

OFFICE DE TOURISME COMMUNAUTAIRE DU PAYS DE NAY

# GUIDE DU PORTEUR DE PROJET

## Chambre d'hôtes





# SOMMAIRE

## **P4.** Définition d'une chambre d'hôtes

## **P5.** Les démarches pour proposer la table d'hôtes

## **P7.** Comment et où déclarer une chambre d'hôtes ?

## **P8.** La fiscalité liée à la location d'une chambre d'hôtes

- Régime d'imposition...**8**
- La TVA.....**8**

## **P9.** Prélèvements et cotisations sociales

## **P10.** Les taxes locales

- Taxe foncière.....**10**
- Taxe d'habitation....**10**
- La contribution économique territoriale.....**10**
- Contribution sur les revenus locatifs.....**10**
- Taxe d'aménagement....**11**
- Taxe eau et assainissement.....**11**
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.....**11**

- La redevance audiovisuelle.....**11**
- La sacem.....**11**

## **P12.** La taxe de séjour

## **P14.**Réglementations liées à la location d'une chambre d'hôtes

- Affichage prix.....**14**
- Fiche de police.....**14**
- Sécurité incendies...**15**
- Accessibilité.....**15**
- La réglementation des piscines et des spa..**15**

## **P19.**Informations pratiques

- Le contrat de location.....**19**
- L'état des lieux.....**19**
- Les arrhes.....**19**
- L'acompte.....**20**
- Le dépôt de garantie.....**20**
- L'assurance.....**20**
- Accueillir des animaux.....**20**

## **P21.** Valoriser votre chambre d'hôtes

## **P22.** Vos contacts

## QU'EST CE QU'UNE CHAMBRE D'HÔTES ?

Selon la loi du 14/04/2006, les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes à titre onéreux pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.

Rappel de la réglementation relative aux chambres d'hôtes, issue du décret n°2007-1173 du 3 août 2007, codifiée dans le code du tourisme :

### Article D324-13

« 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. »

### Article D324-14

« Chaque chambre d'hôtes donne accès à une salle d'eau et à un WC (2 chambres maximum peuvent partager une salle d'eau et un sanitaire). 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. »

### Capacité d'accueil et superficie :

Au-delà de cinq chambres et 15 personnes accueillies, l'activité de location ne s'exerce plus sous l'appellation de « chambre d'hôtes » mais de « chambre chez l'habitant ». Les exploitants de cette dernière activité sont soumis aux mêmes obligations fiscales et sociales ainsi qu'aux dispositions réglementaires applicables en matière de sécurité et d'accessibilité que les exploitants de chambre d'hôtes.

Les chambres se situent dans la résidence principale de l'habitant ou dans un bâtiment annexe ou attenant. L'accueil doit être assuré physiquement par le propriétaire.

La surface minimale réglementaire de chaque chambre doit être de 9 m<sup>2</sup> (hors sanitaires), avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20 m. Il est toutefois généralement admis que, pour des raisons commerciales, une chambre ne peut être inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

### Tarif :

Le prix de la chambre est libre, il peut tenir compte du confort de la chambre, des prestations offertes et de l'attrait touristique de la région. L'exploitant est toutefois soumis à certaines obligations en matière d'affichage de prix. (voir réglementations)

### Entretien ménager :

Le ménage des chambres et des sanitaires doit être assuré quotidiennement, sans frais supplémentaires. La location est assortie de la fourniture de linge de maison.

## LES DÉMARCHES POUR PROPOSER LA TABLE D'HÔTES

**L'exploitant de la chambre d'hôtes peut proposer à ses clients des repas sous forme de table d'hôtes.**

La mise en place de l'activité table d'hôtes doit répondre à chacune des conditions suivantes :

- Constituer un complément de l'activité d'hébergement (la table d'hôtes ne peut être proposée qu'aux seuls clients hébergés en chambre d'hôtes) ;
- Proposer un seul menu (sans possibilité de choisir les entrées, plats ou desserts) et une cuisine de qualité composée d'ingrédients du terroir ;
- Servir le repas à la table familiale, les horaires de ce repas sont fixés par le loueur ;
- Offrir une capacité d'accueil limitée à celle de l'hébergement.

Si l'une de ces conditions n'est pas respectée, la table d'hôtes devient alors restaurant.



### Les obligations légales d'information

Les **prix** doivent être affichés et ce à 3 niveaux :

- À l'extérieur de votre maison d'hôtes, à proximité de l'entrée principale
- À l'intérieur de votre maison d'hôtes, dans la pièce de réception de la clientèle
- Dans la chambre (ex : derrière la porte, accroché à un mur)

### Délivrance d'une note détaillée

En application de l'arrêté 83-50/A du 3 octobre 1983 relatif à la publicité des prix de tous les services, une note **détaillée** doit être fournie au client en fin de repas. La délivrance d'une note est **obligatoire lorsque le prix de la prestation est supérieur ou égal à 25€** (TVA comprise). Pour toutes prestations de services dont le prix est inférieur à 25€ (TVA comprise), la délivrance d'une note est facultative, mais doit être remise si le client la demande. Les conditions de délivrance de note doivent être affichées. La TVA est incluse ou non dans la note, en fonction du statut des propriétaires de la chambre d'hôtes.

