

Le guide des porteurs de projets : chambres d'hôtes



Dans ce livret

Présentation
Les démarches
La fiscalité
Le cadre social
La table d'hôtes
Gérer son activité
La démarche qualité
Conseils pratiques
Les contacts utiles



Office de Tourisme Mont Saint-Michel—Normandie
2 rue du Général de Gaulle - 50300 AVRANCHES



Qu'est-ce qu'un Office de Tourisme ? C'est d'abord un service public avec des missions obligatoires : Accueil, Information et Promotion.

L'office de tourisme :

- Assure l'accueil et l'information des touristes ainsi que la promotion touristique des communes et de la Communauté d'Agglomération, en coordination avec Attitude Manche et le Comité régional du Tourisme de Normandie.
- Contribue à coordonner les interventions des divers partenaires du développement touristique local
- Aide les partenaires à qualifier leur offre, à gagner en visibilité et à développer leur réseau.

« Ce guide réalisé par l'office de tourisme Mont-Saint-Michel - Normandie vise à faciliter vos démarches »

Vous êtes porteur de projet et vous souhaitez connaître la réglementation, les formalités à suivre ou encore trouver des repères pour votre projet de création d'un hébergement touristique ?

Ce guide réalisé par l'Office de Tourisme Mont-Saint-Michel - Normandie, vise à faciliter vos démarches.





1- Définition d'une chambre d'hôtes	1
2 - Les démarches	
La déclaration en mairie	2
L'immatriculation au RCS	2
Assurer l'activité de chambre d'hôtes	2
3- La fiscalité	
L'impôt sur le revenu	3
La Taxe sur la Valeur Ajoutée	3
La taxe de séjour et la taxe additionnelle départementale	4
La taxe d'habitation	5
Les autres taxes	5
4- Le cadre social	
La location de chambre d'hôtes vue par l'URSSAF	6
La location de chambre d'hôtes vue par la Sécurité Sociale	7
5- La table d'hôtes	
Définition	8
Les formations	9
6- Gérer son activité	
Offrez un Internet gratuit et sécurisé à vos clients	10
Les piscines	11
Les aires de jeux collectives	11
L'accessibilité aux personnes handicapées	12
La fiche individuelle de police pour les étrangers	13
7- La démarche qualité	
Pourquoi rentrer dans une démarche qualité ?	14
Les labels	14
Des labels thématiques	17
8- Conseils pratiques	
Bien recevoir ses clients	18
Le paiement par Chèques Vacances	19
La signalétique	19
9- Les contacts utiles	20
10- Les sources	22

1 - Définition d'une chambre d'hôtes

Selon le Code du tourisme, art L324-3 à 5 (décret n°2007-1173 du 3 août 2007), la chambre d'hôtes est une chambre meublée, située chez l'habitant, en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuits, assorties de prestations. La chambre d'hôtes doit être située dans la maison ou l'appartement de l'habitant. L'accueil doit être assuré physiquement par l'habitant lui-même.

La location d'une chambre d'hôtes comprend la fourniture groupée d'une nuitée (incluant le linge de maison) et du petit-déjeuner. L'accueil est assuré par l'habitant. Il ne peut pas louer plus de 5 chambres par habitation, ni accueillir plus de 15 personnes en même temps.

Chaque chambre d'hôtes donne accès (directement ou indirectement) à une salle d'eau et un WC. Elle doit être en conformité avec les réglementations sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité. Le ménage doit être assuré quotidiennement et sans frais supplémentaire.

Le prix est libre et doit être affiché, il doit tenir compte du confort de la chambre, des prestations offertes et de l'attrait touristique de la région.



À noter : D'un point de vue réglementaire, la surface minimale de chaque chambre doit être de 9 m² (hors sanitaires), avec une hauteur sous plafond de 2,20 m. Mais il est généralement admis, pour des raisons commerciales, qu'une chambre ne puisse pas être inférieure à 15 m² pour 2 personnes.



La déclaration en mairie

Tout habitant, qui offre en location une ou plusieurs chambres d'hôtes chez lui pour accueillir des touristes, doit en faire la déclaration préalable auprès de la mairie de son lieu d'habitation et auprès des services fiscaux.



Formulaire de déclaration en mairie de chambre
d'hôtes
CERFA n° 13566*03

L'immatriculation au RCS

Activité exercée à titre habituel

La location de chambre d'hôtes constitue une activité commerciale, ainsi, 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.

Activité exercée en complément d'une activité agricole

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

Activité exercée en complément d'une activité salariée

Si l'activité est exercée en complément d'une activité salariée, une déclaration de début d'activité non salariée doit être souscrite auprès du CFE de la Chambre de Commerce et d'Industrie du lieu des chambres d'hôtes.

Assurer l'activité de chambre d'hôtes

Il convient de prévenir son assureur de l'activité de chambre d'hôtes et d'étudier avec lui, la nature des contrats selon les risques généraux mais aussi et surtout les risques engendrés par l'activité.

Une assurance de responsabilité civile professionnelle couvrant l'activité devra être souscrite.

