Le guide de l'hébergeur touristique

Gîtes et chambres d'hôtes

Le Comptoir des loisirs - Office de tourisme Eureux Portes de Normandie

LE COMPTOIR DES LOISIRS
Notre Office de Tourisme & de Commerce

Si c'est bien on vous prévient

SOMMAIRE

Présentation du territoire ..... P. 3

1. Le meublé touristique ..... P. 4
- Définition du meublé touristique ..... P. 4
- Démarches préalables à la création d'un meublé touristique ..... P. 4
- Définition des statuts du loueur et revenus imposables ..... P. 4/5
- Démarches préalables à l'ouverture d'un meublé touristique ..... P. 6
  - Se déclarer en mairie ..... P. 6
  - Obtenir un numéro SIRET ..... P. 7
- Fiscalité ..... P. 7
- Classement ..... P. 7
- Taxe de séjour ..... P. 7

2. La chambre d'hôtes ..... P. 8
- Définition de la chambre d'hôtes ..... P. 8
- Démarches préalables à la création de la chambre d'hôtes ..... P. 8
- Quel statut juridique pour ouvrir une chambre d'hôtes ..... P. 9
- Les obligations liées à la chambre d'hôtes ..... P. 9
- Fiscalité ..... P. 9
- La table d'hôtes ..... P. 10
- Taxe de séjour ..... P. 10

3. Règlementation ..... P. 11
- Assurances, contrat de location, déclaLoc, dépôt de garantie, diagnostics, émission d'une facture ..... P. 11
- ERP, état des lieux, fiche individuelle de police, médiateur, piscine ..... P. 12
- Règlement intérieur, SACEM, sécurité incendie, Wi-Fi, en complément ..... P. 13

4. Marques et labels ..... P. 14
- Marques ..... P. 14
- Labels ..... P. 15

5. Les subventions ..... P. 17

6. Le référencement de votre hébergement ..... P. 17

Evreux

**Eureux, cité bimillénaire, est une destination normande surprenante.
Surnommée la Cité Jolie par Mme de Sévigné,
Eureux séduit par la richesse de son patrimoine culturel et naturel.**

Le cœur historique, le long de sa rivière l'Iton : remparts gallo-romains, abbatiale Saint-Taurin et sa célèbre chasse (trésor de l'orfèvrerie médiévale), beffroi du 15ème siècle (unique en Normandie), monuments remarquables du 19e s. et 20e s. de la place de l'Hôtel de ville, architecture de la Reconstruction d'après Guerre et témoins de la présence américaine, et clou du spectacle face au Miroir d'eau, la Cité épiscopale composée de la Cathédrale Notre-Dame d'Evreux et de l'ancien évêché, aujourd'hui Musée d'Art, d'Histoire et d'Archéologie.

Evreux, c'est aussi une ville à la campagne où il fait bon séjourner ?

2ème ville verte de France, Evreux est une ville à la campagne, entourée de collines verdoyantes. Il fait bon profiter d'une pause dans l'un de ses nombreux parcs, jardins et autres espaces verts. Ou s'évader le long de ses sentiers de randonnées, de ses voies vertes, de ses forêts protégées ou encore de ses sites classés Natura 2000 et Espaces Naturels Sensibles.

Côté loisirs & détente, un golf de 70 ha, un parc accrobranche ou les coteaux de Saint-Michel : en saison, on y croise souvent les moutons et le berger (1er berger municipal de France) qui les entretiennent de façon écologique !

A proximité de la cité Ébroïcienne, on se laisse charmer par les trésors cachés des communes environnantes : site archéologique gallo-romain de Gisacum, églises remarquables, menhirs et dolmens, étangs et mares, Sec Iton, musée des Instruments à vent, cimetière Militaire, la vallée de l'Eure…

Evreux est la ville centre de l'agglomération Evreux Portes de Normandie qui s'étend de Tourneville (au Nord) à Mesnil sur l'Estrée (au Sud) et de Caugé (à l'Ouest) à Garennes sur Eure (à l'Est) soit 74 communes pour une superficie de 659,7 km² et 115 000 habitants.

1. LE MEUBLÉ TOURISTIQUE

Définition du meublé de tourisme

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (qui n'excède pas 90 jours consécutifs à la même personne) et qui n'y élit pas domicile (Article D 324-1 du code du tourisme).

Un meublé de tourisme peut être la résidence principale ou secondaire du loueur. Si cette résidence est louée plus de quatre mois, elle est définie comme résidence secondaire. Selon l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, la résidence du loueur est considérée comme principale si ce dernier l'occupe au moins huit mois par an.

Pour être qualifié de meublé, le logement doit notamment comporter les équipements suivants : meubles, literie, gazinière ou plaques chauffantes, réfrigérateur, ustensiles de cuisine et ne doit pas comporter d'accueil ni de hall de réception, services et équipements communs.

Les chambres chez l'habitant ne sont pas considérées comme des meublés de tourisme.

Statistiques et chiffres clés : **https://pro.eure-tourisme.fr/observatoire/leure-en-chiffres/**

Démarches préalables à la création d'un meublé touristique

La première étape est de se rapprocher du service urbanisme de sa mairie afin d'étudier la faisabilité du projet et de tous autres services compétents lorsqu'il s'agit de la création d'un ERP (DDTM, Préfecture, SDIS…).

