

## FICHE 5 : EXPLOITER DES CHAMBRES D'HÔTES



### 1 - LES CHIFFRES EN DORDOGNE

#### A / L'OFFRE AU 01/01/2014 :

1 907 chambres d'hôtes pour 4 578 lits.

	Nombre de chambres	Nombre de lits
Gîtes de France	116	272
Clévacances	87	218
Fleurs de Soleil	24	66
Clair de Lune	136	368
Autres (non labellisés)	1 544	3 654
<b>Total</b>	<b>1 907</b>	<b>4 578</b>

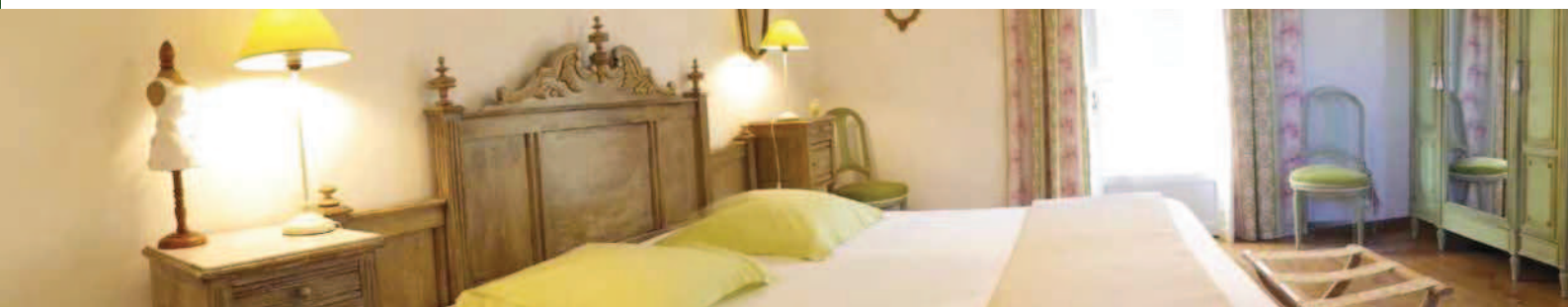
#### Répartition par Périgord :

	Nombre de chambres	Nombre de lits	%
Périgord Blanc	150	372	8,13
Périgord Noir	973	2 378	51,94
Périgord Pourpre	447	1 046	22,85
Périgord Vert	337	782	17,08

#### B / LA FRÉQUENTATION

Le taux d'occupation moyen en Dordogne est de 60 nuitées pour un hébergement ouvert toute l'année, en régime de croisière.

Ce taux d'occupation est une moyenne départementale mais ne correspond pas forcément à votre projet, il diffère suivant différents paramètres (situation géographique, période d'ouverture, rapport qualité/prix etc....).



## 2 – DEFINITION

### Cf. Code du tourisme :

#### Art. L. 324-4 :

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration en mairie du lieu de l'habitation.

#### Art. D. 324-13 :

L'activité de location de chambres d'hôtes mentionnée à l'article L. 324-3 est la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant.

#### Art. 324-14 :

Chaque chambre d'hôte donne accès à une salle d'eau et à un WC. Elle est en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité, et de la salubrité. La location est assortie, au minimum, de la fourniture du linge de maison.

#### Art. 324-15 :

La déclaration de location d'une ou plusieurs chambres d'hôtes prévue à l'article L. 324-4 est adressée au maire de la commune du lieu de l'habitation concerné par voie électronique, lettre recommandée ou dépôt en mairie et doit faire l'objet d'un accusé de réception.

La déclaration précise l'identité du déclarant, l'identification du domicile de l'habitant, le nombre de chambres mises en location, le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies et la ou les périodes prévisionnelles de location.

Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration fait l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

La liste des chambres d'hôtes est consultable en mairie.