L'impôt sur le revenu

Si elle est habituelle, donc déclarée au RCS, l'activité de chambre d'hôtes relève du régime fiscal de la parahôtellerie et non de celui de la location meublée.

Les revenus doivent être déclarés à l'impôt sur le revenu sous l'un des régimes suivants :

- **Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC)** : bénéfices réalisés par les personnes physiques qui exercent une profession commerciale
- **Régime des locations meublées non professionnelles** (régime du bénéfice réel) pour les exploitants non professionnels
- **Microentreprise** (pour les autoentrepreneurs), si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 176 200 € (le bénéfice est calculé après un abattement forfaitaire de 71 %, le revenu imposable correspondant à 29 % du chiffre d'affaires).
- **Bénéfices agricoles** pour un agriculteur.

Si le revenu ne dépasse pas **760 € par an**, il est exonéré d'impôt sur le revenu (sauf pour les autoentrepreneurs et microentreprises).

La Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

S'il ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la franchise en base de TVA, l'exploitant est assujetti à la TVA au taux de **10 % pour la prestation d'hébergement et de table d'hôtes** (sauf pour les boissons alcoolisées taxées à 20 %).

Cette taxe est directement facturée aux clients sur les biens qu'ils consomment ou les services qu'ils utilisent. C'est aux professionnels de la collecter sur les opérations imposables et de la déclarer.

Pour bénéficier de la franchise en base de TVA, le chiffre d'affaires annuel hors taxes ne doit pas dépasser 85 800 € l'année civile précédente pour les activités d'hébergement ou 94 300 € l'année civile précédente, lorsque le chiffre d'affaires de l'avant dernière année (l'année n-2) a été inférieur à 85 800 €.

La Taxe de Séjour et la Taxe Additionnelle Départementale

Il s'agit d'une redevance dont s'acquittent les touristes, en fonction du nombre de nuitées consommées et de la catégorie d'hébergement dans lequel ils séjournent.

Les propriétaires d'hébergements collectent la taxe et reversent exactement ce qu'ils ont récolté auprès des touristes qui ont réellement séjourné dans leur établissement.

Le produit de la taxe de séjour sert à financer des dépenses destinées à accroître la fréquentation touristique du territoire et ainsi susciter davantage de retombées économiques.

Le Conseil Départemental de la Manche a voté en 2011 une taxe additionnelle départementale de 10%. Elle s'ajoute à la taxe de séjour et est collectée puis reversée selon les mêmes modalités que celle-ci.

Sont exonérés de la taxe de séjour :

- Les personnes mineures
- Les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés dans la commune
- Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire

Pour 2022, le tarif de la taxe de séjour, hors taxe additionnelle départementale, pour les chambres d'hôtes, est de 0,53€ par personne assujettie et par nuitée.

Contact pour la taxe de séjour :



Aurélie Allaire

Service Taxe de Séjour

4 Rue du Général Leclerc - 50220 Ducey-les-Chéris

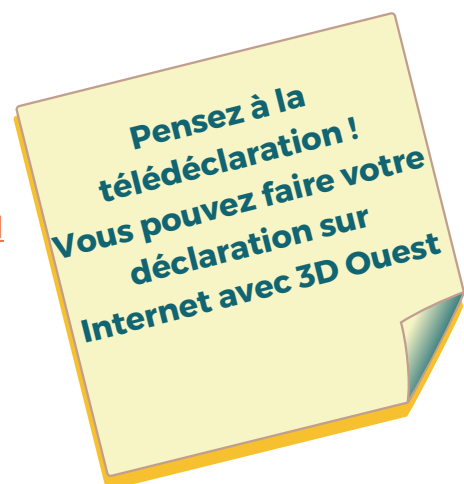
Tel : 02 33 60 77 00



taxedesejour@msm-normandie.fr

Le guide pratique et les tarifs de la taxe de séjour ICI

Pourquoi télé-déclarer ?



La taxe d'habitation

La taxe d'habitation s'applique aux locaux loués car ils font partie de l'habitation personnelle du loueur.

L'usage, comme la destination des locaux, restant l'habitation, il n'y a aucun changement d'usage ni de destination à effectuer.

Les autres taxes

La Cotisation Économique Territoriale (CET)

L'activité de chambres d'hôtes est redevable de la CET. Celle-ci se compose de la cotisation foncière des entreprises (CFE) et de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE).

La location de chambres d'hôtes est en principe exonérée de la CET, sauf délibération contraire des collectivités locales.

Contribution à l'audiovisuel public et SACEM

Si des postes de télévision sont présents dans les chambres, l'exploitant est redevable de la contribution à l'audiovisuel public, calculée par le professionnel en fonction du nombre de récepteurs détenus.

Pour aller plus loin :

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17452

4- Le cadre social

La location de chambres d'hôtes vue par l'URSSAF

Plusieurs options s'offrent à vous suivant le montant de vos revenus issus de votre activité de location de chambres d'hôtes et de votre chiffre d'affaires :

- Si vos revenus annuels n'excèdent pas 5 348 € en 2021 : les revenus de cette activité relèvent de la **gestion du patrimoine privé** et ne donnent pas lieu au paiement de cotisations sociales. Vous déclarez néanmoins vos recettes à l'administration fiscale lors de votre déclaration de revenus.

