisme permettra d'alléger vos prélèvements sociaux ou vos cotisations sociales.

Recettes < 23.000€ = prélèvements sociaux

Régime Micro-BIC

Calcul des prélèvements sur la base du chiffre d'affaires après l'application de l'abattement fiscal :

Meublés classés : 50% d'abattement
Meublés non classés : 30% d'abattement

Régime bénéfice réel simplifié

Calcul des prélèvements sur la base des bénéfices

Taux de prélèvement : 17,2%

Recettes > 23.000€ = cotisations sociales

Le montant de vos recettes ou le statut juridique de votre activité, déterminera votre choix d'affiliation : régime général des travailleurs indépendants (SSI), régime général (URSSAF) ou régime auto-entrepreneur (autoentrepreneur URSSAF).

Régime des travailleurs indépendants (SSI)

Régime Micro-BIC

Taux de cotisation sur la base du chiffre d'affaires sans l'abattement fiscal

Meublés classés : 6% du chiffre d'affaire
Meublés non classés : 22% du chiffre d'affaires

Régime bénéfice réel simplifié

Taux de cotisation sur la base du bénéfice: taux variable en fonction du montant des bénéfices.

Régime général URSSAF

Calcul des prélèvements sur la base des bénéfices. Seul les propriétaires réalisant un chiffre d'affaires inférieur à 85.000€ peuvent s'affilier auprès du régime général.

Régime Micro-BIC ou Réel simplifié

Meublés classés : cotisation correspondant à 47,5% de 13% du chiffre d'affaires

Meublés non classés : cotisation correspondant à 47,5% de 40% du chiffre d'affaires

02 Le Meublé de Tourisme

La Taxe de Séjour

La taxe de séjour est instituée à l'initiative des communes et groupements de communes. Elle existe en France depuis 1910 et s'applique à l'ensemble des hébergements marchands des territoires qui l'ont instituée. Le produit de cette taxe est utilisé pour développer la fréquentation touristique.

Les recettes de la taxe de séjour, conformément à la loi, sont exclusivement affectées à des dépenses destinées à développer la fréquentation touristique et à améliorer l'accueil des touristes.

La collectivité réinvestit la taxe de séjour dans l'aménagement d'infrastructures et d'espaces naturels pour la destination.

C'est le touriste qui s'acquitte de la taxe de séjour. Sa réservation est soit :

- en direct avec le propriétaire : c'est le propriétaire qui collecte la taxe de séjour auprès de sa clientèle touristique puis la reverse à la période de perception fixée par cette dernière.
- via une plateforme: c'est la plateforme qui collecte puis reverse à la collectivité.

Son montant varie :

- selon le type d'hébergement (hôtel, meublé de tourisme, camping, etc.)
- et selon le classement ou non de l'hébergement.

Les personnes exemptées de taxe de séjour, conformément à l'article L.2333-31 du CGCT sont :

- les personnes mineures ;
- les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés dans la commune durant la durée de leur contrat ;
- les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire ; => Les personnes qui occupent des locaux dont le loyer est inférieur à un montant de 1 € par nuit quel que soit le nombre d'occupants.

Le logeur s'expose à une contravention de 4ème classe (amende jusqu'à 750€) en cas de non perception de la taxe de séjour.

Pour savoir si cette taxe est instaurée et dans le cas échéant connaître les modalités de perception, il faut s'adresser soit :

- auprès de votre communauté de communes
- auprès de votre l'Office de Tourisme
- en consultation sur le site internet :

<https://taxesejour.impots.gouv.fr/FR/>

02 Le Meublé de Tourisme

2-5 Le Classement en étoiles

Comme pour les hôtels ou les campings, le classement en étoile(s) des meublés de tourisme apporte une garantie officielle de qualité de service et de confort :

- une qualification nationale durant cinq ans portée par le Ministère en charge du Tourisme.
- un référentiel national adapté aux exigences des clientèles intégrant des critères de confort, d'équipement, de services et d'accessibilité.
- une gamme de classement de 1* à 5* donnant une indication fiable sur le niveau de confort et de services.
- une démarche volontaire de votre part.

Les avantages du classement en étoile(s)



Taxe de séjour fixe



Affiliation gratuite à L'ANCV



Abattement fiscal de 50 %
pour le régime Micro-Bic



Promotion supplémentaire
sur internet



Gage de qualité et conseils sur mesure



Diminution des charges sociales
pour le régime réel



Le Meublé de Tourisme

Les catégories d'hébergement selon Atout France



CATÉGORIE 1* : HÉBERGEMENT ÉCONOMIQUE

Hébergement au confort élémentaire adapté à une clientèle recherchant avant tout un prix.



CATÉGORIE 2* : HÉBERGEMENT MILIEU DE GAMME

Hébergement proposant un bon confort, offrant quelques services.