Cette note doit faire apparaître :

- La date de rédaction de la note ;
- Le nom et d'adresse du prestataire ;
- Le nom du client, sauf opposition de celui-ci ;
- La date et le lieu d'exécution de la prestation ;
- Le décompte détaillé, en quantité et prix, de chaque produit vendu ;
- La somme totale à payer hors taxes et toutes taxes comprises.
- La note doit être délivrée en double exemplaire.

## Les boissons

La vente de boissons non alcoolisées est libre. Cependant, pour servir des boissons alcoolisées à sa clientèle, **l'obtention d'une licence est obligatoire**. D'après le Gouvernement français, le propriétaire d'une chambre d'hôtes peut être titulaire d'une licence de restaurant (pour tous alcools) ou d'une petite licence restaurant (seulement pour les vins, bières et cidres). Pour cela, le propriétaire doit effectuer une **formation payante de 7h** en 1 journée (délivrée par des organismes agréés gérés par les syndicats professionnels de l'hôtellerie et de la restauration (UMIH Formation, CPIH Formation, UPIH, Asforest, Fagiht)). Cette formation permet aux propriétaires de chambres d'hôtes de détenir un **permis d'exploitation valide**.

## L'hygiène

L'aspect sanitaire reste un point important. En effet, le propriétaire doit respecter le décret du 09 mai 1995, précisant les normes d'hygiène, au même titre que tout autre restaurateur professionnel.

### Les 4 points clés à retenir

- Le repas proposé est le même que le vôtre, servi à la table familiale.
- Le triple affichage des prix doit être respecté.
- Une note détaillée doit être délivrée.
- Les aliments doivent être conservés dans des espaces propres.

# COMMENT ET OÙ DÉCLARER UNE CHAMBRE D'HÔTES ?

Afin d'exercer sous l'appellation « Chambres d'hôtes », l'exploitant doit déclarer son activité de location auprès d'un certain nombre d'organismes.

## OÙ DÉCLARER L'ACTIVITÉ DE LOCATION DE CHAMBRE D'HÔTES ?

Depuis le 1er janvier 2023, lorsque l'activité de location est exercée à titre habituel, l'inscription au registre national des entreprises (RNE) est obligatoire. Ce registre est l'unique organisme d'immatriculation et concerne l'ensemble des activités : commerciales, artisanales, libérales et agricoles.

L'exploitant doit s'immatriculer auprès du Centre de Formalités des Entreprises compétent. Il peut s'agir de la Chambre de Commerce et de l'Industrie ou la Chambre de l'Agriculture, en fonction du statut de l'exploitant.

**Attention !** Depuis le 1er janvier 2023, les démarches doivent être réalisées sur le site internet du guichet des formalités des entreprises : <https://formalites.entreprises.gouv.fr/>

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

Lors de l'immatriculation par le greffe du tribunal, l'INSEE transmet les informations sur l'activité aux autres administrations et organisme suivants : Direction départementale des finances publiques (DDFIP), Union de recouvrement des cotisations de sécurité sociale et d'allocations familiales (URSSAF), Conseil de la protection sociale des travailleurs indépendants (CPSTI)...

## LA DÉCLARATION EN MAIRIE

Une fois obtenu le numéro de SIRET grâce à la déclaration et l'immatriculation de son activité, le loueur doit se rapprocher de la mairie dans laquelle son hébergement se trouve pour effectuer une déclaration gratuite et obligatoire. L'exploitant doit compléter le formulaire Cerfa n°13566\*03, disponible en mairie, à l'Office de tourisme ou sur internet.

L'absence de déclaration en mairie peut être sanctionnée par une contravention de 3ème classe d'un montant maximum de 450 € (amende de 45 € à 450 €).

Dans le cas où l'exploitant exerce une autre activité habituelle et qu'il souhaite exercer de manière accessoire l'activité de chambre d'hôtes, l'immatriculation n'est pas nécessaire.

Au-delà d'être une obligation, l'immatriculation donne la possibilité à l'exploitant de faire une demande de convention pour les Chèques-Vacances et ainsi accepter ce règlement. De plus, l'immatriculation au RNE entraîne l'affiliation au Régime social des Indépendants (RSI).

Le formulaire Cerfa n°13566\*03 est intitulé « DÉCLARATION EN MAIRIE DE LOCATION DE CHAMBRE D'HÔTE ». Il est divisé en plusieurs sections :

- A. IDENTIFICATION DE LA CHAMBRE D'HÔTE :** Nom commercial du logement, Adresse du logement, Code postal, Lieu de la chambre.
- B. CARACTÉRISTIQUES :** Résidence principale ou secondaire, Nature de l'habitat (maison ou appartement), Caractéristiques de la chambre (nombre de chambres, caractère d'accueil, accessibilité), Validation de la déclaration.
- C. VALIDATION DE LA DÉCLARATION :** Date de dépôt, Signature.