Les bâtiments ou locaux à usage d'hébergement qui permettent d'accueillir plus de 15 personnes sont à considérer comme des établissements recevant du public (ERP) de 5ème catégorie comportant des locaux réservés au sommeil, soumis à la réglementation en vigueur concernant l'accessibilité et la prévention des risques d'incendie (cf. article PE2 de l'arrêté du 25 juin 1980) portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Établissements Recevant du Public.

Définition des statuts du loueur et revenus imposables

Définition des statuts

Le statut de loueur peut être professionnel ou non professionnel.

Pour avoir le statut de loueur en meublé professionnel (LMP), les 2 conditions suivantes doivent être réunies :

- Les recettes annuelles retirées de cette activité (total des loyers toutes taxes comprises et charges comprises) par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent dépasser 23 000 € sur l'année civile : du 1er janvier au 31 décembre.
- Ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC).

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est considéré comme un loueur non professionnel.

Le loueur en meublé non professionnel (LMNP) a des recettes annuelles tirées de cette activité inférieure à 23 000 € mais elles sont néanmoins sujettes à la déclaration fiscale.

Revenus imposables

A - Vous êtes un loueur de meublé professionnel (LMP)

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 :

- Si l'entrepreneur a opté pour l'imposition sur revenu : **https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/N23456**, il devra déclarer ses revenus de location dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC) : **https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32919** ;
- Si l'entrepreneur a opté pour l'imposition sur les sociétés : **https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23575**, il devra déclarer ses revenus de location sur le formulaire n°2065-SD : **https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/R19525** ;
- L'entrepreneur est dépendant du régime de la micro-entreprise, (auto-entrepreneur) : **https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F23267** si son chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 176 200 € pour les meublés classés et 72 600 € pour les meublés non classés.

Comme il s'agit d'une activité professionnelle soumise au régime réel d'imposition (sauf pour la micro-entreprise), certaines charges peuvent être déduites du résultat fiscal (loyers perçus).

Plus d'infos : https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F31973

B - Vous êtes loueur de meublé non professionnel (LMNP)

Les revenus que vous tirez de la location de locaux meublés, en tant que loueur en meublé non professionnel (LMNP), sont soumis au barème progressif de l'impôt sur le revenu. Ils doivent être déclarés en tant que bénéfices industriels et commerciaux (BIC).

Toutefois, vous êtes exonéré si vous remplissez les 2 conditions suivantes : vous louez une ou plusieurs pièces de votre habitation principale à des personnes de passage et les revenus perçus ne dépassent pas 760 € TTC par an.

C - Vous êtes loueur de meublé non professionnel et non classé

- Revenus locatifs ne dépassant pas 72 600 €.
  Le régime micro-BIC s'applique si vous ne choisissez pas le régime réel.
  - Régime micro-BIC
    Si vos recettes annuelles perçues ne dépassent pas 72 600 €, le régime micro-BIC (micro-entreprise) s'applique.
    Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 %.
    Les charges ne peuvent pas être déduites.
    Si vos recettes sont inférieures à 305 €, vous ne paierez aucun impôt.
  - Régime dit de bénéfice réel
    Si vos recettes annuelles perçues en N-1 ne dépassent pas 72 600 €, vous pouvez choisir volontairement le régime dit de bénéfice réel. L'option doit être exercée avant le 1er février. Elle est ensuite reconduite tacitement chaque année, sauf si vous y renoncez.
    Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

- Revenus locatifs supérieurs à 72 600 €.
  Si vos recettes annuelles perçues sont supérieures à 72 600 €, le régime dit de bénéfice réel (qui peut être le régime réel simplifié ou le régime réel normal) s'applique. Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus. Toutefois, si c'est la 1ère ou la 2ème année que vos recettes annuelles dépassent 72 600 €, vous pouvez bénéficier du régime micro-BIC une année supplémentaire.
  Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 50 %.
  Les charges ne peuvent pas être déduites.

D - Vous êtes loueur de meublé non professionnel et classé

- Revenus locatifs ne dépassant pas 176 200 €.
  - Micro-BIC : Si vous donnez en location un meublé de tourisme, et que vos recettes annuelles ne dépassent pas 176 200 €, le régime micro-BIC (micro-entreprise) s'applique. Le bénéfice imposable est égal aux recettes diminuées d'un abattement forfaitaire pour frais de 71 %. Les charges ne peuvent pas être déduites.
    Si vos recettes sont inférieures à 305 €, vous ne paierez aucun impôt.
    La location d'un gîte rural ne donne plus droit au régime micro-BIC.
  - Bénéfice Réel : Si vous donnez en location un meublé de tourisme et que vos recettes annuelles ne dépassent pas 176 200 €, vous pouvez choisir volontairement le régime dit de bénéfice réel.
    L'option doit être exercée avant la date limite de dépôt de la déclaration de l'année N des revenus de l'année N-1. Vous devez adresser un courrier à votre service des impôts.

- Revenus locatifs dépassant 176 200 € .
  Si vous donnez en location un meublé de tourisme et que vos recettes annuelles perçues dépassent 176 200 €, le régime dit de bénéfice réel (qui peut être le régime réel simplifié ou le régime réel normal) s'applique.
  Vous devez déterminer votre revenu net imposable en déduisant les frais et charges de vos revenus.

Plus d'infos : https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F32744

Démarches préalables à l'ouverture d'un meublé touristique

Se déclarer en mairie

Les meublés de tourisme doivent obligatoirement être déclarés en mairie.