CATÉGORIE 3* : HÉBERGEMENT DE MILIEU DE GAMME-SUPÉRIEUR

Hébergement très confortable doté d'aménagements de qualité appréciable et offrant plusieurs services et équipements.



CATÉGORIE 4* : HÉBERGEMENT HAUT DE GAMME

Hébergement de confort supérieur doté d'aménagement de très bonne qualité et qui offre un éventail de services et d'équipements.



CATÉGORIE 5* : HÉBERGEMENT TRÈS HAUT DE GAMME

Hébergement proposant un confort exceptionnel doté d'un aménagement d'excellente qualité offrant une multitude de services et d'équipements (spa, piscine,...). Un service multilingue adapté à une clientèle internationale.

02 Le Meublé de Tourisme

L'aide pour le référentiel

Le référentiel propose 133 critères de contrôle répartis en trois grands chapitres :

- Equipements et aménagements
- Services aux clients
- Accessibilité et développement durable : tri des déchets

Il fonctionne selon un système à points, chaque critère correspondant à un nombre de points.

Pour être classé dans une catégorie donnée, le meublé doit obtenir un nombre de points « obligatoires » X et un nombre de points « à la carte / optionnel » O et ne perdre aucun point « Obligatoire Non Compensable » (ONC).

Pour pouvoir atteindre la catégorie souhaitée, un meublé devra obtenir 100 % des points affectés aux critères obligatoires, avec une tolérance de 5% sous réserve du respect de certaines conditions (1) ET 5 %, 10 %, 20 %, 30 %, 40 % des critères à la carte pour respectivement un meublé 1*, 2*, 3*, 4*, 5*.

(1) Si un meublé n'obtient pas la totalité de points affectés aux critères obligatoires, les points manquants peuvent être compensés par des points « à la carte » à raison de 3 points par point manquant jusqu'à concurrence de 5%.

Tableau des points de référence Points obligatoires	1*	2*	3*	4*	5*
Nombre de points obligatoires maximum	151	168	198	224	233
Nombre de points obligatoires minimal à respecter (95 %)	143	160	188	213	221

Le référentiel des 133 critères en meublé de tourisme, bien que complet dans de nombreux aspects, ne couvre pas spécifiquement les normes de sécurité, d'hygiène et de conformité par rapport au Code de la Construction et de l'Habitation (CCH) et au Code de la Santé Publique.

Par conséquent, il incombe au propriétaire de s'assurer que l'hébergement proposé respecte ces exigences essentielles établies par ces codes.

Que l'établissement soit considéré comme un Etablissement Recevant du Public (ERP) ou non, le propriétaire est responsable de garantir la sécurité des occupants en mettant en place les mesures nécessaires pour prévenir les risques d'incendie, assurer l'hygiène des lieux et veiller à ce que la structure du bâtiment soit conforme aux normes de construction énoncées dans le CCH. De plus, le propriétaire doit également veiller à ce que les installations et les pratiques de l'établissement respectent les normes d'hygiène énoncées dans le Code de la Santé Publique. En fin de compte, cela implique que le propriétaire doit prendre toutes les mesures appropriées pour offrir un hébergement sécurisé et conforme aux règlements en matière de sécurité et d'hygiène, tel que stipulé dans le CCH et le Code de la Santé Publique.



02 Le Meublé de Tourisme

Les 5 étapes du classement

1



Je réserve une visite

en prenant rendez-vous par mail ou par téléphone avec Adequat Vendée.

2



Je reçois le conseiller technique

qui réalise la visite de ma location propre, comme si vous receviez de nouveaux hôtes.

3



ADéQuaT m'envoie sous 30 jours les documents dont la proposition de décision de classement.

4



Je valide la décision et dispose d'un délai de 15 jours

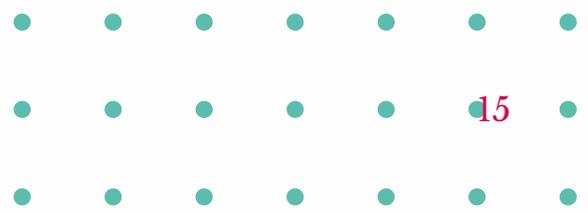
pour éventuellement refuser la décision de classement. Au delà de ce délai, le classement est acquis.

5



Mon classement officiel est prononcé

pour un délai de 5 ans.



03

Chambre d'Hôtes

3-1 Définition

« 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 » ; Article L324-3 du code du tourisme. De plus, la notion d'activité de location de chambre d'hôtes est définie par l'Article D324-13 du même code, comme la "fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner" et est limitée à un nombre maximal de 5 chambres pour une capacité maximale d'accueil de 15 personnes.

L'accueil doit être assuré par l'habitant. « 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 ».