À partir de 5 348 €, les revenus de cette activité non salariée présentent un caractère professionnel. Vous devez enregistrer cette activité :

- Si vos revenus annuels sont compris entre 5 348 € et 176 200 € en 2021, vous avez le choix parmi deux statuts sociaux : **auto-entrepreneur** ou **travailleur indépendant**.
- Si vos revenus annuels sont supérieurs à 176 200 € en 2021, vous devez opter pour le statut de **travailleur indépendant**.

Bon à savoir :

Il existe des spécificités pour les loueurs de chambre d'hôtes rattachés au régime de la mutualité sociale agricole (MSA) en fonction de la situation de la structure d'accueil touristique (sur une exploitation agricole ou dans les locaux de celle-ci).

	Location de chambre d'hôtes	
Seuil rendant l'affiliation obligatoire	13% du Pass*, soit 5 348€ en 2021	
Régimes	Micro-entrepreneur	Travailleur indépendant
Maximum	176 200 €	Pas de limite
Pour s'informer	autoentrepreneur.urssaf.fr	urssaf.fr
Pour s'affilier	autoentrepreneur.urssaf.fr	guichet-entreprises.fr
Pour déclarer	autoentrepreneur.urssaf.fr	net-entreprises.fr
Base déclarée	Recettes	Bénéfices

*Pass : Plafond annuel de la sécurité sociale

La location de chambres d'hôtes vue par la Sécurité Sociale

L'exploitant de chambres d'hôtes indépendant 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, le cas échéant) dépasse **5 348 €** (correspondant à 13 % du plafond annuel de la sécurité sociale).

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 (CSG, CRDS, prélèvement social, contribution additionnelle au prélèvement social et contribution finançant le revenu de solidarité active) au taux global de **15,5 %**.

Définition



La dénomination « table d'hôtes » est une appellation d'usage pour qualifier l'offre de repas d'un exploitant de chambre d'hôtes. La table d'hôtes n'est pas un restaurant mais une prestation qui vient en complément de l'hébergement.

Ainsi, elle est réservée aux seuls occupants des chambres d'hôtes, dans la limite des 15 personnes accueillies. Le repas doit être pris à la table familiale et le menu est unique (cuisine de qualité composée d'ingrédients de préférence du terroir). Le prix du repas n'est pas inclus dans la location de la chambre, il devra être précisé avec la mention « boisson comprise » ou « boisson non comprise ».

En outre, la table d'hôtes est soumise à un certain nombre de réglementations concernant des règles d'hygiène et de sécurité alimentaire : nettoyage et désinfection, lavage des mains, conservation correcte des aliments, approvisionnement en eau potable, hygiène des surfaces et des ustensiles, installations sanitaires pour le personnel.

Si l'exploitant propose des boissons alcoolisées dans le cadre des repas, il doit être titulaire de la « petite licence de restaurant » qui suppose 2 formations obligatoires.

La vente de boissons sans alcool est libre.



Pour aller plus loin :

www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F22379

Les formations

La formation permis d'exploitation

Le permis d'exploitation tables d'hôtes est obligatoire pour les hôtes désirant proposer des boissons alcoolisées en accompagnement des repas.

Si vous ne souhaitez pas proposer de boissons alcoolisées (cidre et bière, bien que moins alcoolisés, sont soumis à la réglementation du permis d'exploitation), ou que vous ne souhaitez pas proposer de repas, cette formation n'est pas obligatoire.

À noter : vous ne pouvez pas servir de boissons si elles ne sont pas accompagnées d'un repas.

Toutes les informations sur le permis d'exploitation ici :
www.permis-de-exploitation.com/342-l-chambre-hotes.html

La formation hygiène alimentaire

La durée légale de la formation est de 14 heures réparties sur 2 jours. L'enseignement doit inclure celui des méthodes de l'HACCP (Hazard Analysis Critical Control Point) qui est un outil de contrôle des dangers en matière de sécurité et de salubrité des denrées alimentaires.

Néanmoins, les exploitants désireux de proposer une table d'hôtes ne sont pas dans l'obligation de suivre cette formation.

Toutes les informations sur la formation hygiène alimentaire ici :



Offrez un Internet gratuit et sécurisé à vos clients

Responsabilité sur la mise à disposition d'un accès WIFI

En souscrivant à un accès internet auprès d'un fournisseur d'accès internet, celui-ci enregistre toutes les actions (sites web consultés, téléchargements) effectuées sur votre connexion, et ce pour des raisons légales liées à la sécurité.

Aux yeux de la loi, si un de vos locataires utilise votre connexion pour des actions illégales, vous en êtes responsable.

Votre fournisseur d'accès internet, ne pouvant identifier les différents utilisateurs qui font usage de votre connexion, portera directement la responsabilité sur son client, en l'occurrence vous !