Pour déclarer votre meublé en mairie télécharger le formulaire CERFA n°14004 : **https://www.formulaires.service-public.fr/gf/cerfa_14004.do** et faire compléter le récépissé par la mairie de la commune où se situe votre meublé (envoi par lettre recommandée avec AR ou dépôt sur place). Vous devez conserver à minima une copie de ce document.
Vous recevrez ensuite un accusé de réception de la part des services municipaux.

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.

Cas particulier : Si vous mettez en location en meublé touristique une dépendance située à la même adresse que votre résidence principale alors votre meublé est soumis à la déclaration préalable en mairie (article L.324-1-1 II). Il n'est cependant pas soumis à la limite des 120 jours du dispositif de la loi ELAN si la commune n'a pas mis en place la procédure d'enregistrement[1].

Tout changement dans les informations complétées sur le formulaire doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

Le propriétaire d'un meublé non déclaré en mairie s'expose à une contravention pouvant aller jusqu'à 450 €.

[1] Complément d'information donné par la DGE le 29.03.2022
https://www.entreprises.gouv.fr/fr/tourisme/conseils-strategie/meubles-de-tourisme

Obtenir un numéro de SIRET

L'inscription au répertoire Sirène de l'Insee est obligatoire.

Que vous soyez loueur en meublé professionnel ou non professionnel, l'activité de location meublée nécessite une inscription auprès d'un centre de formalités des entreprises qui vous permet d'obtenir un numéro de SIRET.
Il s'agit en l'occurrence du greffe du Tribunal de commerce dont dépend le bien en location si vous êtes loueur de meublé non professionnel (P0i à compléter : Cerfa n° 11921*06) et du centre de formalités des entreprises compétent si vous êtes professionnel. L'inscription doit intervenir dans les 15 jours du début de la location de votre bien.

Plus d'infos : https://www.portesdenormandie.cci.fr/article/nous-simplifions-vos-demarches-administratives
https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/si-je-mets-en-location-un-meuble-dois-je-minscrire-au-greffe-du-tribunal-de

Cette démarche permet :
- d'obtenir un numéro SIRET ; à mentionner sur votre déclaration complémentaire de revenu ;
- de faire connaître l'existence de cette activité ;
- d'indiquer le régime d'imposition choisi.

Il est possible que vous ayez à payer la CFE. Vous devrez consulter le service des impôts des entreprises (SIE) du lieu où se situe le logement loué.

Fiscalité

Le propriétaire d'un bien est soumis à des taxes locales et impositions au titre de l'activité de location :
- Imposition sur le revenu ou sur les sociétés dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)[2] ;
- Taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- Taxe d'habitation ;
- Prélèvements sociaux ;
- La TVA : exonération de principe pour les meublés de tourisme (article L421-1 du code du tourisme) sauf si la prestation offre des conditions similaires à celles de l'hôtellerie à savoir au moins trois des prestations para-hôtelières suivantes : petit déjeuner, réception, linge de maison, nettoyage régulier des locaux (article 261 D4°b) du CGI)[3].

Se renseigner en amont au centre des finances publiques le plus proche de chez vous.

Plus d'infos concernant la taxe d'habitation : https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-loue-en-meuble-et-jai-paye-la-cfe-vais-je-aussi-recevoir-un-avis-de-taxe
https://www.toutsurmesfinances.com/impots/location-meublee-saisonniere-la-taxe-d-habitation-payee-par-le-proprietaire.html

Classement

Le classement de meublé touristique est volontaire, il comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles et il est valable 5 ans, période à l'issue de laquelle le loueur doit effectuer une nouvelle demande s'il souhaite que son hébergement continue de bénéficier d'un classement. Cette prestation est payante.

Les avantages
- Une fiscalité plus intéressante en fonction de votre régime ;
- Un gage de qualité de votre hébergement pour vos clients au niveau national et international ;
- Une taxe de séjour plus simple à calculer ;
- Une affiliation gratuite à l'Agence Nationale pour les Chèque-Vacances (ANCV), vous avez alors la possibilité d'accepter un moyen de paiement sûr et avantageux.

Plus d'infos : https://pro.eure-tourisme.fr/conseils-et-expertises/hebergements/gites-et-meubles/faire-classer-mon-meuble/

Taxe de séjour

La collectivité peut décider d'appliquer une taxe de séjour au réel (due par les résidents occasionnels) ou une taxe de séjour au forfait (due par les logeurs ou hôteliers qui la font payer à leurs clients). Elle décide également de la période de perception de la taxe (dates de la saison touristique) et des tarifs applicables selon chaque catégorie d'hébergement.

Pour connaître le montant de la taxe de séjour appliqué dans une commune, vous pouvez :
- Utiliser ce téléservice : **http://taxesejour.impots.gouv.fr/DTS_WEB/FR/?A15**
  OU
- Cliquer sur ce lien : **https://www.lecomptoirdesloisirs-evreux.fr/wp-content/uploads/2022/01/Affichette-tarifs-2022.jpeg**

[2]**https://www.impots.gouv.fr/portail/particulier/les-locations-meublees**
[3]**https://eldorado-immobilier.com/tva-location-meublee-tva-para-hotellerie/**

2. LA CHAMBRE D'HÔTES

Définition de la chambre d'hôtes

L'article L.324-3 du code du tourisme définit les chambres d'hôtes comme des chambres meublées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations (petits déjeuners, draps et linge de toilettes). Le ménage doit être assuré quotidiennement.
https://www.entreprises.gouv.fr/fr/tourisme/conseils-strategie/chambres-d-hotes#:~:text=L'article%20L.,plusieurs%20nuit%C3%A9es%2C%20assorties%20de%20prestations

La surface minimale de chaque chambre doit être de 9 m² hors sanitaires, avec une hauteur sous plafond de 2,20 m minimum. Généralement, il est admis qu'une chambre ne peut pas être inférieure à 12 m².