Article D324-14 du code du tourisme.

Si vous souhaitez offrir à la location plus de 5 chambres ou accueillir plus de 15 clients, cette activité correspond soit à la tenue d'un hôtel, ou de maison d'hôtes chez l'habitant et vous devez répondre à la réglementation ERP en vigueur.

3-2 Démarche pour la création d'une chambre d'hôtes

La déclaration à la mairie

Pour toute nouvelle chambre d'hôtes, le propriétaire doit se renseigner auprès de la mairie de la commune de son lieu d'habitation pour effectuer sa déclaration :

- remplir le formulaire Cerfa n°13566 OU
- utiliser le téléservice : <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R14321>

Dans ce cas précis, le formulaire est transmis automatiquement à votre mairie, si elle utilise ce téléservice.

En cas de non déclaration en mairie de votre chambre d'hôtes, vous encourez une amende pouvant atteindre 450€ (Article R324-1-2 du Code de Tourisme).

L'immatriculation de l'activité

Si l'activité de location de chambre d'hôtes est exercée à titre principal et/ou habituel, elle est considérée comme une activité commerciale.

Le propriétaire doit déclarer son activité, s'inscrire au Registre du commerces et des sociétés et s'immatriculer (pour toute forme de régime comme par exemple micro-entrepreneur).

La demande d'immatriculation doit être effectuée sur le site internet de l'INPI, le Guichet unique des Entreprises. <https://procedures.inpi.fr/?/>

Ces démarches sont obligatoires, quel que soit le revenu généré par la chambre d'hôtes.

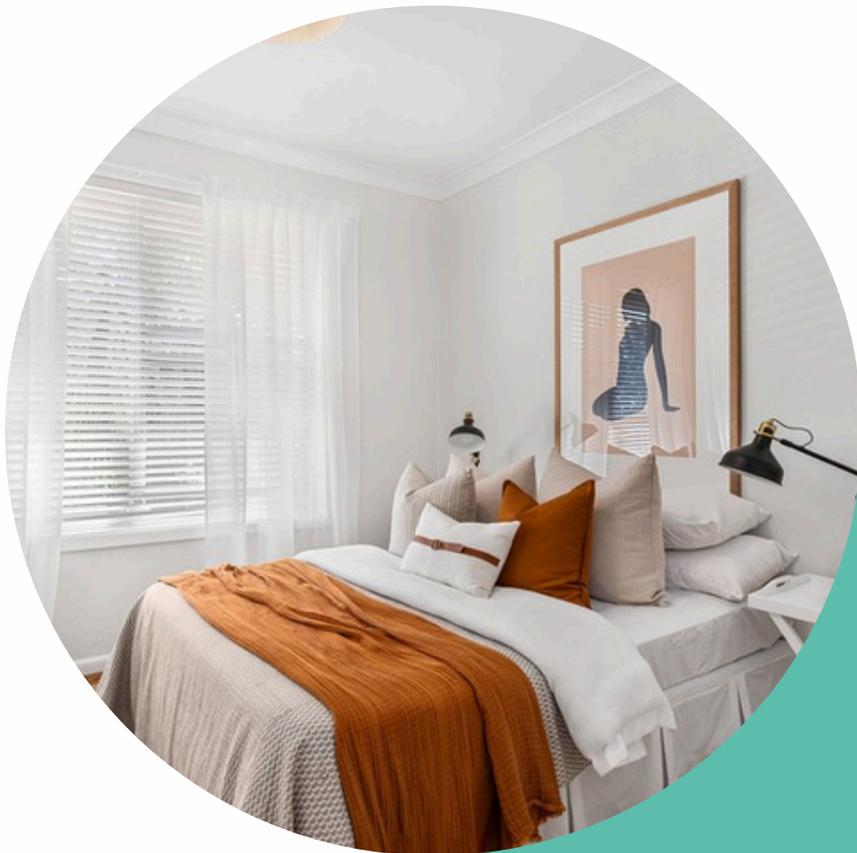
03 Chambre d'Hôtes

3-3 Les Statuts

Le statut juridique de l'entreprise que vous choisirez doit être adapté au nombre d'associés et à l'importance de vos activités.

En principe, toutes les formes sociales se prêtent à la création de chambres d'hôtes.

- La forme sociétaire : SARL (Société À Responsabilité Limitée) ou SAS (Société par Actions Simplifiée).
- La forme unipersonnelle : EURL (Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée) ou SASU (Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle) permet d'ouvrir une chambre d'hôtes seulement. Elles sont recommandées si l'activité est exercée à plein temps.
- L'entreprise individuelle : EI (Entreprise Individuelle) ou EIRL (Entreprise Individuelle à Responsabilité Limitée).
- L'auto-entrepreneur : pour les projets de petite taille.