### Précisions :

Les chambres d'hôtes doivent répondre aux conditions suivantes (outre celles énoncées ci-dessus) :

- Etre situées **chez l'habitant**, c'est-à-dire dans sa résidence principale ou secondaire (même corps de bâtiment ou bâtiment annexe présentant une « unité architecturale et de vie »)
- Etre louées à la nuitée à usage touristique, la location étant assortie de prestations comprenant au moins la fourniture du petit déjeuner, du linge de maison et un accueil assuré physiquement par l'habitant.
- Etre meublées et comporter tous les éléments meublés indispensables pour une occupation normale par le locataire.
- Disposer d'un accès à un WC et à une salle d'eau équipée d'un lavabo d'une douche ou d'une baignoire
- Disposer d'un moyen de chauffage assurant une température minimale de 19°C pendant toute la période d'ouverture.

Texte de référence : Instruction Ministère de l'artisanat, du commerce et du Tourisme et ministère délégué chargé de l'économie sociale et solidaire et de la consommation relative aux principales réglementations applicables aux loueurs de chambres d'hôtes du 23 décembre 2013.



## 3 – CLASSEMENT

Il n'y a pas de classement prévu pour ce type d'hébergement.

Il existe cependant différents labels qui permettent de qualifier cette offre (cf. paragraphe ci-après).

## 4 - POSSIBILITE D'ACTIVITE COMPLEMENTAIRE : LA TABLE D'HOTES

Certains propriétaires proposent de partager leur repas (sur la base d'un menu unique) à leur table, principalement le soir uniquement aux hôtes accueillis dans les chambres, et ne doivent pas dépasser la capacité d'accueil en chambres (soit 15 personnes maximum). La tarification se fait alors en demi-pension, tout compris : le repas ne peut pas être facturé à part.

### ATTENTION :

La table d'hôtes n'est pas considérée comme un restaurant, c'est « un repas chez l'habitant », de ce fait :

- Un seul menu par repas
- Une seule et grande table
- Ne mangent à la table que les personnes qui dorment en chambres

Généralement, le prestataire dîne en compagnie de ses hôtes.

## 5 – PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

• **Obligation de déclaration en mairie (rappel)** : avant la 1<sup>ère</sup> ouverture, le propriétaire doit remplir l'imprimé CERFA n° 13566\*02 en mairie.

• **Permis de construire ou déclaration de travaux ? (se reporter au code de l'urbanisme)**

Un permis de construire est obligatoire :

- pour toute construction neuve
- pour des travaux réalisés sur un bâtiment existant lorsqu'ils ont pour effets d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

Une déclaration des travaux suffit pour la réalisation de certains travaux tels que :

- Ravalement
- Construction dont la surface ne dépasse pas les 20 m<sup>2</sup>
- Travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction (fermeture d'une loggia, d'un balcon, réfection d'une toiture...)
- L'édification de clôtures

**Pour tous renseignements : Mairie ou Préfecture/Direction Départementale des Territoires**  
(coordonnées pages 59 et suivantes).

• **Règles d'habitabilité**

Les dispositions générales relatives à l'alimentation en eau, l'assainissement, les déchets, l'habitabilité des locaux doivent être respectées.

• **Réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP)**

Une maison d'hôtes ne peut pas être ERP dans la mesure où la capacité maximum est de 15 personnes.

### • Accessibilité

Selon la loi du 11 février 2005 sur l'« égalité des Chances » : Tout logement destiné à la location ou à la vente dont le permis de construire est déposé après le 1<sup>er</sup> janvier 2007 devra présenter une certaine accessibilité.

**Pour tous renseignements : Préfecture/Direction Départementale des Territoires**  
(coordonnées pages 59 et suivantes).

### • Réglementation relative aux piscines et aux spas

Dans ce cas, la piscine est dite privée collective.

#### Sécurité des piscines enterrées ou semi-enterrées :

Les piscines privées individuelles ou collectives doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité.