# LA FISCALITÉ LIÉE À LA LOCATION D'UNE CHAMBRE D'HÔTES

## REGIMES D'IMPOSITION

### L'imposition des bénéfices

Si l'activité de **location est habituelle**, donc déclarée au RNE, alors elle relève du régime fiscal de la para-hôtellerie et non de celui de la location meublée.

Les revenus générés par cette activité, 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.
- **Micro-entreprises** (pour les auto-entrepreneurs) : si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 188 700€ par an, le loueur bénéficie d'un abattement forfaitaire de 71% (contre 50% pour les autres locations meublées). Ce qui signifie que seuls 29% du chiffre d'affaires correspondent au revenu imposable.
- **Bénéfices agricoles** pour un agriculteur.

Si les revenus de la location (nuits et prestations annexes comprises) ne dépassent pas 760€ par an, le loueur est **exonéré** d'impôt sur le revenu.

Le régime réel BIC permet au loueur de chambre d'hôtes de déduire ses charges annuelles. Pour bénéficier de ce régime, le loueur doit générer des recettes annuelles supérieures à 188 700€ par an ou avoir des frais et charges déductibles supérieures à 71% de ses recettes.

Lorsqu'un loueur exerce une **activité de manière accessoire**, il doit déclarer ses revenus sous l'un de ces régimes : Micro-BIC, régime locations meublées non professionnelles, bénéfices agricoles

### LA TVA (Taxe sur la valeur ajoutée)

La taxe sur la valeur ajoutée est un impôt payé par les consommateurs et collecté et reversé par les entreprises. En France il existe différents taux. En ce qui concerne la chambre d'hôtes, le loueur est assujetti à la TVA au taux de 10% pour les prestations d'hébergement et de table d'hôtes. Les boissons alcoolisées vendues seront taxées à 20%.

Le loueur de la chambre d'hôtes peut être exonéré de la TVA s'il remplit les conditions de la franchise en base de TVA. Pour cela, il ne doit pas dépasser certains seuils :

- Le chiffre d'affaires de l'année civile précédente (N-1) ne doit pas dépasser 91 900€
- Le chiffre d'affaires de l'avant-dernière année civile (N-2) ne doit pas dépasser 91 900€ et celui de l'année civile précédente (N-1) ne doit pas dépasser 101 000€.
- Le chiffre d'affaires de l'année civile en cours (N) ne doit pas dépasser 101 000€. En cas de dépassement du seuil, l'exploitant devra payer la TVA le 1er jour du mois de dépassement.



## PRÉLÈVEMENTS SOCIAUX ET COTISATIONS SOCIALES

Si les **revenus de 2024 sont inférieurs à 6 028€** :

- L'hébergeur ne paye pas de cotisations sociales;
- L'hébergeur déclare ses recettes lors de sa déclaration de revenus.

Au-delà de 6 028€, l'exploitant de chambre d'hôtes dépend du régime général des travailleurs indépendants ou de la mutualité sociale agricole (pour les agriculteurs). Les cotisations sociales seront donc calculées en fonction des revenus.

Si le **chiffre d'affaires de l'année précédente ou de l'avant dernière année (2023 et 2022) n'a pas dépassé 188 700€** l'hébergeur a le choix entre deux statuts sociaux :

- auto-entrepreneur
- travailleur indépendant

Si le **chiffre d'affaires des deux dernières années (2023 et 2022) a dépassé 188 700€**, un seul choix est possible, celui du statut de travailleur indépendant.

### Les contributions sociales :

La contribution sociale généralisée (CSG) et la contribution au remboursement de la dette sociale (CRDS) sont des **prélèvements destinés au financement de la protection sociale**. Ces contributions sont dues sur les revenus d'activité des personnes qui remplissent les deux conditions cumulatives suivantes :

- Elles doivent être domiciliées en France pour l'établissement de l'impôt sur le revenu
- Elles bénéficient d'un régime obligatoire français d'assurance maladie

La **contribution sociale généralisée** (CSG) est un impôt assis sur l'ensemble des revenus des personnes résidant en France. Elle est prélevée à la source sur la plupart des revenus, à l'exception des prestations sociales et familiales. Elle est recouvrée par l'Urssaf pour la partie revenus d'activité et par l'administration fiscale pour la partie revenus du patrimoine.

La **contribution au remboursement de la dette sociale** (CRDS) est un impôt destiné à résorber l'endettement de la sécurité sociale. Elle est prélevée à la source sur la plupart des revenus.

# TAXES LOCALES ET TAXES ADDITIONNELLES

## Taxe foncière sur les propriétés bâties

Tout propriétaire d'un bien immobilier bâti doit payer la taxe foncière. Le montant de cette taxe est établie une fois par an d'après la situation au 1er janvier de l'année d'imposition.