Chaque chambre doit donner accès à une salle d'eau et un WC (privatif ou collectif).
Le nombre de chambres proposées ne peut pas être supérieur à 5, avec une capacité maximale d'accueil de 15 personnes.

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, soit à la location de chambres chez l'habitant et vous devez répondre à la réglementation ERP en vigueur. (cf page 12).

Démarches préalables à la création de la chambre d'hôtes

Déclaration en mairie

Pour toute ouverture d'une (ou plusieurs) chambre(s) d'hôtes, le propriétaire doit faire une déclaration préalable auprès de la mairie de son lieu d'habitation en :
- remplissant directement le formulaire Cerfa n°13566
  OU
- utilisant le téléservice : **https://psl.service-public.fr/mademarche/HebergementTourisme/demarche?execution=e1s1**
  Dans ce cas précis, le formulaire est transmis automatiquement à votre mairie, si elle utilise ce téléservice.

Déclaration auprès du centre de formalités des entreprises compétent

Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)

Si l'activité de location de chambres d'hôtes est exercée à titre habituel ou principal, alors elle constitue une activité commerciale. Les loueurs sont tenus de s'inscrire au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) et de s'immatriculer auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE) de la Chambre de Commerce. Ces formalités sont obligatoires.

Lorsque l'activité est exercée par un exploitant agricole dans son exploitation, elle est considérée comme étant complémentaire de l'activité agricole, et les loueurs sont tenus de s'immatriculer auprès du CFE géré par la Chambre d'Agriculture.

Sécurité 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 du régime social des indépendants (RSI) ;
- Soit auprès de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) pour les agriculteurs.

L'affiliation auprès du RSI 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) dépasse 5 348 €.
En cas de revenu inférieur ou égal au seuil enclenchant l'affiliation au RSI, 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.

Plus d'infos :
https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17452
https://www.entreprises.gouv.fr/fr/tourisme/conseils-strategie/chambres-d-hotes

Quel statut juridique pour ouvrir une chambre d'hôtes ?

Le statut juridique de l'entreprise que vous choisirez doit être adapté en fonction du nombre d'associés et de l'importance de votre activité. En principe, toutes les formes sociales conviennent à la création d'une chambre d'hôtes.

La forme sociétaire : SARL (Société A 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 seul. 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.

Les obligations liées aux chambres d'hôtes

Le loueur doit respecter les normes minimales fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, chaque chambre doit être en conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité.

Il doit procéder à l'affichage des prix proposés, de manière claire, lisible et à jour :
- à l'extérieur de l'hébergement, à proximité de l'entrée principale ;
- à l'intérieur, au lieu de réception de la clientèle ;
- dans chaque chambre.

Le loueur 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.

Fiscalité

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 ;
- 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).

Plus d'infos concernant la taxe d'habitation : https://www.impots.gouv.fr/particulier/questions/je-loue-en-meuble-et-jai-paye-la-cfe-vais-je-aussi-recevoir-un-avis-de-taxe
https://www.toutsurmesfinances.com/impots/location-meublee-saisonniere-la-taxe-d-habitation-payee-par-le-proprietaire.html

La table d'hôtes

Le loueur peut également proposer la table d'hôtes à ses clients. Cette activité est soumise à l'obtention d'un permis d'exploitation. La prestation table d'hôtes doit se limiter aux seuls pensionnaires de la ou des chambre (s) d'hôtes, en cas de non-respect vous serez considéré comme restaurateur et devrez répondre aux règles régissant cette activité.

Les exploitants de chambres d'hôtes qui proposent la table d'hôtes doivent contacter leur assurance afin de se renseigner pour une responsabilité civile couvrant les risques d'intoxication alimentaire (pour les petits déjeuners et les repas).

Les exploitants de chambres d'hôtes qui proposent la table d'hôtes doivent suivre une formation au permis d'exploitation visant à leur faire connaître les dispositions du Code la Santé Publique. (Art L. 3332-1-1).
La formation « permis exploitation » est imposée lors d'une ouverture de débit de boisson de 2ème, 3ème ou 4ème catégorie.
Cette formation s'adresse au propriétaire de chambres d'hôtes dès qu'il propose de l'alcool à consommer sur place.
La vente de boissons sans alcool est libre et non soumise à licence.

Les exigences en termes de préparation des repas

Associée à la chambre d'hôtes, la table d'hôtes se propose à la table familiale. Le but est de profiter d'un repas partagé fait maison pour mettre en avant les produits locaux, afin d'offrir aux hôtes une découverte culinaire régionale.
Le repas doit comporter une majorité d'ingrédients du terroir, si possible provenant d'exploitations agricoles locales, privilégiant, ainsi, les circuits courts.
Le repas proposé est un menu unique (entrée, plat, dessert) qu'il n'est pas possible de changer. Les horaires de prise du repas sont fixés par l'exploitant, c'est un service unique. Pensez à indiquer aux hôtes si les boissons sont comprises dans le prix du repas ou si elles sont en supplément.