La fiscalité applicable aux chambres d'hôtes dépend du statut juridique choisi. En plus des impôts spécifiques aux formes juridiques choisies, la chambre d'hôtes est redevable :

- de la cotisation foncière des entreprises (CFE)
- de la taxe de séjour, voir page 11
- de la taxe d'habitation,
- de la taxe sur les boissons (en cas de vente de boissons alcoolisées),
- de la TVA (10 % pour l'activité de chambre d'hôtes et 20 % sur les boissons alcoolisées).

Obligations

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

Pour plus d'information : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17452>

Avantages fiscaux

- Au régime micro-BIC, les chambres d'hôtes bénéficient d'un abattement forfaitaire de 50 % sur les recettes imposables (dans la limite du seuil applicable : 77 700 €).
- Au régime réel, le loueur peut déduire l'ensemble des charges réelles (travaux, amortissements, intérêts d'emprunt, frais de gestion, etc.), ce qui peut s'avérer fiscalement plus avantageux.
- Sous certaines conditions, les exploitants peuvent être exonérés de Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) par décision de la collectivité.* [lien page CFE](#)

La Taxe de séjour

Lorsque la taxe de séjour est instaurée dans la commune de location, le loueur de chambre d'hôtes doit la facturer à ses clients pour le compte de la collectivité. Pour savoir si cette taxe est instaurée et dans le cas échéant connaître les modalités de perception, il faut s'adresser soit :

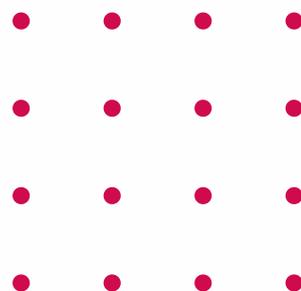
- auprès de votre communauté de communes
- auprès de votre l'Office de Tourisme
- en consultation sur le site internet :

<https://taxesejour.impots.gouv.fr/FR/>

03

Chambre d'Hôtes

3-5 Table d'hôtes



La dénomination « table d'hôtes » est une appellation d'usage pour qualifier l'offre de repas proposée par un exploitant de chambres d'hôtes. Ce n'est pas un restaurant, mais une prestation accessoire de l'hébergement réservée aux seuls occupants des chambres d'hôtes, dans la limite des 15 personnes maximum autorisées (attention : par exemple, si les chambres d'hôtes peuvent accueillir 6 personnes, la table d'hôtes sera limitée à cette capacité). Le repas est pris à la table familiale et le menu est unique.

L'info en + : un exploitant de chambres d'hôtes proposant également d'autres hébergements à la location (meublé de tourisme, camping, ..) ne pourra accueillir à la table d'hôtes que les clients des chambres d'hôtes ; sinon cela devient un restaurant qui sera alors soumis à une autre réglementation.

Les loueurs de chambres d'hôtes sans tables d'hôtes, n'ont plus à être titulaires d'une licence de boissons servies dans le cadre des petits-déjeuners, dès lors qu'il s'agit de boissons non alcoolisées. En revanche, les exploitants de tables d'hôtes qui servent des boissons alcoolisées, doivent être titulaires d'une petite ou d'une grande licence restaurant.

"PETH" Permis d'Exploitation de Table Hôtelière

De plus, les exploitants de tables d'hôtes doivent obtenir un permis d'exploitation (valable 10 ans) pour le service de boissons alcoolisées, quel que soit le niveau/volume d'alcool. Pour cela, ils doivent suivre une formation obligatoire auprès d'un organisme agréé (Article L. 3332-1-1 du Code de la Santé Publique).

Pour plus d'information : <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F22379>



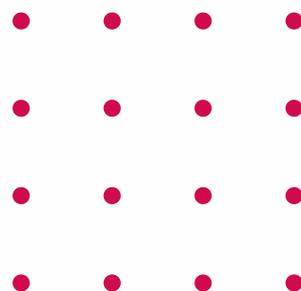


03

Chambre d'Hôtes



Chambre d'hôtes référence®



A la différence des autres types d'hébergements touristiques, il n'existe pas en France de classement mis en place par l'État pour les chambres d'hôtes. L'objectif du dispositif Chambre d'hôtes référence® est de contribuer au développement de la qualification des hébergements touristiques et d'apporter la possibilité, aux chambres d'hôtes non labellisées, de garantir à leurs clients la qualité de leurs prestations.

Chambre d'hôtes référence® n'a pas vocation à remplacer les labels, mais à être une solution pour les exploitants soucieux de qualifier leur offre mais ne souhaitant pas adhérer à un label. Chambre d'hôtes référence® s'inscrit donc en parfaite complémentarité avec les labels existants. Il instaure une garantie de qualité pour l'exploitant, comme pour le client, et permet l'amélioration de la qualification de l'offre d'hébergement touristique de la destination.