Les propriétaires peuvent être exonérés d'une partie ou de la totalité de cette taxe en fonction de leur situation. Pour toute question relative à ce sujet, contactez votre centre des impôts.

## Taxe d'habitation

La taxe d'habitation sur les résidences principales a été supprimée depuis le 1er janvier 2023. Cependant, elle reste due pour les résidences secondaires.

## La Cotisation Economique Territoriale (CET)

La cotisation économique territoriale se compose de la **cotisation foncière des entreprises** (CFE) et la **cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises** (CVAE).

La **CFE** est due par les **loueurs de chambre d'hôtes exerçant de manière habituelle** une activité professionnelle non salariée au 1er janvier de l'année d'imposition. Le statut juridique, l'activité ou le régime d'imposition ne dispense pas le loueur de cette taxe. La CFE est basée sur les biens soumis à la taxe foncière. Cette cotisation est due dans chaque commune où l'exploitant dispose d'un local ou d'un terrain lié à son activité.

Le loueur peut bénéficier d'une **exonération de la CFE** dans les cas suivants :

- Si les locaux accueillants les clients font partie de l'habitation personnelle de l'exploitant en dehors des périodes de location.
- Si le loueur exerce sous le statut micro-entreprise, il est alors exonéré de la CFE la première année d'activité. L'année suivant celle de la création (1ère année d'imposition), le loueur bénéficie d'une réduction de 50% de sa base d'imposition à la CFE.

La **CVAE** est due par toute entreprise ou personne exerçant au 1er janvier de l'année, une activité professionnelle imposable à la CFE et qui génère un **chiffre d'affaires HT supérieur à 500 000€**.

## Contribution sur les revenus locatifs (CRL)

La contribution annuelle sur les revenus locatifs est une contribution de 2.5% sur les loyers de locaux d'habitation, professionnels ou commerciaux situés dans des immeubles achevés depuis 15 ans.

Sont concernés par le paiement de la CRL :

- Les loueurs exonérés de TVA ou bénéficiant de la franchise en base.
- Les sociétés et organismes soumis à l'impôt sur les sociétés (IS)
- Les personnes morales relevant du régime fiscal des sociétés de personnes, lorsque au moins 1 associé est soumis à l'IS.

## Taxe d'Aménagement

Est un impôt local perçu par la commune et le département.

Cette taxe est due par tout propriétaire entreprenant des opérations de construction, reconstruction ou agrandissement de bâtiments nécessitant des autorisations d'urbanisme.

## Taxe Eau et Assainissement

La redevance assainissement est obligatoire pour l'utilisateur. Il existe deux méthodes de gestion des eaux usées :

- L'assainissement individuel : il s'agit d'une installation autonome installée sur la propriété. Dans ce cas, la redevance d'assainissement est versée au Service Public d'Assainissement Non Collectif, chargé de contrôler ces installations.
- L'assainissement collectif : est possible grâce au raccordement tout-à-l'égout. Dans ce cas, la redevance assainissement est facturée au propriétaire en prenant en compte sa consommation d'eau et les charges nécessaires pour traiter les eaux. Cette redevance communale apparaît sur la facture d'eau sous la dénomination « collecte et traitement des eaux usées ».

## Taxe collecte des ordures ménagères

La taxe d'enlèvement des ordures ménagères est due par tout propriétaire d'un bien soumis à la taxe foncière. Le propriétaire concerné est le propriétaire du logement au 1er janvier de l'année d'imposition.

Le **montant** de la TEOM est calculé sur la même base que la taxe foncière c'est-à-dire la moitié de la valeur locative cadastrale de la propriété.

## La redevance audiovisuelle et les locations équipés d'un poste de télévision

Suite à l'adoption du projet de loi de finances rectificative de 2022, la contribution à l'audiovisuel public a été supprimée.

## La SACEM

La SACEM est une société civile à but non lucratif qui a pour mission de collecter les droits d'auteur et de défendre les intérêts de ses adhérents. Lorsqu'un établissement souhaite diffuser de la musique, il se doit **d'être titulaire d'une autorisation de la SACEM** et par conséquent de payer des droits d'auteur.

Le montant relève d'un forfait annuel et est valable quel que soit le classement ou la labellisation de l'établissement.

Le montant s'élève à **126.82€ par an**. (données début 2024)

Pour tout exploitant procédant à la déclaration préalable des diffusions musicales, notamment par l'envoi d'une demande d'autorisation complétée ou par une déclaration en ligne, une réduction de 20% est applicable.

Le montant s'élèverait donc à **101.46€ par an**.

## LA TAXE DE SÉJOUR

La taxe de séjour est instaurée sur le Pays de Nay depuis 2012 au régime du réel. Elle est payée par le client et reversée à la Communauté de communes du Pays de Nay, par le loueur.

### La déclaration

Chaque début de mois le loueur doit se connecter sur la plateforme de la Taxe de Séjour : <https://paysdenay.taxesejour.fr/> et déclarer les nuitées qu'il a réalisées en direct le mois dernier.