Les obligations sur la mise à disposition d'un accès WIFI

Ce service « **WIFI gratuit** » que vous proposez dans votre hébergement touristique doit répondre à des contraintes légales pour vous dégager de toute responsabilité.

Lorsque vous mettez un accès WIFI ouvert au public, vous devez :

- Mettre en place un moyen technique permettant d'authentifier vos utilisateurs,
- Interdire les téléchargements illégaux,
- Enregistrer tout le trafic effectué sur internet par les utilisateurs se connectant depuis vos hotspots et conserver ces données pendant une année.

Ainsi, il est nécessaire de vous procurer un système de connexion internet sécurisé, comme l'exige la loi, qui va permettre la collecte et le stockage de données techniques pendant un an. Le non-respect de ces conditions peut être sanctionné pénalement.

Grâce aux solutions proposées ci-dessous (liste non exhaustive), vous pourrez continuer à proposer ce service tout en ayant l'esprit tranquille :



nodo-wifi.com
wifi.2isr.fr
q-spot.eu

Les piscines

Lorsqu'il met à la disposition de la clientèle une piscine, l'exploitant est soumis à plusieurs réglementations :

- Code de la santé publique sur la **déclaration en mairie** et les **règles sanitaires** (art L. 1332-1 et suivants ; art D. 1332-1 et suivants)
- Code du sport sur l'**hygiène** et la **sécurité** (art L. 322-1 et suivants)
- Code de la construction et de l'habitation sur les **dispositifs de sécurité** (art L. 128-2)

La loi du 3 janvier 2003, impose, pour les piscines de plein air enterrées ou semi-enterrées, la mise en place de dispositifs de sécurité conformes à l'une des 4 normes actuellement publiées (vérifier le marquage de conformité à la norme) (décret n°2004-499) :

- Barrières de protection (norme NF P90-306)
- Système d'alarme (norme NF P90-307)
- Couverture de sécurité (norme NF P90-308)
- Abris (norme NF P90-309)

Bon à savoir : les SPA sont soumis à la même réglementation que les piscines.

Plus d'informations sur :

www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1722

Les aires de jeux collectives

L'exploitant de chambres d'hôtes, mettant à la disposition de la clientèle une aire de jeux collective, doit satisfaire aux obligations prévues par les décrets n°96-1136 et n° 94-699, notamment :

- Affichages : tranches d'âges, coordonnées du gestionnaire, risques liés à l'utilisation
- Équipements : marquages de conformité, stabilité, bon entretien
- Aménagement : zones de sécurité, sols amortissants, absence de végétaux à risques
- Environnement : séparation des voies routières, des parcs de stationnement, des cours ou plans d'eau
- Suivi : plans d'entretien et de maintenance, registre de suivi des interventions, justificatifs de conformité

L'accessibilité aux personnes handicapées

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, détermine la prise en compte des quatre types de handicap : moteur, mental, visuel, auditif, lors de créations de maisons individuelles à destination de location.

La prise en compte de l'accessibilité lors de la création d'une location débute systématiquement par l'élaboration d'un document d'urbanisme (permis de construire ou déclaration de travaux). L'interlocuteur est la mairie de la commune où se situe le projet.

Le service instructeur sera la mairie si elle souhaite en exercer la compétence ou la DDTM si la mairie lui a délégué cette compétence.

Dans le cadre de la création d'une location ou de chambres d'hôtes, plusieurs cas de figure peuvent se présenter :

Création d'un bâtiment neuf

Un permis de construire est obligatoire.

La prise en compte de l'accessibilité est obligatoire. À l'issue des travaux, l'architecte doit présenter au Maire (autorité ayant délivré le permis) une attestation de conformité aux règles d'accessibilité. Cette attestation sera rédigée par un architecte indépendant du projet ou par un organisme agréé de contrôle technique du bâtiment.

Rénovation d'un bâtiment ancien

Dès lors qu'il y a demande de permis, la procédure est la même que pour un bâtiment neuf.

Si les contraintes architecturales ne permettent pas l'accessibilité, il est nécessaire de faire une demande de dérogation à joindre à la demande de permis de construire. Cette demande sera transmise pour examen par la mairie à la DDTM. S'il n'y a pas d'intervention sur l'extérieur du bâtiment (aménagement intérieurs uniquement), ou si ces travaux sont minimes et nécessitent uniquement une autorisation de travaux, la mairie transmet cette demande d'autorisation à la DDTM mais il n'y a pas obligation d'accessibilité.

La volonté de rendre les vacances accessibles à tous s'inscrit dans une démarche nationale mise en œuvre via le label « **Tourisme et Handicap** » créé par l'Etat. Ce label concerne les 4 types de handicaps : moteur, auditif, visuel et mental.