Les règles pour proposer de l'alcool à la table d'hôtes

Sans faire de demande particulière, il est possible de servir toutes les boissons dites du groupe 1, c'est-à-dire non alcoolisées.
Pour le service de boissons alcoolisées de catégorie 3 (vins, vins doux, cidre, poiré, crème de cassis, bières…), il est nécessaire d'obtenir une petite licence restaurant, y compris pour servir un verre d'accueil.
Cette licence s'obtient en réalisant la formation sur le permis d'exploitation. Cette formation est obligatoire.

Il est également vivement conseillé d'effectuer une formation sur les normes d'hygiène obligatoires liées à l'activité de restauration (HACCP). Plusieurs organismes (publics et privés) proposent cette formation :
Chambre de Commerce et d'Industrie, Umih,…

La taxe de séjour

Retrouvez ici les tarifs de la taxe de séjour du territoire : **https://www.lecomptoirdesloisirs-evreux.fr/taxe-de-sejour/**

3. RÉGLEMENTATION [4](APPLICABLE AUX MEUBLÉS ET CHAMBRES D'HÔTES)

- **Assurances**

  - Meublés

L'activité de location saisonnière doit être déclarée à votre assureur ou votre courtier de façon à ce que le contrat couvre les dommages aux personnes et aux biens. Vous avez la possibilité d'exiger de votre locataire qu'il vous fournisse une attestation d'assurance afin de vérifier qu'il est bien couvert contre les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux…), soit par une extension « villégiature » de sa police d'assurance habitation principale, soit par un contrat spécifique limité à son séjour dans votre location.
Il convient également de se rapprocher de votre assureur pour couvrir les risques liés aux éventuelles activités proposées (ferme, bateau, vélo, piscine…).

  - Chambres d'hôtes

L'assurance multirisque habitation ne couvrant pas les risques associés à un hébergement touristique, il est recommandé de souscrire à une assurance spécifique.
Dans le cadre d'une seule chambre mise à disposition de manière occasionnelle, il est généralement possible de souscrire une extension de garanties à l'assurance multirisque. Lorsque plus d'une chambre est proposée à la location, il est recommandé de souscrire à une assurance spécifique couvrant :

- les vols de fond de caisse ;
- les vols des effets appartenant aux locataires ;
- les vols et dommages sur les véhicules des locataires, garés sur le parking privatif ;
- les risques liés aux activités proposées (équitation, ferme, bateau, vélo, piscine)… ;
- les intoxications alimentaires (petit-déjeuner ou table d'hôtes).

- **Contrat de location**
  Vous devez réaliser un contrat écrit, précisant tous les éléments de la location. Le contenu du contrat est réglementé. En effet, la présence de certains éléments est indispensable : prix, descriptif, conditions, adresse du logement… Ces informations serviront de référence en cas de litige.

- **DéclaLoc**
  DéclaLoc est le téléservice de déclaration préalable des locations de courte durée. Certaines collectivités sont enregistrées sur ce site. Cela permet de déclarer le Cerfa de meublé de tourisme et de chambre d'hôtes en ligne. Renseignez-vous auprès de votre Office de Tourisme pour savoir si la commune de votre hébergement est inscrite sur le site.
  https://declaloc.info/

- **Dépôt de garantie (caution)**
  Son montant et les modalités de son versement ne sont pas réglementés. Le montant est négociable et ne devrait pas excéder le montant du loyer. Le contrat précise le délai de remboursement de la caution.

  Bon à savoir : Le bailleur a parfaitement le droit d'encaisser le chèque qui lui aura été remis à titre de caution.

- **Diagnostics**
  En tant que loueur, les diagnostics obligatoires doivent être mis à disposition des locataires.
  Se renseigner en fonction de votre activité.

- **Emission d'une facture**

  - Meublés

L'émission d'une facture n'est obligatoire que si le client de la location saisonnière est un professionnel séjournant dans le cadre de son activité. Une facture doit respecter le formalisme prévu par la loi[5].

  - Chambres d'hôtes

Les chambres d'hôtes sont soumises à la réglementation de l'hôtellerie, au moment de payer, vous devez émettre une note/facture indiquant :

- La date ;
- La raison sociale et l'adresse ;
- Le numéro de la chambre occupée ;
- La durée de la location ;
- Les noms et adresses ;
- Les prix, taxes et services compris des prestations qui ont été fournies ;
- La somme totale due.

[4]https://www.economie.gouv.fr/dgccrf//Publications/Vie-pratique/Fiches-pratiques/location-saisonniere-regles-a-connaitre
[5]https://www.legalplace.fr/guides/facture-location-saisonniere/

- **ERP (Etablissements recevant du public)**
  Vous êtes soumis aux normes en vigueur liées aux ERP si la capacité d'accueil est supérieure à 15 personnes.

Plus d'infos : https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32351

- **Etat des lieux d'entrée**

  - Meublés

Il n'est pas obligatoire pour les meublés mais conseillé, notamment en cas de désagréments.
L'état des lieux se fait avec le locataire auquel vous aurez donné un exemplaire signé.
Attention, qui dit état des lieux d'entrée dit état des lieux de sortie ! Pensez-y à la fin du contrat de location de vos hôtes.

  - Chambres d'hôtes

Il n'est pas obligatoire pour les chambres d'hôtes, mais pensez à indiquer à vos visiteurs les horaires et le lieu du petit-déjeuner.