L'hébergeur ne doit pas télédéclarer sur cette plateforme les nuitées réalisées par l'intermédiaire d'opérateurs numériques (ON) comme Airbnb, Abritel, Booking...

Si l'hébergeur travaille avec les ON et n'a pas loué en direct, il se doit tout de même de faire une déclaration à 0 nuitées sur la plateforme de la CCPN.



### La collecte et le reversement

La taxe de séjour est collectée toute l'année du 1er janvier au 31 décembre.

Il existe 3 périodes de reversement qui ont lieu tous les quatre mois :

- Taxe collectée sur la période du 1er janvier au 30 avril : reversement du 1er au 31 mai
- Taxe collectée sur la période du 1er mai au 31 août : reversement du 1er au 30 septembre
- Taxe collectée sur la période du 1er septembre au 31 décembre : reversement du 1er au 31 janvier de l'année suivante.

Le reversement de la taxe de séjour s'effectue en ligne (depuis la plateforme de télédéclaration), en **espèces**, par **chèque bancaire** libellé à l'ordre du Trésor Public ou par **virement** auprès de l'Office de Tourisme Communautaire du Pays de Nay.

Le paiement de la taxe de séjour par chèques-vacances n'est pas accepté.

### La tarification

Quel tarif appliquer dans votre hébergement ?

Le tarif de la taxe de séjour pour une chambre d'hôtes s'élève à **0.72€ par nuit et par personne** depuis le 1er janvier 2024.

Sur la facture de vos clients, le montant de la taxe de séjour due est distinct du loyer.

### Exemple de calcul :

Nombre de nuits : 2

Nombre de personnes assujetties : 2

Calcul :  $2 \times 2 = 4$  nuitées

$4 \text{ nuitées} \times 0.72 \text{ (tarif de la taxe de séjour par nuitée)} = 2.88\text{€}$

Pour vous accompagner dans le calcul de la taxe, vous pouvez contacter **Mélanie Joffre**, référente Taxe de Séjour à l'Office de Tourisme au **05.59.13.00.91**. Un simulateur est également disponible sur le site internet : <https://paysdenay.taxesejour.fr/>

## Tarification 2024

Quel tarif appliquer selon la nature de votre hébergement ?

<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Palaces</li> <li>➤ Hôtels, résidences et meublés de tourisme 5*</li> <li>➤ Hôtels, résidences et meublés de tourisme 4*</li> </ul>	1.01€
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Hôtels, résidences et meublés de tourisme 3*</li> <li>➤ Hôtels, résidences et meublés de tourisme 2*</li> <li>➤ Hôtels, résidences et meublés de tourisme 1*</li> <li>➤ <b>Chambres d'hôtes</b></li> <li>➤ Auberges collectives</li> <li>➤ Terrains de camping/ caravanage 3,4 et 5*</li> <li>➤ Tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes</li> <li>➤ Emplacement aires de camping-car par tranche de 24heures</li> </ul>	0.72€
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Terrains de camping et terrains de caravanage 1 et 2*</li> <li>➤ Tout autre terrain d'hébergement de plein air de caractéristiques équivalentes</li> </ul>	0,29€
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Tout hébergement en attente de classement ou sans classement Ici, le montant journalier est plafonné à 0,70€ par personne assujettie et par nuit</li> </ul>	5,5% + taxes additionnelles (10% taxe départementale et 34% taxe régionale)

Le montant total de la taxe de séjour comprend le tarif de la Communauté de communes du Pays de Nay et les taxes additionnelles départementales (10%) et régionales (34%).

### LES CAS D'EXONERATIONS

- Les enfants de moins de 18 ans
- Les titulaires d'un contrat saisonnier séjournant sur le territoire
- Les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire

Les documents relatifs à la taxe de séjour sont disponibles à l'Office de Tourisme.

# RÉGLEMENTATIONS LIÉES À LA LOCATION D'UNE CHAMBRE D'HÔTES

## AFFICHAGE DES PRIX

Le **prix de la chambre est libre**, il peut tenir compte du confort de la chambre, des prestations offertes et de l'attrait touristique de la région. L'exploitant est toutefois soumis à certaines obligations en matière d'affichage de prix.

Pour des raisons de transparence auprès de la clientèle, l'exploitant doit procéder à un **triple affichage**, lisible et mis à jour.

Les tarifs sont accessibles :

- À **l'extérieur** de l'hébergement, à proximité de l'entrée principale (prix de la nuitée, prix du petit-déjeuner, si la connexion à internet est accessible depuis la chambre ou non et si cette prestation est inclus dans le prix de la nuitée...);
- À **l'intérieur**, dans la pièce de réception de la clientèle (heures d'arrivée et de départ, prix de la nuitée, prix du petit-déjeuner, connexion à internet, informations sur l'ensemble des prestations commercialisées)
- Dans chaque **chambre** (l'ensemble des prix des prestations fournies accessoirement aux nuitées ou séjours)

## FICHE DE POLICE

En application du décret 2015-1002 du 18 août 2015, tout prestataire assurant l'hébergement touristique d'un client de nationalité étrangère doit faire remplir, dater et signer, une fiche individuelle de police comportant :

Le nom et les prénoms ;  
La date et le lieu de naissance ;  
La nationalité ;  
Le domicile habituel ;  
Le numéro de téléphone mobile et d'adresse électronique ;  
La date d'arrivée au sein de l'établissement et la date de départ prévue.