Contactez Nadège LEHOBÉY, référente Label Tourisme et Handicap
Office de Tourisme Mont-Saint-Michel - Normandie
02 33 60 20 65 | nadege.lehobey@msm-normandie.fr

La fiche individuelle de police pour les étrangers

Tous les exploitants d'hébergements touristiques doivent faire remplir par leur clientèle étrangère une fiche individuelle de police. Rédigée en français et en anglais, la fiche doit contenir les données personnelles suivantes :

- nom et prénom(s)
- date et lieu de naissance
- nationalité
- domicile habituel
- numéro de téléphone mobile et adresse électronique

Un enfant âgé de moins de 15 ans peut figurer sur la fiche d'un adulte qui l'accompagne.

À noter : Le refus par le client étranger de remplir et/ou signer la fiche de police est considéré comme un motif légitime de refus de vente pour l'exploitant.

Plus d'informations et modèle de fiche individuelle de police sur :
www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F33458



Pourquoi rentrer dans une démarche de qualité ?

La labellisation rassure la clientèle sur la qualité de l'hébergement. Elle apporte des conseils et des documents techniques, facilite l'accès aux supports de promotion de l'Office de Tourisme. Elle permet également d'intégrer un réseau de professionnels qui apporte lui-même conseils et formations.

Il n'existe pas de classement en étoile pour les chambres d'hôtes comme cela peut être pour les meublés. Toutefois, il est possible de labelliser et /ou de certifier ses chambres d'hôtes.

Il s'agit d'une démarche volontaire qui s'appuie sur des critères nationaux, portant sur le confort, les équipements, les services offerts et l'environnement. Un organisme agréé vient faire une visite d'inspection de l'hébergement et lui attribue un certain niveau.

Les labels

Il existe plusieurs labels touristiques qui peuvent convenir à votre structure. Avant de faire les démarches de demande de labellisation il est intéressant de pouvoir comparer les valeurs et les critères associés à chaque label afin qu'ils correspondent au mieux à votre fonctionnement et votre sensibilité.

Lorsque votre choix est porté sur un label en particulier, il faut adresser une demande de labellisation à l'association ou la structure qui le porte. En général, on peut trouver le dossier de candidature, les critères et les conditions tarifaires sur leur site Internet.

Un expert va ensuite effectuer une visite de la location afin d'en évaluer la qualité et le confort.

Un rapport de contrôle est réalisé, suivi d'une proposition de classement si le label le prévoit dans son cahier des charges.



ACCUEIL PAYSAN

Accueil Paysan est une association loi de 1901 constituée de paysans et d'acteurs ruraux qui pratiquent l'accueil en chambre d'hôtes, en gîte, en camping à la ferme, en auberge, en ferme équestre, l'accueil d'enfants, l'accueil social et la vente de produits de la ferme.

Contact : Chrystelle Rochard
Ferme de la Motte 50720 Saint-Cyr-du-Bailleul
02 33 49 64 62 | rochard.lecrosnier@orange.fr

BIENVENUE A LA FERME

L'adhésion au réseau "Bienvenue à la Ferme" concerne les exploitants agricoles à titre principal, en activité et ayant un projet de diversification en agritourisme. Il vous suffit de prendre contact avec le technicien agritourisme de votre Chambre d'Agriculture ou du Relais Bienvenue à la Ferme de votre département.



Contact : Chambre Régionale d'Agriculture de Normandie.
6 rue des Roquemonts - CS 45346 - 14053 Caen cedex 4
02 31 47 22 47 | tourisme@normandie.chambagri.fr

LABELS MANCHE - CLÉVACANCES



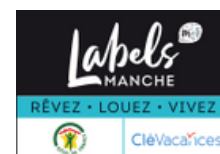
Chacune des locations et chambres d'hôtes labellisées subit une visite pour vérifier sa conformité avec la charte de qualité Clévacances.



Contact : Isabelle Calvié, Clévacances Manche, chargée de développement,
Centre d'Affaires Le Phénix - 1283, avenue de Paris - 50000 Saint-Lô
02 33 05 99 01 | clevacances50@manche.fr

LABELS MANCHE - GITES DE FRANCE

Ils sont gérés par le département avec une fédération nationale. Chaque département labellise et classe ses hébergements. Les chargés de mission au sein des parcs Gîtes de France ont une tâche d'assistant technique.



Contact : Gîtes de France de la Manche
Centre d'Affaires Le Phénix - 1283, avenue de Paris - 50000 Saint-Lô
02 33 05 97 69 | gitesdefrance@labelsmanche.fr



FLEURS DE SOLEIL

Reconnu par le Ministère du Tourisme, Fleurs de Soleil est un label national pour les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme. Les propriétaires Fleurs de Soleil, sélectionnés avec rigueur, offrent tous un hébergement de haute qualité d'un niveau au moins égal à 3 étoiles, un accueil chaleureux et partagent avec leurs hôtes leur temps, leur connaissance et la passion qu'ils ont pour leur région.

Contact : Fleurs de Soleil,
BP 76332 - 22106 DINAN cedex
09 51 67 79 80 | 06 27 82 89 99 | contact@fleursdesoleil.fr

CHAMBRE D'HOTES RÉFÉRENCE®

L'objectif de Chambre d'hôtes Référence® est d'apporter la possibilité aux chambres d'hôtes non labellisées, de garantir à leurs clients la qualité de leur prestation tout en contribuant à l'amélioration de la qualification de l'offre d'hébergement touristique de la destination. Chambre d'hôtes référence® n'a donc pas vocation à remplacer les labels, mais d'être une solution pour les exploitants soucieux de qualifier leur offre mais ne souhaitant pas adhérer à un label.