A la différence des classements et 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.

Pour plus d'information : contactez-nous





Les assurances

Le contrat de location

La facture

L'acompte ou les arrhes

Le dépôt de garantie

L'état descriptif

Le règlement intérieur

La fiche individuelle de police

L'ERP

En cas de litige

La Sacem

La RGPD - Protection des données

La Wifi

La signalétique routière

La sécurité incendie

La réglementation pour les piscines

La sécurité du matériel

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Le prêt de matériel

La trousse de secours

Les animaux domestiques

Le livret d'accueil

Le linge de maison

Le ménage de fin de séjour

Sensibilisation aux éco-gestes

Les assurances

Nous vous recommandons de contacter votre assurance habitation afin de faire le point sur les garanties incluses dans votre contrat en cas de mise en location de votre meublé de tourisme.

Certains contrats d'assurance multirisques habitation incluent une assurance villégiature. Celle-ci couvre le locataire au titre de la responsabilité civile en cas de problème au cours d'un séjour. Les dommages matériels ou physiques causés à un tiers ainsi qu'au logement sont ainsi couverts par cette assurance.

Tout loueur s'engage à fournir un hébergement avec des prestations définies.

- S'il commet dans le cadre de son activité une faute qui porte préjudice à ses hôtes, il est tenu de les indemniser.
- La faute peut être intentionnelle ou non, elle peut consister en une action, une omission ou une négligence.
- La faute qui engage sa responsabilité peut avoir été commise par lui-même, mais aussi par une personne dont il doit répondre (enfants, salariés, animaux) ou encore par une chose dont il a la garde (véhicule...).
- Le préjudice à indemniser peut être matériel, corporel ou moral.

Les garanties d'assurances souscrites par le propriétaire :

- Garantie « pour le compte de qui appartiendra ». Le propriétaire se substitue à l'obligation d'assurance du locataire. Il couvre lui-même le logement, le mobilier, les dommages causés tant à lui-même qu'aux voisins et aux tiers.
- Garantie abandon de recours cette garantie est plus restreinte que celles « pour le compte de qui appartiendra », elle couvre les dommages causés par le locataire au seul Meublé de Tourisme (sont exclus les dommages causés aux personnes et aux immeubles voisins). Le locataire reste engagé à l'égard des tiers au titre de sa responsabilité civile.
- Garantie recours des locataires contre le propriétaire. Par cette garantie le propriétaire assure sa responsabilité civile en cas de dommage causé au locataire par manque d'entretien du bâtiment.

Le contrat de location

L'établissement d'un contrat en préalable à toute location est nécessaire. Le contrat permet au propriétaire et au locataire de s'entendre sur les modalités de la location. Les parties sont engagées par leur signature.

Ce document doit être remis ou envoyé en 2 exemplaires au locataire pour signature. Le contrat doit être le plus précis possible.

Par exemple parmi les mentions à faire figurer :

- les coordonnées du propriétaire (ou éventuellement celles du mandataire),
- l'adresse du logement, sa localisation, son accès,
- le type de logement, sa surface habitable, son état général, le descriptif des pièces, un descriptif des extérieurs,
- l'équipement du logement, la capacité en nombre de couchages,
- les dates de location, les heures de départ et d'arrivée,
- le montant du loyer, le tarif des prestations (ménage, fourniture de linge...), les charges afférentes au logement (électricité, chauffage, téléphone, internet...) et les modalités de paiement,
- l'établissement d'un état des lieux d'entrée et de sortie,
- les modalités de réservation par versement d'arrhes ou d'acompte et les conditions d'annulation,
- le versement d'un dépôt de garantie,
- l'assurance des lieux précisant si le locataire doit être assuré ou non contre les risques locatifs.

La facture

Elle est obligatoire si le client de la location saisonnière est un professionnel séjournant dans le cadre de son activité.

Elle est obligatoire si le montant total dû est supérieur à 25 € TTC ou net de TVA, ou si c'est inférieur à 25 € TTC mais que le client la demande. Si le client ne souhaite pas de facture, le propriétaire doit, quant à lui, garder une trace écrite de celle-ci dans sa comptabilité. Elle doit être réalisée en deux exemplaires.

Pour plus d'information :

- <https://www.economie.gouv.fr/dgccrf//Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/location-saisonniere-regles-a-connaître>
- <https://www.legalplace.fr/guides/facture-location-saisonniere/>

L'acompte ou les arrhes

Il est important de préciser si l'avance demandée correspond à des arrhes ou à un acompte pour éviter tout malentendu avec le locataire. Si aucune précision n'est apportée la somme versée correspond à des arrhes.