Que la réservation soit en direct ou par le biais de plateformes de réservation, l'hébergeur doit faire compléter cette fiche **à l'arrivée du client**. Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne. Ces fiches doivent être **conservées 6 mois** et être remises sur demande aux services de police et de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.

Les clients étrangers disposent d'un droit d'accès et de rectification à leurs données personnelles en contactant le responsable de l'hébergement.

En cas de refus par le client de remplir et/ou de signer sa fiche, cela est considéré comme un motif légitime de refus de vente par l'exploitant de l'hébergement.

## SÉCURITÉ INCENDIES

D'après le décret n°2011-36 du 10 janvier 2011, art. R129-12, chaque logement se trouvant dans une habitation individuelle ou collective est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé. Ce dernier doit fonctionner par piles ou alimentation électrique (sous réserve d'une alimentation de secours). Le détecteur doit détecter les fumées au commencement de l'incendie et émettre un son suffisamment fort pour réveiller des personnes endormies.

D'après l'article R129-13 du même décret, le propriétaire de tout type de location saisonnière est responsable de l'installation et de l'entretien du détecteur de fumée normalisé.

## ACCESSIBILITÉ pour les personnes en situation d'handicap :

La loi de 2005 sur l'égalité des droits et des chances, définit un cadre réglementaire rendant obligatoire la mise aux normes en termes d'accessibilité d'un logement.

Si le loueur souhaite accueillir des personnes en situation d'handicap des aménagements ou agencements doivent être réalisés. Le client en situation d'handicap doit à minima accéder aux toilettes, à la salle de bain, à sa chambre et à l'espace commun. Pour tout type d'handicap, l'espace doit être suffisamment spacieux pour faciliter la circulation.

Afin d'inciter les professionnels du tourisme à garantir une accessibilité pour tous, le ministère chargé du tourisme a créé une marque Tourisme et Handicap. Une chambre d'hôtes comme tout type d'établissement touristique peut obtenir le label « Tourisme et Handicap » sous réserve de respecter les critères d'accessibilité et d'accueil. Ce label a pour but de faire reconnaître le travail des hébergeurs rendant leur établissement accessible à tous. Les personnes en situation d'handicap peuvent quant à elles sélectionner un hébergement adapté à leur handicap qu'il soit auditif, mental, moteur ou visuel.

## LA RÉGLEMENTATION DES PISCINES ET DES SPAS

Les piscines, dès qu'elles sont d'un usage collectif, relèvent de 3 réglementations visant à protéger l'utilisateur en termes d'hygiène, de sécurité et prévention des noyades, et de déplacement-accessibilité.

De ce fait, leur conception et leur maintenance restent complexes et doivent susciter une vigilance toute particulière, les travaux correctifs s'avérant pour partie quasiment impossibles une fois mises en eau.

### Réglementation sanitaire

La piscine, le jacuzzi (bain bouillonnant ou bain à remous), la baignade de l'hébergement sont soumis à la réglementation sanitaire, s'il s'agit d'un équipement à usage collectif et recevant du public.

Avant l'installation et l'ouverture de l'équipement, l'exploitant se doit de procéder à des **déclarations en mairie** justifiant le lieu d'implantation et les normes d'hygiène et de sécurité.

Un dossier justificatif (articles L1332-7 et L.1332-8) doit être fourni à la Mairie en trois exemplaires. Ce dernier sera communiqué au Préfet et à l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Un **contrôle sanitaire** dont le coût est à la charge de l'exploitant est par la suite assuré par l'ARS. L'objectif étant de vérifier la conformité, le fonctionnement des installations et la qualité de l'eau. Une analyse bactériologique et physico-chimique de l'eau de chaque bassin (une fois par mois pour les piscines/jacuzzis et 2 fois par mois pour les baignades) doit être réalisée uniquement pendant la période d'utilisation. Les résultats doivent être affichés sur place à l'attention du public. Ils sont aussi publiés sur le site internet de l'A.R.S.

L'exploitant doit également **surveiller quotidiennement la qualité** physico-chimique de l'eau (au moins deux fois par jour) et reporter les résultats sur le carnet sanitaire. Tous les produits de traitement des eaux doivent être stockés de façon conforme.

Pour toute précision concernant la réglementation sanitaire d'un équipement existant ou à venir, contactez l'ARS Nouvelle-Aquitaine. Le formulaire de déclaration de piscine est disponible à l'Office de Tourisme du Pays de Nay.

### La zone « pieds-nus »

On préférera implanter les WC dans la zone « pieds-nus » pour limiter les apports de souillures sur cette dernière.