- **Fiche individuelle de police simplifiée[6]**
  Toute personne qui donne en location (à titre professionnel ou non) un hébergement touristique à un client de nationalité étrangère doit lui faire remplir une fiche individuelle de police : **https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33458**

- **Médiateur de la consommation en cas de litige[7]**
  Depuis le 1er janvier 2016, vous devez, en tant que loueur, permettre à tout consommateur l'accès à un dispositif de médiation de la consommation en vue de la résolution amiable de tout éventuel litige. (l'article L.612-1 du code de la consommation) : **https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032224805/**.
  Pour y répondre, vous devez choisir un médiateur parmi ceux inscrits sur la liste des médiateurs (l'article L.615-1 du code de la consommation) et adhérer à son dispositif de médiation de la consommation après vous être assuré que les modalités de cette adhésion et son coût correspondent aux besoins de votre entreprise.
  La liste des médiateurs de la consommation référencés par la Commission d'évaluation et de contrôle de la médiation de la consommation (CECMC) est consultable sur le site internet du ministère de l'économie :
  https://www.economie.gouv.fr/mediation-conso

- **Piscine**
  Sécurité pour les hébergements avec piscine (article L128-1 du code de la construction et de l'habitation et suivants).
  Les piscines sont soumises à des dispositions concernant les démarches déclaratives, les normes d'hygiène et de sécurité. Les piscines doivent être déclarées à la mairie de la commune où se situe le bien en location.
  Pour répondre à la réglementation nous vous conseillons de prendre contact avec votre mairie pour connaître les démarches administratives et avec l'ARS pour la réglementation sur les eaux de piscines.
  Consultez la fiche pratique : **https://pro.eure-tourisme.fr/wp-content/uploads/2021/02/piscines.pdf** réalisée par la DGCCRF indiquant les liens utiles.

[6]service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33458
[7]https://www.economie.gouv.fr/mediation-conso/vous-etes-professionnel#Modalite_adhesion

- **Règlement intérieur**
  Le règlement intérieur de votre logement est non obligatoire. Il peut être utile pour éviter des déconvenues, notamment si vous avez des exigences spécifiques (interdiction de fumer…).

  Si vous décidez d'établir un règlement intérieur de votre logement et de le fournir à vos hôtes à leur arrivée, vous devrez décrire cela dans le contrat de location. Vous devrez, par exemple, y noter que le non-respect du règlement intérieur pourra entraîner la demande d'une compensation financière de votre côté.

- **SACEM[8]**
  Vous pouvez diffuser de la musique ou des programmes audiovisuels dans votre gîte ou vos chambres d'hôtes.
  Ils permettent d'agrémenter le séjour de vos clients.
  Vous êtes redevables des droits SACEM dès lors que vous mettez à disposition des clientèles un poste de télévision permettant la diffusion de musique et/ou une radio.
  Se faire connaître auprès la SACEM : **https://clients.sacem.fr/**

- **Sécurité incendie**
  Pour les meublés de plus de 15 personnes : se référer à la réglementation en vigueur :
  http://www.sitesecurite.com/contenu/cch_erp/cchr123_02a17.php?id=top

  Pour les meublés de moins de 15 personnes il est obligatoire d'installer un détecteur autonome avertisseur de fumée normalisé EN 14604 avec marquage CE.
  https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19950

  Le propriétaire veillera à l'entretien régulier du détecteur et doit également avertir son assureur de la pose de ce dernier dans son meublé. Le contrat d'assurance doit garantir les dommages incendies.

- **Wi-Fi**
  Si une connexion Wi-Fi est proposée, assurez-vous qu'elle soit sécurisée avec pare-feu et contrôle de l'identité de la personne qui utilise le Wi-Fi. Pour respecter la réglementation, rapprochez-vous de votre opérateur (Orange, SFR, Bouygues…) et demandez-lui d'installer un programme permettant de filtrer et de sécuriser toutes les connexions et d'archiver les données.
  https://www.hadopi.fr/

- **En complément, pensez aux indispensables !**
  En plus des documents légaux à fournir à vos hôtes, vous pouvez toujours fournir d'autres documents lorsqu'ils arriveront dans votre logement :
  - Des fascicules sur les activités à faire dans la région, des bons plans restaurants ou sorties aux alentours de chez vous ;
  - Une ou plusieurs cartes de votre région ou de votre ville ;
  - Des notices d'utilisation de vos appareils électroménagers (machine à laver le linge, machine à café, four…) ou des petites notes explicatives ;
  - Un mot avec le code Wi-Fi ;
  - Un calendrier des événements culturels qui se tiendront pendant le séjour de vos locataires.

[8]**https://clients.sacem.fr/docs/autorisations/RGAT_Hotel_Chambres_Hotes.pdf**

4. MARQUES ET LABELS

Il existe plusieurs labels, marques, dispositifs et certifications, la plupart du temps, la charte qualité à laquelle vous pouvez adhérer est gérée par les professionnels du réseau qui vous conseilleront dans vos démarches.

D'un point de vue commercial, il est plus facile pour un hébergeur de communiquer auprès des touristes sur son label.
C'est un gage sensible pour la clientèle française, et d'autant plus pour la clientèle étrangère.
Cela permet de se différencier et de viser une clientèle choisie.

Les listes ci-après sont non exhaustives.