L'acompte donne lieu à une réservation ferme. Il s'agit du premier versement en règlement de la location. Si le vacancier annule, il est dans l'obligation de régler la totalité du séjour et le propriétaire peut lui demander des dommages et intérêts. Si le propriétaire annule, il doit rembourser le vacancier et doit payer des dommages et intérêts pour le préjudice subi.

Les arrhes ne donnent pas lieu à une réservation ferme. Cependant, en cas d'annulation du vacancier, le propriétaire peut conserver les sommes versées. Si c'est le propriétaire qui annule, le vacancier peut lui demander de lui rembourser le double des arrhes versées.

Le dépôt de garantie

Lors de la signature du contrat ou à l'arrivée des hôtes, vous pouvez demander un dépôt de garantie (son montant et les modalités de son versement ne sont pas réglementés), le montant est négociable mais ne devrait pas excéder celui de la location.

Cette caution permettra de financer la remise en état des lieux si le client venait à causer des dégradations. Si aucun dégât n'est constaté le dépôt de garantie est restitué au client. Les modalités de versement et le montant du dépôt de garantie doivent être spécifiés dans le contrat de location.

Notre conseil en + : Un état des lieux préalable au séjour est nécessaire pour réduire les risques de conflits.

L'état descriptif

En annexe du contrat de location, vous devez joindre un état descriptif du bien. Ce document obligatoire informe le locataire de la composition de la location et les services inclus : la catégorie du classement (le cas échéant), la surface habitable, le nombre de pièces, le nombre de couchages, le matériel mis à disposition, l'emplacement géographique. Article L324-2 du Code du tourisme.

Le règlement intérieur

Ce document établit toutes les conditions d'utilisation des équipements et les normes au sein de votre logement. De cette manière, vous prenez les précautions nécessaires et vous êtes dans les règles en cas de dégradations des lieux ou tout autre litige concernant votre logement. Le plus important est que votre règlement corresponde à vos exigences, adaptez-le.

Il peut être envoyé avec le contrat mais aussi disposé de manière visible dans votre hébergement. Vous pouvez le déposer sur une table, l'accrocher à un mur où l'intégrer à votre livret d'accueil papier ou numérique.

La fiche individuelle de police

Dans le cadre du Code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, toute personne (professionnel ou non), mettant en location un hébergement touristique, est tenu de faire remplir et signer par le client étranger, dès son arrivée, une fiche individuelle de police comportant :

- nom, prénoms,
- date et lieu de naissance,
- nationalité,
- domicile habituel,
- numéro de téléphone mobile et courriel,
- date d'arrivée et de départ de l'établissement.

Les fiches doivent être conservées pendant une durée de 6 mois et remises, sur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Les enfants de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte les accompagnant.

L'ERP

A partir de la 16ème personne, la location saisonnière est un ERP (Etablissement Recevant du Public), avec des obligations sécuritaires et incendies spécifiques.

Pour plus d'information : <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32351>

En cas de litige

La location saisonnière peut occasionner des litiges. En cas de non-conformité, il faut réagir rapidement. Contactez le locataire : vous pourrez peut-être trouver un arrangement à l'amiable. Si aucun accord n'est trouvé, d'autres étapes peuvent être envisagées :

- Le recours à des organismes et acteurs locaux, association de consommation, médiateur, conciliateur de justice
- La saisie du tribunal judiciaire

Également si vous avez des questions sur le droit à la location, n'hésitez pas à contacter ANIL (Agence nationale de l'information sur le logement) : ADILE Vendée - ADIL (adil85.org).

La Sacem

Tout hébergement touristique (hôtel, camping, chambre d'hôtes, location saisonnière...) qui propose une diffusion musicale et /ou audiovisuelle, que ce soit dans une partie commune ou privative et quel que soit le moyen de diffusion (télévision, chaîne hifi...), doit s'acquitter des droits de diffusion auprès de la S.A.C.E.M (Société des Auteurs Compositeurs et Editeurs de Musique) qui répond aux exigences des articles L122-4 et L132-18 du Code de la Propriété Intellectuelle.

Les locations de moins de 10 chambres relèvent d'un forfait unique annuel. Une réduction de 20 % est accordée en cas de déclaration anticipée.

La RGPD - Protection des données

Le Règlement Européen sur la Protection des Données personnelles (R.G.P.D) est un texte adopté par le Parlement européen. Il traite de la question relative aux données à caractère personnel depuis le 25 mai 2018. Chaque propriétaire qui dispose de données personnelles de ses clients doit pouvoir tracer les informations archivées, les stocker de manière sécurisée et déterminer le temps de conservation.

Pour plus d'information : <https://www.cnil.fr/fr/missions/mission-1-informer-protoger-les-droits>

La Wifi

Avoir accès à internet sans difficulté est primordial pour nombre de personnes. 75% des touristes en recherche de villégiature vérifient les possibilités de connexions locales. La connexion internet (souvent sans fil) gratuite est de plus en plus essentielle à votre location saisonnière.