La douche est quant à elle toujours obligatoire, avant le pédiluve le cas échéant, en cabine ou en extérieur, au choix.

### Focus sur les pédiluves

Ils ont pour objectif d'obliger le déchaussage et de préserver de toute souillure, par une désinfection adaptée. L'obligation de passage par le pédiluve s'applique aussi aux fauteuils roulants et poussettes, s'ils ne peuvent être laissés hors de l'enceinte de la piscine.

Il est déconseillé d'implanter la douche au droit du pédiluve, car l'écoulement de l'eau de douche diluerait la forte concentration en chlore exigée dans le pédiluve (2 à 3 fois plus forte que dans les bassins : on préconise une concentration en chlore disponible comprise entre 4 et 6 mg/l pour l'eau des pédiluves).

Les dimensions du pédiluve doivent permettre de respecter sa principale fonction : désinfecter les pieds en totalité. Aussi, on prévoira un emplacement et une configuration le rendant incontournable, une hauteur d'eau de 10 à 15 cm et une longueur obligeant à y poser les 2 pieds, soit faire 3 pas. Ce qui correspond à minima à une longueur de 2.20m et une largeur de 1.60m, obligera le passage de chaque baigneur.



En cas de passage latéral pour un fauteuil roulant : une mention explicite doit indiquer que celui-ci est exclusivement réservé aux fauteuils. Il peut être pertinent de mettre à la disposition du public, un fauteuil n'évoluant que sur la zone « pieds nus ».

Si les pédiluves ne sont obligatoires qu'à partir d'une superficie de bassins supérieure à 240m<sup>2</sup>, il sera toujours préférable, en terme de maintenance de qualité d'eau, d'en installer un, quelle que soit la superficie totale des bassins.

### Cas particulier des spas

Il faut distinguer :

- les **saunas et hammams** pour lesquels il n'existe pas de réglementation sanitaire spécifique à ce jour.
- les **bains à remous (jacuzzis)** sont des installations à risque en termes de prolifération bactérienne. Dès lors que leur usage est collectif, l'exploitant est soumis à la même réglementation que les piscines à savoir :
  - La déclaration en mairie
  - Le contrôle de l'ARS
  - Le suivi quotidien de la part de l'exploitant (contrôle 2x/j de la concentration en désinfectant de l'eau du bassin, du pH, de la transparence et de la température de l'eau. Le carnet sanitaire doit être mis à jour.
  - En fonction de l'utilisation, il est conseillé de vidanger régulièrement le spa.

Cette réglementation est instaurée par la circulaire du 27 juillet 2010.

### Cas particulier des baignades artificielles

Appelées « **piscines naturelles** » ou « baignades biologiques ou naturelles », elles sont considérées comme des sites de baignades. Ce qui implique une **déclaration en mairie** mais contrairement à d'autres baignades, elles ne sont pas soumises à des réglementations en termes d'hygiène. Elles sont donc ouvertes sous **la seule responsabilité du gestionnaire**. L'entretien des piscines naturelles reste un sujet important.

## Sécurité et prévention des noyades

L'installation d'une piscine en plein air enfouie est accompagnée d'un dispositif de sécurité prévenant les risques de noyade. La loi du 3 janvier 2003 oblige les propriétaires de piscine à usage privé ou collectif à installer au moins 1 des 4 dispositifs de sécurité suivants et à s'assurer qu'ils soient conformes aux normes (décrets n°2003-1389 et n° 2004-499) :

DISPOSITIF DE SECURITE	CONSIGNES DE SECURITES	NORMES A RESPECTER
<b>Barrière de protection verrouillée</b>	Empêcher le passage d'un enfant de moins de 5 ans sans l'aide d'un adulte Résister aux actions d'un enfant de moins de 5 ans, notamment en ce qui concerne le système de verrouillage de l'accès au bassin Ne pas provoquer de blessure	NF P90-306
<b>Couverture de bassin</b> (volet roulant, couvertures à barres...)	Empêcher l'immersion involontaire d'un enfant de moins de 5 ans Résister au franchissement d'un adulte Ne pas provoquer de blessure	NF P90-308
<b>Alarme de détection</b> (placée à la surface de l'eau ou autour du bassin)	Réalisée, construite ou installée de façon à ce que toutes les commandes d'activation et de désactivation ne puissent pas être utilisées par un enfant de moins de 5 ans. Les systèmes de détection doivent pouvoir détecter tout franchissement du bassin par un enfant de moins de 5 ans et déclencher un dispositif d'alerte constitué d'une sirène (qui ne doit pas pouvoir se déclencher de manière intempestive).	NF P90-307
<b>Abri de piscine</b> (entièrement fermé)	Rendre le bassin inaccessible à un enfant de moins de 5 ans, lorsque l'abri est fermé Ne pas provoquer de blessure.	NF P90-309

Les piscines posées sur le sol, gonflables ou démontables ne sont pas concernées. Assurez-vous toutefois que le dispositif choisi respecte les normes Afnor en vigueur.