Les propriétaires de piscines doivent installer un des quatre dispositifs suivants : (décret n°2004-499 du 7 juin 2004) :

- Barrières de protection (norme homologuée NFP 90-306)
- Alarme (norme homologuée NFP 90-307)
- Couvertures (norme homologuée NFP 90-308)
- Abris (norme homologuée NFP 90-309)



#### Contrôle sanitaire des piscines :

Dans le cas d'une piscine collective, le Code de la santé publique prévoit des dispositions en matière de déclaration, de normes d'hygiène et de sécurité.

Les installations et la qualité de l'eau devront faire l'objet d'un contrôle sanitaire par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

#### Réglementation applicable :

- Code de la santé publique : Art. L1332-1 à L1332-4 et art. D1332-1 et suivants
- Arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions techniques applicables aux piscines
- Arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions administratives applicables aux piscines
- Circulaire DGS/SD 7 A/DRT/CT 4 n°2003-47 du 30 janvier 2003 relative aux risques d'incendie ou d'explosion lors du stockage et/ou de l'utilisation de produits de traitement des eaux de piscine.
- Circulaire N° DGS/EA4/2010/289 du 27 juillet 2010 relative à la prévention des risques infectieux et notamment de la légionellose dans les bains à remous (spas) à usage collectif et recevant du public

**Pour tous renseignements : Agence Régionale de Santé**

Mme LEROUX Evelyne - Tél. : 05 53 03 11 09 / Mail : evelyne.leroux@ars.fr



## • Quels sont les impôts et taxes à acquitter ?

La location de chambres d'hôtes constitue une activité commerciale soumise à des impôts et taxes.

### Déclaration au CFE et Inscription au RCS :

Rappel : Les chambres d'hôtes sont, aux termes de l'article L.324-3 du code du tourisme, « des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations ». Elles proposent obligatoirement un certain nombre de services, en conformité avec la réglementation qui leur est applicable, et sont déclarées en mairie.

Le loueur de chambres d'hôtes, par définition, fournit des prestations para-hôtelières (petit-déjeuner et linge de maison). Il doit donc déclarer son activité en demandant un n° de SIRET (SIREN) au greffe du Tribunal de commerce dont il dépend si l'activité est agricole. Lorsque l'activité est exercée sous le régime de l'auto-entrepreneur, la déclaration peut être effectuée par voie électronique sur le site de l'URSSAF.

Lorsque l'activité de location de chambres d'hôtes est exercée à titre habituel, elle constitue une activité commerciale au sens du commerce et les loueurs de chambres d'hôtes sont tenus de s'inscrire au registre du commerce et des sociétés (RCS) (art. L121-1 et art. L. 123-1 et suivants du code du commerce).

Chaque cas est particulier, il appartient au loueur de se renseigner auprès des services fiscaux locaux et / ou de la Chambre de Commerce et d'Industrie. Dans la majorité des cas, l'activité de chambres d'hôtes présente un caractère commercial.

Toutefois, les personnes exerçant comme travailleur indépendant (à titre principal ou complémentaire) et bénéficiant du régime du micro-Bic sont dispensés de s'inscrire au RCS.

### Affiliation à la Sécurité sociale :

L'exploitant est soumis au régime social des travailleurs non salariés (régime social des indépendants ou MSA pour les agriculteurs).

**Renseignements : Services fiscaux locaux / CCI / Caisse Primaire d'Assurance Maladie**

### • Information du client :

Un affichage doit porter à la connaissance des clients le prix TTC des prestations proposées.

**A l'extérieur :** à l'entrée de l'établissement

**A l'intérieur :** lieu de réception de la clientèle et dans chaque chambre

Il doit indiquer :

- le prix de la location à la nuitée (y compris petit-déjeuner)
- le cas échéant, le prix de la table d'hôtes (1/2 pension ou pension) et des prestations annexes

Conformément à l'arrêté du 15 juillet 2010, les prestations de services dont le prix est supérieur ou égal à 25 € (TVA comprise) doivent faire l'objet d'une note.