Marques

- **« Accueil Vélo »**
  Marque nationale qui garantit un accueil et des services de qualité auprès des cyclistes à moins de 5 km des grands itinéraires cyclables.
  Tous les types d'hébergement touristique peuvent y prétendre, y compris les chambres d'hôtes et les locations saisonnières bénéficiant d'un label ou d'un classement.
  https://pro.eure-tourisme.fr/conseils-et-expertises/labels/accueil-velo/

  Schéma départemental des véloroutes et voies vertes
  https://eureennormandie.fr/nos-aides-et-services/.elus/amenagements/schema-departemental-velo-route-voie-verte/

- **« Qualité Tourisme »**
  Cette marque a pour vocation principale de mieux recevoir les touristes en améliorant la qualité des prestations touristiques en France. « Qualité Tourisme » est une marque globale en matière de tourisme, véritable démarche de l'Etat pour permettre d'améliorer l'image et la qualité de l'offre touristique française au niveau international.

  Seule marque d'état attribuée aux professionnels du tourisme pour la qualité de leur accueil et de leurs prestations.
  Tous les types d'hébergements touristiques peuvent y prétendre, y compris les chambres d'hôtes et les locations saisonnières. **https://www.qualite-tourisme.gouv.fr/fr**

- **« Rando Accueil »**
  Marque nationale identifiant les établissements touristiques offrant une prestation d'hébergement lié au thème de la randonnée (à pied, à vélo, en VTT, à cheval, à ski, en raquette…). Les établissements Rando Accueil sont spécialisés dans la randonnée mais aussi dans les activités de découverte et les sports de pleine nature.

  Rando Accueil regroupe différents types d'établissements sur toute la France métropolitaine et sur les territoires d'Outre-mer : gîtes d'étape et de séjour, gîtes de groupes, chambres et maisons d'hôtes, hôtels, hôtellerie de plein air, villages vacances, villages de gîtes. **https://www.rando-accueil.com/index_www.php?form=menu_ra**

- **« Tourisme & Handicap »**
  La seule marque d'Etat qui labellise les établissements et sites touristiques accessibles à tous.
  Tourisme & Handicap a pour objectif d'apporter une information sur l'accessibilité des sites et des équipements touristiques adaptés aux personnes en situation de handicap.

  Tous les types d'hébergement touristique peuvent y prétendre, y compris les chambres d'hôtes et les locations saisonnières. **https://www.tourisme-handicap.gouv.fr/fr**

- **« Valeurs Parc »**
  La marque Valeurs Parc est attribuée à des produits artisanaux, agricoles, des services touristiques et pédagogiques ou bien des séjours situés dans le périmètre d'un Parc Naturel Régional.
  À chaque produit ou service correspond un référentiel commun aux différents Parcs.

  Chaque Parc Naturel Régional est responsable de l'attribution de la marque aux professionnels de son territoire.
  Tous les types d'hébergement touristique peuvent y prétendre, y compris les chambres d'hôtes et les locations saisonnières déclarées en mairie.

Plus d'infos :
https://www.parcs-naturels-regionaux.fr/consommer-parc/obtenir-la-marque
https://www.pnr-seine-normande.com/actions-domaine-marque-valeurs-parc-naturel-regional-66.html

Labels

- **« Gîtes de France »**
  C'est avant tout la référence en matière de tourisme chez l'habitant. Gîtes de France garantit des normes de confort précises en 1, 2, 3, 4 et 5 épis.

  Les chambres d'hôtes et locations saisonnières peuvent y prétendre.
  Ce label propose également des labels spécifiques : Ecogites , Gîtes Panda WWF…
  https://www.gites-de-france.com/fr/obtenir-le-label

- **« Bienvenue à la Ferme »**
  Le label Bienvenue à la Ferme propose à la fois des séjours à la ferme, des découvertes de produits du terroir, des séances de dégustation ou encore des visites d'exploitation.
  Quel que soit le type d'hébergement labellisé, l'objectif est le même :
  découvrir la région et les richesses gastronomiques locales.
  https://www.bienvenue-a-la-ferme.com/le-reseau/agriculteurs-rejoignez-nous

- **« Clévacances »**
  Label proposant plusieurs niveaux de qualité allant de 1 à 5 clés conformément à l'exigence de la charte de qualité Clévacances en termes d'accueil, d'aménagement intérieur et d'environnement.
  https://www.clevacances.com/fr/adherer-au-label

- **« Clef Verte »**
  Cet Ecolabel distingue les hébergements touristiques (hôtels, campings, gîtes, chambres d'hôtes, résidences de tourisme et restaurants). Ce label est engagé dans une démarche environnementale performante, continue et dynamique dans leur mode de fonctionnement et de gestion. **https://www.laclefverte.org/espace-pro/**

- **« Bed & Breakfast » (B&B) France**
  Le label B&B France est géré par l'entreprise Bedbreak. L'objectif de cette entreprise est de promouvoir les valeurs traditionnelles du Bed & Breakfast. Ce label vise les chambres d'hôtes.
  http://www.bedbreak.com/presentation-du-label.html

- **« Cheval Etape »**
  Ce label regroupe des relais d'étape, ouverts aux randonneurs, cavaliers et chevaux pour l'accueil de passage, tout ceci dans le respect de l'environnement ainsi que du patrimoine local.
  https://www.ffe.com/pratiquer/labels/cheval-etape

- **« Accueil cheval »**
  Accueil cheval est un agrément régional porté par la FFE de Normandie. Pour obtenir cet agrément, l'hébergement doit se situer à moins de 3km d'un itinéraire de randonnée équestre. Les meublés et les chambres d'hôtes peuvent demander cet agrément.
  https://www.chevalnormandie.com/fr/tourisme/benevolat-formations/les-certifications-pour-les-structures.html