En tant que souscripteur du contrat d'abonnement à un fournisseur d'accès (Orange, SFR, Free...), vous êtes responsable des actes effectués par l'intermédiaire de votre accès à internet. Si les locataires téléchargent des œuvres protégées illégalement (films, musique, logiciels...), cela représente un véritable risque pour vous. Pour plus d'information : ARCOM (anciennement HADOPI) <https://www.arcom.fr/nos-missions/promotion-et-protection-de-la-creation/la-reponse-graduee>

Plusieurs solutions possible :

- Une box dans votre meublé , renseignez vous auprès de votre fournisseur d'accès pour filtrer et sécuriser toutes les connexions
- Un Hotspot Wifi (ce sont des points d'accès qui agissent comment un relais) public d'un prestataire de service. Une authentification des utilisateurs par mail est obligatoire et les données de connexions sont enregistrées et garder pendant 1 an.
- Un WIFI Invité, à partir de votre box personnelle (pour les logements mitoyens) renseignez vous auprès de fournisseur d'accès.

La signalétique routière

Afin de bien indiquer l'emplacement de votre location à vos hôtes et d'être repérable pour de potentiels clients, n'oubliez pas de penser à la signalétique routière.

Pour toute implantation sur votre terrain ou sur le domaine public une demande d'autorisation est obligatoire (l'Etat pour les routes nationales, le Département pour les routes départementales et la Mairie pour les voies communales). Vous devez remplir une déclaration préalable (Cerfa 14799*01) sous peine d'une amende de 1 500 à 7 500 €. L'installation de la publicité, pré enseigne est soumise à des conditions de densité et de dimension. L'implantation des panneaux indicateurs fait l'objet d'une autorisation de voirie (permission de voirie) délivrée par les autorités gestionnaires du domaine routier.

La sécurité incendie

Chaque logement doit être équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé. Vous êtes garant de son installation et de son entretien. Les détecteurs de fumée doivent présenter la norme CE et répondre à la norme européenne harmonisée NF EN 14 604.

Les propriétaires n'ayant pas installé de dispositif adapté pourront être poursuivis en cas d'incendie causant des dommages matériels et / ou corporels aux occupants et risquent ainsi des sanctions pénales.

Vous devez également entretenir la chaudière et la cheminée (s'il y en a une). Contrairement, aux détecteurs de fumée, le détecteur de monoxyde de carbone n'est pas obligatoire mais recommandé.

La réglementation pour les piscines

Une piscine, qu'elle soit à usage individuel ou collectif, doit être pourvue d'un dispositif de Sécurité contre les noyades (Code de la construction et de l'habitation art L 128-1 et suivants).

Les locations meublées sont pleinement concernées par ces dispositions. En conséquence, les propriétaires doivent équiper leur piscine d'un dispositif de sécurité (barrière de sécurité, couvertures, abris ou alarme).

De la même façon, le propriétaire devra s'assurer par le biais de contrôles, que l'eau de la piscine n'est pas porteuse de risques sanitaires.

Dans le cas de Meublés de Tourisme inclus dans une copropriété, le propriétaire doit se rapprocher du syndic pour vérifier la conformité de la piscine collective.

En cas de non-respect de l'obligation d'équiper votre piscine d'un dispositif de sécurité, vous vous exposez à une amende pouvant aller jusqu'à 45 000 €.

Pour plus d'information : <https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/Piscine-securite>

La sécurité du matériel

Le meublé de tourisme est considéré comme une habitation personnelle, il est soumis aux mêmes normes. Sur tout le matériel (aire de jeux, matériel pour enfants, lits parapluie, lits superposés, etc...), respectez les normes NF en vigueur, exigez le marquage « **conforme aux exigences de sécurité** » et veillez à son bon entretien.

L'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

Sans être classée dans la catégorie des Etablissements Recevants du Public, une location meublée peut être concernée par la réglementation relative à l'accessibilité des lieux publics aux personnes handicapées.

Plusieurs cas de figure peuvent se présenter pour des structures accueillant moins de 15 personnes :

- Les meublés existants qui ne réalisent pas de travaux soumis à permis de construire n'ont pas l'obligation de se conformer aux règles d'accessibilité.
- Si l'activité donne lieu à une construction nouvelle ou à des travaux soumis à permis de construire les règles d'accessibilité sont applicables (selon configuration du bâti).

Les locations meublées équipées à ce jour pour recevoir les personnes à mobilité réduite peuvent prétendre à la marque « Tourisme et Handicap » créée par le Ministère chargé du tourisme pour l'accueil des personnes en situation de handicap.