L'exploitant de chambre d'hôtes devra donc fournir une note (facture) à ses clients, rédigée en deux exemplaires (une pour le client, une pour l'exploitant) comprenant les informations suivantes :

- le nom et l'adresse du client
- le nom et l'adresse de l'exploitant (raison sociale)
- la date
- la durée de location
- le prix unitaire de chaque prestation fournie
- la somme totale due hors taxe (HT) et toutes taxes comprises (TTC).

### Concernant la table d'hôtes : Licence restaurant et débit de boisson.

Elle s'inscrit dans le champ des dispositions du Code de la Santé Publique (CSP) réglementant la consommation d'alcool dans les débits de boissons. (L'article L.3321-1 du CSP).

Une table d'hôtes qui souhaite proposer de l'alcool devra donc détenir une des licences selon les conditions de ventes de boissons alcooliques.

### « Permis d'exploitation » : obligation de formation

L'article L.333-1-1 du CSP impose aux personnes qui souhaitent ouvrir un débit de boissons à consommer sur place de deuxième, troisième ou quatrième catégorie, ou un établissement pourvu de la petite licence restaurant de suivre une formation spécifique sur les obligations et droits attachés à l'exploitation d'un débit de boissons.

La formation est délivrée par des organismes agréés par l'Etat pour cinq ans, par arrêté du ministre de

l'intérieur, dans les conditions fixées par les articles R. 3332-5 à R. 3332-7 du CSP.

Depuis 2013, les exploitants de table d'hôtes peuvent suivre une formation adaptée à cette activité qui se déroule sur une journée (au lieu de 3) et donne lieu à la remise d'une attestation permettant le dépôt du dossier auprès des administrations.

**Pour tous renseignements : Mairie / DDCSPP** (coordonnées pages 58 et suivantes).

• **Aspects relatifs à la manipulation de denrées alimentaires :**

La préparation et la fourniture de repas dans le cadre d'une table d'hôtes relève des règlements communautaires (CE) n°178/2002, n° 852/2004, n° 853/2004 du 29 avril 2004 relatifs à l'hygiène des denrées alimentaires.

Les exploitants de chambres d'hôtes ayant une activité de restauration doivent notamment respecter l'obligation de déclaration auprès des autorités compétentes, ainsi que les dispositions visant à garantir la salubrité des denrées proposées aux consommateurs.

Dans le cas où les denrées alimentaires sont élaborées et/ou servies, une déclaration doit être faite auprès de la Direction Départementale des Services Vétérinaires. Il s'agit d'exigences simples à satisfaire concernant l'approvisionnement en eau potable, l'hygiène des surfaces en contact avec les aliments, le système de nettoyage des ustensiles utilisés pour la préparation des denrées alimentaires, et des installations appropriées pour assurer un niveau d'hygiène personnelle adéquat.

**Pour tous renseignements : Mairie ou Préfecture/DDCSPP** (coordonnées pages 58 et suiv.).

• **Les droits SACEM**

La diffusion d'œuvres cinématographiques ou musicales, par le biais d'un téléviseur ou d'une chaîne HIFI, appartenant au répertoire de la SACEM, à un public extérieur au cercle familial, est soumise à autorisation délivrée sur paiement d'une redevance dont les tarifs varient en fonction de la nature et de la taille de l'établissement.

**Pour tous renseignements : SACEM** (coordonnées pages 59 et suivantes).



## 6 – LES LABELS

### Les démarches de qualification : les labels

En l'absence de classement, le propriétaire pourra souhaiter bénéficier d'une marque ou d'un label de référence pour faire reconnaître le niveau de qualité de sa prestation.

Il devra s'engager à signer et respecter des chartes spécifiques.

Pour les chambres d'hôtes, différents labels existent et proposent dans un cahier des charges, des normes de qualité propres à la marque et reconnues par le client. Ces labels ou marques ont une grille d'évaluation qui aboutit à l'octroi d'un niveau de classement propre à ce type d'hébergement. L'adhésion à un label est souvent accompagnée d'une promotion au niveau national, voire internationale.