- **« Hébergement Pêche »**
  Label national qui est accordé par la Fédération Départementale de Pêche. Il est destiné aux hébergements proposant des services et des aménagements pour une clientèle de pêcheurs.
  Label pouvant être repris par les partenaires suivants : Clévacances, Gîtes de France. Tous les types d'hébergement touristique peuvent y prétendre. **https://www.generationpeche.fr/**

- **« Bienvenue au Château »**
  Ce label a pour objectif principal de préserver le patrimoine architectural et historique des châteaux de France, des logis privés et des manoirs en y proposant des hébergements saisonniers.
  www.bienvenueauchateau.com

- **« Accueil Paysan »**
  Accueil Paysan est une association qui rassemble des agriculteurs et des acteurs ruraux, qui prenant appui sur leur activité agricole ou leur lieu de vie, mettent en place un accueil touristique, pédagogique et social dans le but de continuer à vivre décemment sur leurs terres.

  Les types d'hébergement possibles : gîtes, chambres d'hôtes
  https://www.accueil-paysan.com/fr/

- **« Fleurs de Soleil »**
  Label d'hébergeurs indépendants national pour les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme.
  Fleurs de Soleil est un label national dont les principes reposent sur l'accueil, la convivialité et la bonne humeur.
  https://www.fleursdesoleil.fr/maison-adherer-label.html

Autre dispositif

- **« Chambres d'Hôtes Référence »**
  Le dispositif Chambres d'Hôtes Référence permet de garantir aux clients un niveau de qualification satisfaisant des prestations pour les chambres d'hôtes ne souhaitant pas entrer dans un label.
  Ce dernier n'est ni un label, ni une marque.
  Plus d'infos : https://www.ottnormandie.fr/resource_category/chambre-dhotes-reference/

Les certifications additionnelles et outils en ligne

- **La certification « EarthCheck »**
  EarthCheck est un programme de benchmarking en ligne (analyse comparative) et de certification dans le domaine du tourisme : **https://earthcheck.org/**

- **La certification « Green Globe »**
  Green Globe est une certification mondiale sur le thème du développement durable : **https://www.greenglobe.com/**

- **Le label « Chouette Nature »**
  Chouette Nature est un label français de tourisme durable et concerne uniquement les villages vacances Cap France (Fédération des Maisons Familiales) : **https://www.capfrance-vacances.com/**

Plus d'infos : https://pro.eure-tourisme.fr/conseils-et-expertises/labels/qualifier-mon-hebergement/

5. LES SUBVENTIONS

L'agglomération Evreux Portes de Normandie souhaite accompagner le développement d'hébergements touristiques sur son territoire, en portant une attention particulière aux dossiers s'inscrivant dans la stratégie touristique définie par l'agglomération.

Pour tout renseignement :
Agglomération Evreux Portes de Normandie
Marie Pettier
Responsable Développement Touristique
02 32 31 92 10 - 06 24 72 97 49
tourisme@epn-agglo.fr

Office de tourisme Le Comptoir des Loisirs :
Marion Hossin
02 32 24 04 43
mhossin@lcdl-evreux.fr
taxesejour@lcdl-evreux.fr

6. LE RÉFÉRENCEMENT DE VOTRE HÉBERGEMENT

• Le Système d'Information Touristique (SIT) et Votre Information Touristique (VIT)

La visibilité des offres sur internet est incontournable. C'est pourquoi l'Agence de Développement Touristique de l'Eure en collaboration avec votre Office de Tourisme met à votre disposition un espace personnalisé « Votre Information Touristique ». **https://youtu.be/Ul3FnaAqLBc**
Cet espace vous permet de référencer votre hébergement dans la base de données touristique normande, laquelle alimente le site internet de l'ADT27, du CRT et ceux de nombreux partenaires diffuseurs.

• La Place de Marché (PDM)

Depuis 2021, l'ADT27 met à votre disposition gratuitement une solution de vente et de réservation en ligne (Place de marché départementale). Le soutien financier du Département de l'Eure sur la place de marché vous garantit le principe du zéro commissionnement.

https://pro.eure-tourisme.fr/marketing-et-communication/je-developpe-la-communication-sur-mon-offre/faire-referencer-son-offre/

Contact
Agglomération Eureux Portes de Normandie
Marie Pettier
Responsable Développement Touristique
02 32 31 92 10 - 06 24 72 97 49
tourisme@epn-agglo.fr

Office de Tourisme Le Comptoir des Loisirs
Marion Hossin
02 32 24 04 43
mhossin@lcdl-eureux.fr et taxesejour@lcdl-eureux.fr

La règlementation évolue en permanence : les informations fournies dans ce guide sont données à titre indicatif, la responsabilité des rédacteurs sur des informations incomplètes ou erronées ne sauraient être engagée.
Ce guide a été corédigé par 12 Offices de Tourisme de l'Eure et coordonné par l'Agence de Développement Touristique de l'Eure.

Crédits photos : AUR_4290_jardin public et serres ©Aurélien Papa CD27 - AUR_8561_gisacum les thermes ©Aurélien papa CD 27 - Beffroi 12sept20 - Xiaomi Note 1047 - canoe eure ©C Gavet LCDL Evreux - Coteaux Netreville ©S. Vuillemin EPN (2) - Fleurissement HDV11©S Vuillemin EPN - Iton Normanville ©S. Vuillemin EPN (1) - Moutons coteaux ©S. Vuillemin EPN (2) - Sculptures032 ©S Vuillemin EPN

Réalisation graphique : matthieu.jourde@live.fr - 06 44 87 28 29