Vous pouvez également vous rapprocher de votre Office de Tourisme afin d'obtenir plus d'information sur les modalités.

Contact : Christelle GALIAZZO
Référente - Office de Tourisme Mont Saint-Michel - Normandie
Rue du Bourg Lopin - 50140 MORTAIN
02 33 59 19 74 | christelle.galiazzo@msm-normandie.fr

LABEL TOURISME ET HANDICAP



En matière de promotion touristique, la marque d'Etat « Tourisme et Handicap » est la seule référence de l'accessibilité d'un site pour les personnes handicapées. Cette marque identifie les lieux de vacances et les activités de loisirs réellement accessibles.

La marque n'est pas une réglementation, elle est basée sur le volontariat du prestataire. Elle intègre les quatre types de handicap : moteur, visuel, auditif et mental. L'établissement peut obtenir la marque pour un ou plusieurs types de handicap.

Contact : Nadège LEHOBÉY, référente label Tourisme et Handicap
Office de Tourisme Mont Saint-Michel - Normandie
Place de l'hôtel de Ville - 50170 PONTORSON
02 33 60 20 65 | nadege.lehobey@msm-normandie.fr

Des labels thématiques

ACCUEIL VÉLO

La charte Accueil Vélo est une marque nationale créée par l'association France Vélo Tourisme qui depuis 2011 a pour mission de développer l'économie touristique liée au vélo. Elle garantit un accueil et des services de qualité auprès des cyclistes le long des itinéraires cyclables. L'accueil vélo permet de :



- Se trouver à moins de 5km d'un itinéraire cyclable
- Disposer d'équipements adaptés : abri à vélos sécurisé, kit de réparation
- Bénéficier d'un accueil attentionné : informations et conseils utiles (circuits, météo)
- Disposer de services adaptés aux cyclistes : transfert de bagages, lavage et séchage du linge, location de vélos et accessoires, lavage des vélos.

Contact : Christelle GALIAZZO

Référente accueil vélo - Office de Tourisme Mont Saint-Michel - Normandie

Rue du Bourg Lopin - 50140 MORTAIN

02 33 59 19 74 | christelle.galiazzo@msm-normandie.fr



LA MALLE POSTALE

La Malle Postale offre un service à vos clients de portage de bagages pour randonner à pied ou à vélo en toute légèreté. Pour proposer des services de qualité, Attitude Manche, agence d'attractivité, a développé un partenariat avec La Malle Postale et les transporteurs locaux pour les services de portage de bagages, de navette, et de convoyage de véhicules. Les services de portage de bagages sont proposés sur le GR®223 et les grands itinéraires cyclables comme Le Tour de Manche, La Véloscénie, l'EuroVelo 4 (Roscoff - Kiev).. Si vous souhaitez faire bénéficier vos clients de ce service, votre hébergement doit être situé à 1km maximum du GR®223 et/ou à 3 km maximum d'un grand itinéraire vélo. Cette démarche est totalement gratuite. Une charte d'engagement est signée entre Attitude Manche et l'hébergeur.

Contact : Fabrice DESBOIS Labels Manche
Centre d'Affaires le Phénix- 50000 SAINT-LO
02 33 05 99 16 | fabrice.debois@manche.fr

ACCUEIL CHEVAL

Le label "Accueil Cheval" identifie les hébergements à moins de 3 km d'un des grands itinéraires équestres régionaux, répondant à une charte de qualité qui garantit confort et sécurité pour l'accueil du cheval et de son cavalier : pré ou paddock à moins de 500m de l'hébergement, départ matinal, transfert des bagages des cavaliers.

(Certaines prestations peuvent être payantes)

Contact : Fabrice DESBOIS Labels Manche
Centre d'Affaires le Phénix- 50000 SAINT-LO
02 33 05 99 16 | fabrice.debois@manche.fr



8- Conseils pratiques

Bien recevoir ses clients

La qualité de l'accueil est essentielle dans la fidélisation de sa clientèle. La fait d'être souriant et cordial dans vos échanges apportera une bonne première impression à votre interlocuteur. Soyer à l'écoute pour vous adapter aux besoins de vos hôtes.

L'activité de chambre d'hôtes demande par ailleurs beaucoup de disponibilité car les clients doivent pouvoir vous joindre facilement.

L'ensemble de la propriété (intérieur et extérieur) doit être dans un état de propreté irréprochable (le fleurissement est toujours un plus).

Un classeur d'accueil avec les bonnes adresses permettra des échanges conviviaux avec les hôtes, ainsi qu'un présentoir avec les brochures des loisirs et lieux de visite avoisinants.

Laissez à disposition dans la chambre
 une bouteille d'eau fraîche, un produit régional ou encore un bouquet de fleurs.