## Les différents labels de chambres d'hôtes :

### Gîtes de France

96 Chambres d'hôtes en Dordogne pour 234 lits /  
Classement de 1 à 5 épis.

**Pour tous renseignements : Gîtes de France de la Dordogne**  
(coordonnées page 12).



### Clévacances

En Dordogne : 113 Chambres d'hôtes pour 278 lits / classement  
de 1 à 5 clés.

**Pour tous renseignements : Clévacances Dordogne**  
(coordonnées page 12).



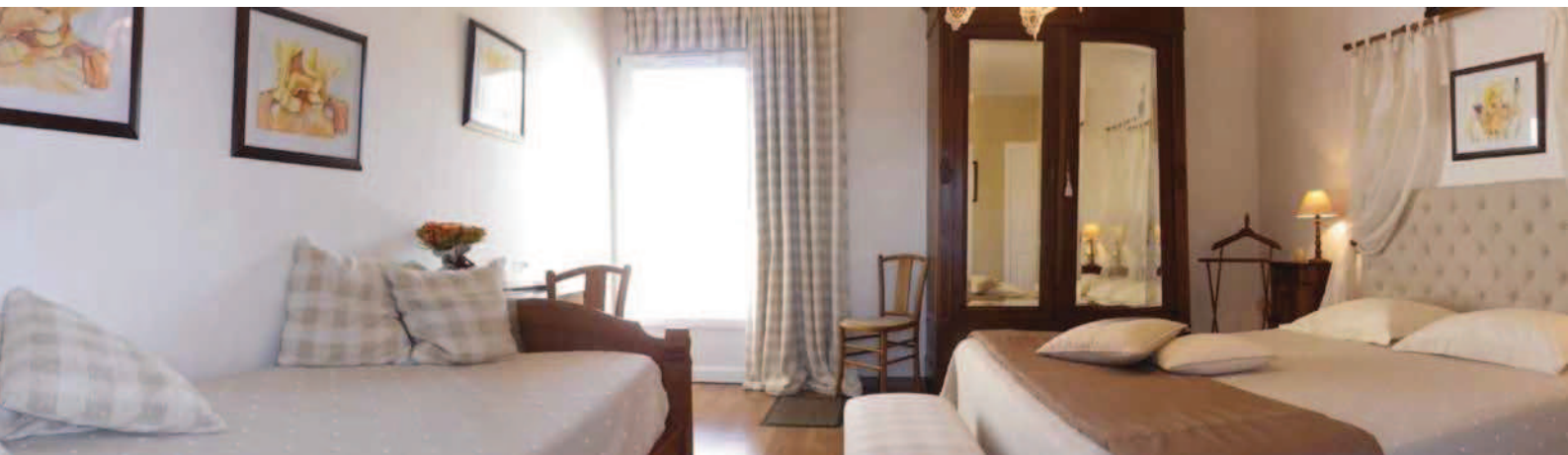
### Fleurs de soleil

**Pour tous renseignements : Chambres d'hôtes Fleurs  
de Soleil** (coordonnées page 13).



### Clair de lune

**Pour tous renseignements : Clair de Lune**  
(coordonnées page 14).



## Autres labels transversaux permettant de qualifier des structures faisant l'objet d'aménagements et de services publics :

### Label Tourisme et Handicap

C'est une marque de qualité de l'accueil pour des clientèles en situation de handicap. Elle permet de leur donner une information fiable sur l'accessibilité des lieux de vacances et de loisirs. Les 4 handicaps sont obligatoirement étudiés : Moteur, Visuel, Auditif, Mental.

C'est l'outil de promotion de l'offre touristique ouverte à tous, le label est le garant d'une certaine autonomie des personnes en situation de handicap.

*Il peut s'appliquer à toute prestation de chambres d'hôtes.*

*En Dordogne : 4 prestations de chambres d'hôtes sont labellisées en 2014.*

**Pour tous renseignements : Tourisme et Handicap/Comité Départemental du Tourisme** (coordonnées page 15).



### Rando accueil

Ce label national qualifie différents types d'hébergements qui offrent des services spécifiques en accompagnement de la pratique de la randonnée, dont les chambres d'hôtes.