Le prêt de matériel

Le prêt de matériel (vélo, canoé, barque...) engage votre responsabilité en cas d'incident. Assurez vous de leur bon état régulièrement. Mais surtout, demandez à votre assurance de valider votre contrat de location ou les termes de votre contrat afin de vous décharger de cette responsabilité.

Privilégiez la mise en relation avec un loueur professionnel de matériel de sport. Vous pouvez peut-être étudier un partenariat avec un loueur.

La trousse de secours

Le contenu ne permet pas d'affronter les accidents qu'il convient de traiter avec des professionnels. Elle peut toutefois permettre de limiter l'aggravation de l'accident avant l'arrivée des secours. Aucun médicament ne doit se trouver dans cette trousse.

Les animaux domestiques

Il n'y a pas d'obligation légale à les accepter. Vous pouvez préciser le type d'animal et le nombre autorisé dans l'annonce et le contrat de location.

En cas de dommage, l'assurance de la responsabilité civile du locataire peut assurer le remboursement des frais pour la remise en l'état.

Pour plus d'information : <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F2693>

Le livret d'accueil

Rendre le séjour de vos hôtes agréable doit être une priorité. Mettre à disposition un livret d'accueil dans l'hébergement prouve que vous vous souciez d'eux et de la qualité de leur séjour.

En regroupant toutes les informations nécessaires pour faciliter le séjour de vos locataires et en indiquant les points d'intérêt à proximité de votre location, vous les accompagnez de la meilleure des manières.

Toutes les questions que peuvent se poser les locataires trouveront réponse dans ce support, pensé pour eux. Le livret peut être décliné en plusieurs langues.

Nos référentes techniques vous guideront afin que vous puissiez créer un livret d'accueil..

Pour information voici une liste de ce que pourriez y ajouter :

- un mot de bienvenue,
- vos coordonnées et les numéros d'urgence,
- la liste des médecins, pharmacie la plus proche, les numéros d'urgence
- le consignes sur le tri,
- les choses à faire au moment du départ
- vos coups de cœurs : sorties, restaurants, activités lorsqu'il pleut...,
- vos balades préférées...

Le linge de maison

Vous pouvez proposer le service de location de linge de maison moyennant un forfait supplémentaire. Ce service est d'ailleurs requis à partir d'un classement en 2 étoiles (proposé en option aux clients).

- linge de lit (drap housse, drap plat ou housse de couette, taie de traversin et/ou taie d'oreiller)
- linge de toilette (un tapis de bain pour la salle de bain, un drap de douche, une serviette de toilette et un gant (facultatif) par personne)
- linge de table (torchons, essuie-mains, nappe(s), serviettes en papier de qualité ou serviettes en tissus).

Le tarif moyen pratiqué est de 15 € par personne et par séjour (ensemble du linge) ou 8 € par paire de draps.

Le ménage de fin de séjour

Le service du ménage de fin de séjour est également un service requis à partir de 2 étoiles (proposé en option aux clients). Le forfait moyen varie autour de 60-80 €.

Sensibilisation aux éco-gestes

Il est important de sensibiliser vos locataires aux bons usages de l'environnement comme ils peuvent le faire à leur domicile. Vous pouvez rédiger à leur attention quelques pratiques à adopter durant leur séjour.

Une fiche d'éco-gestes sera remis lors de votre classement de meublés ou qualification Chambre d'hôte.

Pour limiter la consommation d'énergie :

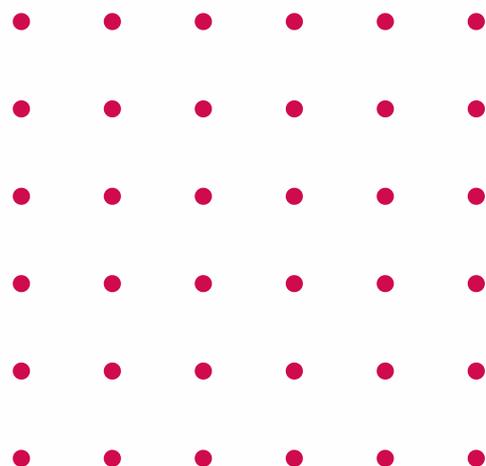
- Isolez correctement votre logement
- Remplacez vos ampoules par des basses consommation ou détecteur dans les couloirs
- Mettez un thermostat sur vos chauffages

La consommation d'eau :

- Proposez des toilettes avec mécanisme à double flux
- Installez des régulateurs de débit d'eau pour les lavabos
- Récupérez et utilisez d'eau de pluie

Enfin, proposez à vos locataires des bacs pour le tri sélectif et le compost. Une feuille sur le tri des déchets vous sera remis lors de la visite de classement et qualification pour informer vos voyageurs.





51 rue des Nouettes
85180 LES SABLES D'OLONNE
02 51 23 86 75
contact@adequat-vendee.fr
www.adequat-vendee.fr