IMPORTANT!

Il est obligatoire d'établir un **contrat écrit**, en double exemplaire, qui permet de préciser les conditions de la transaction et les conditions éventuelles de résiliation. Il doit être signé par les 2 parties.

Cette démarche permet de demander des arrhes (le plus souvent, 25% du prix total de la location) que le propriétaire pourra conserver en cas de désistement du client. Si le désistement provient du propriétaire alors ce dernier devra rembourser le double des arrhes reçues.

Les labels peuvent mettre à disposition de leurs adhérents des modèles de contrats.

Le paiement par Chèques Vacances

Accepter les Chèques-Vacances, pourra vous permettre d'attirer une nouvelle clientèle. Ce moyen de paiement vous garantit d'être payé et constitue une facilité très appréciée par de nombreux clients.

La démarche d'adhésion est simple et gratuite. Il vous suffit de contacter l'Agence Nationale pour les Chèques-Vacances au 0 969 320 616 (service gratuit + prix appel) ou sur le site : www.ancv.com



La demande d'affiliation doit être accompagnée de la déclaration en mairie et du numéro SIRET.

La signalétique

Il existe 2 types de signalisation :

- Les panneaux de signalisation routière, tels que les panneaux de direction et les panneaux d'indication.
- Les panneaux publicitaires comme les enseignes ou les pré-enseignes (ex : panneaux fournis par les labels).

Dans tous les cas, la réglementation est très stricte. Leur implantation n'est pas libre et certaines communes mettent en place des schémas de signalisation touristique.

Pensez à vous adresser à la mairie ou à la Direction Départementale des Territoires et de la Mer avant toute implantation de panneaux pour connaître la réglementation.



9- Les contacts utiles

- **Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)**

2 Place Général de Gaulle - 50000 Saint-Lô | 02 33 77 20 77 | www.caue50.fr

Le CAUE de la Manche est une association de conseil, d'information et de sensibilisation à la qualité du cadre de vie auprès des particuliers et des collectivités.

- **La Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM)**

477 Boulevard de la Dollée - BP 60355 - 50015 Saint-Lô cedex | 02 33 06 39 00

La DDTM remplace l'essentiel de la Direction Départementale de l'Équipement (DDE), la Direction Départementale de l'Agriculture et des Forêts (DDAF) et la Direction Départementale des Affaires Maritimes (DDAM). En associant les compétences techniques multiples de ses différentes composantes, la DDTM sera en mesure d'analyser des dossiers d'occupation de l'espace et d'aménagement de plus en plus complexes, d'apporter un éclairage sur les enjeux territoriaux pour construire une position unifiée cohérente.

- **L'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie (ADEME)**

Le Pentacle - Le Citis - 5 avenue de Tsukuba - 14209 Hérouville-Saint-Clair Cedex | 02 35 62 24 42 | normandie.ademe.fr

L'ADEME en Normandie, participe à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de la maîtrise de l'énergie, des déchets et plus globalement du climat et de la transition énergétique et écologique

- **L'Espace Info Energie (EIE) « Les 7 vents »**

25 Rue du Docteur Guillard- 50200 Coutances | 02 33 19 00 10 | www.7vents.fr

Depuis 2002, « Les 7 Vents » sont agréés par l'ADEME pour être l'Espace Info-Énergie du territoire de la Manche. C'est un service public, gratuit et indépendant, qui vous conseille et vous oriente dans vos projets d'amélioration de l'habitat : isolation, chauffage, production et économies d'énergie.

- **La Direction Régionale des Entreprises de la Concurrence, de la Consommation, du Travail et de l'Emploi (DIRECCTE)**
Centre Affaires Atlantique - Boulevard Félix Amiot - BP 240 - 50102 Cherbourg-Octeville Cedex | 02 33 88 32 00 | www.normandie.direccte.gouv.fr
- **La Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP)**
1304 avenue de Paris - BP 90286 - 50006 Saint-Lô Cedex | 02 33 72 60 70
- **La Chambre du Commerce et de l'Industrie (CCI)**
C.C.I. Ouest-Normandie - Délégation Centre et Sud Manche - 270 Ampère 50380 Saint-Pair-sur-Mer | 02 33 91 33 91 | www.ouestnormandie.cci.fr
- **La Chambre d'Agriculture de la Manche**
Agricultures et Terroirs - Antenne Baie Avranches - 1 rue Enjournbault - 50300 St-Senier-sous-Avranches | 02 33 79 41 70 | www.manche.chambres-agriculture.fr
- **Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)**
1238 Rue du vieux Candol - CS 45309 - 50009 Saint-Lô cedex | 02 33 72 10 10 | www.sdis50.fr
- **La Société des Auteurs, Compositeurs et Editeurs de Musique (SACEM)**
4 Bd Georges Pompidou, 14000 Caen | 02 90 92 21 30
- **Le Conseil Départemental de la Manche**
50050 Saint-Lô cedex | 02 33 05 55 50 | www.manche.fr
- **Le Centre des Finances Publiques**
7 Rue Louis Millet - 50300 Avranches | 02 33 89 10 00 | www.impots.gouv.fr
- **Attitude Manche : Agence d'attractivité (ex Comité Départemental de Tourisme de la Manche)**
Centre d'Affaires Le Phénix 1283, avenue de Paris 50000 SAINT-LÔ | 02 33 05 98 70 | www.manchetourisme.com
- **Le Comité Régional du Tourisme de Normandie**
14 rue Charles Corbeau - 27000 Evreux | 02 32 33 79 00 | pronormandietourisme.fr
- **L'Agence Nationale pour les Chèques-Vacances (ANCV)**
36 Boulevard Henri Bergson - 95200 Sarcelles | 0 969 320 616 (service gratuit + prix d'un appel) | www.ancv.com