**Pour tous renseignements : Rando Accueil Dordogne/Comité Départemental du Tourisme** (coordonnées page 15).





## 7 - LA GESTION ET LA COMMERCIALISATION

### La gestion

**Quel positionnement ? Quelles clientèles visées ? Quelles périodes d'ouverture ?**

En Dordogne, l'activité de chambres d'hôtes permet rarement de percevoir un revenu conséquent : il s'agit le plus souvent d'un complément de ressources permettant d'atténuer les charges liées à un patrimoine que l'on souhaite conserver, ou en complément du salaire d'un conjoint ou d'une autre activité (ex. agriculture ou retraite). L'aspect lucratif ne doit pas être la motivation première de l'ouverture d'une maison d'hôtes, mais plutôt la recherche de contacts et la mise en valeur de bâtiments, souvent de caractère.

Le taux moyen d'occupation indiqué plus haut est une moyenne départementale mais ne correspond pas forcément à votre projet. Différents éléments peuvent faire varier ce taux :

- Niveau de la prestation : décoration, équipements annexes : piscine, jacuzzi ...
- Rapport qualité/prix
- Période d'ouverture des chambres d'hôtes (toute l'année, de Pâques à Toussaint, uniquement pour la période estivale...)
- Situation géographique
- Services offerts : table d'hôtes ou non
- Qualité de l'accueil (fidélisation)
- Dynamisme de la politique commerciale menée

**Fonctionnement/disponibilité :**

- Le ménage des chambres doit être fait tous les jours
- Le service du petit déjeuner peut s'étaler sur toute la matinée
- L'accueil se fait généralement en fin d'après-midi
- La gestion du planning se fait au jour le jour...ainsi que les réservations qu'il faut gérer en temps réel
- Les hôtes attendent un véritable échange avec les propriétaires, y compris souvent tard dans la soirée, ce qui nécessite une grande disponibilité !



### La promotion

Le propriétaire est libre d'effectuer sa promotion par tout moyen qu'il juge approprié : site Internet, guides....

**L'office du tourisme**

Il est fortement conseillé d'adhérer à l'office de tourisme de son secteur géographique, qui sera à même de conseiller et d'orienter le propriétaire dans ses démarches.

La chambre d'hôtes étant un produit d'hébergement touristique à la nuitée, l'Office de Tourisme peut envoyer de la clientèle de « dernière minute ».

### La commercialisation

La commercialisation se fait selon plusieurs systèmes :

- Gestion des réservations directement par le propriétaire
- Sites d'annonces (avec disponibilités sans aller jusqu'à la réservation)
- Services de réservation : ex. Loisirs Accueil Dordogne Périgord (coordonnées page 59) ou Offices de tourisme immatriculés ou O.T.A. (One line Travel Agency)
- Des systèmes mixtes existent : plannings partagés etc...

## 8 – LES ASPECTS FINANCIERS

Le Conseil Général de la Dordogne, en liaison avec les autres financeurs (Europe, Région...) peut, sous certaines conditions, apporter un accompagnement financier à ceux qui investissent entre autres dans des projets touristiques.

Pour tous renseignements :

- Conseil Général de la Dordogne / Service du Tourisme et Développement touristique (*coordonnées page 16*).
- Conseil Régional d'Aquitaine/ Direction du tourisme (*coordonnées page 16*).
- Préfecture / Direction du développement territorial (Europe / FEADER) (*coordonnées page 16*).



### IMPORTANT

**D'autres types d'hébergements touristiques existent, non évoqués dans les fiches détaillées :**

- Gîtes de groupes
- Aires naturelles de camping
- Hébergements insolites etc...

Le Comité Départemental du Tourisme se tient à la disposition des porteurs de projets dans ces domaines.