10- Les sources

www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F31521
www.demarches.interieur.gouv.fr/particuliers/chambres-hotes-table-hotes
www.entreprises.gouv.fr/tourisme/chambres-d-hotes
www.urssaf.fr/portail/home/espaces-dedies/activites-relevant-de-leconomie/quelles-activites/la-location-de-logement-meuble/la-location-de-chambre-dhotes.html
www.assistant-juridique.fr
www.accueil-paysan.com/fr/
www.normandiealaferme.com/
<https://www.manche-locationvacances.com/>
www.fleursdesoleil.fr/
www.ottnormandie.fr/mission/le-referentiel-chambres-dhotes/
tourisme-handicaps.org/les-marques-nationales/
www.francevelotourisme.com/accueil-velo
www.lamallepostale.com/fr/
www.normandie-tourisme.fr/preparer-son-sejour/hebergements/accueil-cheval/
<https://pro.attitude-manche.fr/observatoire/>

Textes de référence :

- Code du tourisme : articles L324-3 à L324-5
Conditions de location et déclaration obligatoire en mairie
- Code du tourisme : articles D324-13 à D324-16
- Code de commerce : articles L123-1 à L123-9-1
Obligation d'immatriculation au RCS
- Code général des impôts : articles 35 bis à 35 ter
Exonération pour les locations meublées
- Code général des impôts : articles 278-0 bis et à 279
Pour l'assujettissement à la TVA (article 279)
- Code général des impôts : articles 1407 à 1407 bis
Assujettissement à la taxe d'habitation
- Code général des impôts : articles 1449 à 1466
Article 1459 : exonération de la CFE

- Circulaire du 23 décembre 2013 sur les principales réglementations applicables aux loueurs de chambres d'hôtes
- Circulaire DSS/SD5B/2013/100 du 14 mars 2013 relative à l'affiliation des loueurs de chambres d'hôtes à la sécurité sociale
Obligation d'affiliation à la Sécurité sociale
- Décret n°87-149 du 6 mars 1987 fixant les conditions minimales de confort et d'habitabilité des locaux mis en location
- Loi n° 2009-669 du 12 juin 2009 favorisant la diffusion et la protection de la création sur internet, dite loi Hadopi 1
- Loi n° 2004-575 du 21 juin 2004 pour la confiance dans l'économie
- Loi n°2006-64 du 23 janvier 2006 relative lutte contre le terrorisme et portant dispositions diverses relatives à la sécurité et aux contrôles
- Décret du 24 mars 2006 relatif à la conservation des données des communications électroniques

Annexes

- *Déclaration d'une chambre d'hôte en mairie, document Cerfa n° 13566*03*
- *Exemple de contrat de location*
- *Fiche individuelle de police pour les étrangers*
- *Tarifs 2022 de la taxe de séjour*
- *Répartition des hébergements sur le territoire Mont St-Michel - Normandie*
- *Offre d'hébergements et capacité d'accueil sur le territoire MSM - Normandie*
- *Offre d'hébergements et capacité d'accueil dans la Manche*
- *Cartographie de l'offre d'hébergements dans la Manche*

Vos contacts privilégiés avec l'Office de Tourisme Mont Saint-Michel - Normandie

Mélanie MESNIL

Responsable du pôle développement commercial et partenariats

4 Rue du Général Leclerc – 50220 DUCEY-LES-CHERIS

02 33 69 04 93 – 06 56 82 35 43 | melanie.mesnil@msm-normandie.fr

Christelle GALIAZZO

Référente gestion du parc hébergement

Bureau d'Information Touristique de Mortain-Bocage

2 rue du Bourglopin – 50140 MORTAIN-BOCAGE

02 33 59 19 74 | christelle.galiazzo@msm-normandie.fr

Maud CARNET

Référente Labels Touristiques

Bureau d'Information Touristique de Mortain-Bocage

2 rue du Bourglopin – 50140 MORTAIN-BOCAGE

02 33 59 19 74 | maud.carnet@msm-normandie.fr

Aurélie ALLAIRE

Référente Taxe de Séjour et Hébergements

4, rue du Général Leclerc – 50220 DUCEY

02 33 60 77 00 | taxedesejour@msm-normandie.fr





**DESTINATION
MONT SAINT-MICHEL
NORMANDIE**