L'attestation de conformité de l'installation est délivrée par le fabricant, le vendeur ou l'installateur agréé. Il est fortement recommandé de la détenir car, en cas d'accident survenant à un tiers, votre responsabilité pourrait être engagée.

## INFORMATIONS PRATIQUES

### En cas de réservation directe

#### LE CONTRAT DE LOCATION

Afin de garantir le meilleur accueil possible et favoriser une bonne relation avec ses clients, **il est conseillé de rédiger un contrat de location.**

Ce dernier doit être envoyé au locataire en deux exemplaires originaux. Chaque page doit être paraphée, sur la dernière page, le locataire doit stipuler la mention « lu et approuvé », dater et signer. Dès réception du contrat signé par le locataire, le loueur doit à son tour le renvoyer signé.

Le contrat de location **doit faire apparaître certains éléments** comme :

- Les coordonnées du loueur ainsi que l'adresse de location
- Le règlement intérieur (animaux/ espace fumeur...)
- Le nombre d'occupant accepté
- Les jours et heures d'arrivée et de départ
- Le prix de la location, incluant les taxes et les suppléments
- L'échéance des paiements pour les arrhes ou acompte et le solde
- Les conditions d'annulation



#### L'ÉTAT DES LIEUX

Il est recommandé d'effectuer un état des lieux lors de l'entrée dans les lieux. A défaut d'avoir été fait, le locataire « est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire » selon les termes de l'article 1731 du Code civil. En cas de dégradations et d'absence d'état des lieux, le locataire devra apporter la preuve qu'il n'est pas responsable des faits.

Un état des lieux doit être établi en fin de séjour en présence du loueur et du locataire.

#### LES ARRHES

Les arrhes s'imputent sur le prix prévu lorsque la personne qui les a versées confirme son choix. Elles **n'engagent pas les parties**, chacun des contractants peut revenir sur son engagement, le consommateur en perdant les arrhes, le professionnel en les restituant au double. Sauf stipulation contraire du contrat, les sommes versées d'avance sont des arrhes.

## L'ACOMPTE

L'acompte doit être expressément **prévu au contrat**, il **engage définitivement les deux parties**. Le locataire devra verser la totalité du loyer en cas d'annulation, sauf d'invoquer la force majeure. Si l'annulation vient de l'exploitant, le locataire pourra obtenir devant la juridiction civile, une indemnisation pour le préjudice moral (vacances gâchées) ou financier (débours supplémentaires) qui en résulterait.

## LE DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie **n'est pas obligatoire**. S'il est demandé, il est librement fixé entre particuliers. Il est déposé mais ne peut être encaissé. Il est restitué en fin de séjour. Le montant du dépôt de garantie **ne peut pas être supérieur à 25%** du prix du loyer et ne peut être reçu plus de six mois à l'avance.

## L'ASSURANCE

L'exploitant doit **souscrire à un contrat d'assurance adapté à son activité** de loueur en demandant à son assureur une garantie contre les risques locatifs.

Durant les périodes locatives, la responsabilité du loueur pourrait être engagée si, par faute ou par négligence, des dommages corporels matériels et immatériels surviennent.

Le contrat pour l'habitation doit comporter une responsabilité civile professionnelle couvrant l'activité. Le loueur doit vérifier la présence d'une clause de renonciation à recours.

Certaines assurances couvrent également les pertes de revenus locatifs (en cas d'incendie, dégâts des eaux, explosion ou catastrophe naturelle).

Un exploitant de chambre d'hôtes peut demander au locataire, une garantie villégiature. Cette dernière couvre les dommages matériels causés par le locataire lors de son séjour.

## ACCUEILLIR DES ANIMAUX

L'exploitant est **libre d'accepter ou non l'accueil des animaux** domestiques dans sa location. S'ils sont acceptés, cette information peut être stipulée sur le contrat de location. Quel que soit son choix, l'hébergeur a tout intérêt à le mentionner dans le contrat de location afin d'éviter tout malentendu ou potentielle complication. En cas d'accord, l'hébergeur peut préciser le nombre d'animaux ainsi que le type accepté .

En cas de dégradations causées par l'animal, c'est l'assurance responsabilité civile de son propriétaire qui permettra de rembourser les frais de remise en état.

## VALORISER VOTRE CHAMBRE D'HÔTES

Tout exploitant ayant immatriculé son activité et déclaré son hébergement en mairie, peut mettre en avant son hébergement et valoriser la qualité de son offre, grâce à la labellisation.

LABELLISATION	Coût en 2024	Durée	Contact
Référentiel Chambre d'hôtes référence	Le coût varie entre 100 et 160€ en fonction du nombre de chambre	5 ans	Tel Office de Tourisme : 05.59.13.00.92
Gîtes de France 64	Cotisation annuelle : 150€ par maison + 30€ par chambre (+ 8% de commission sur les ventes en ligne)	5 ans	Tel : 05.59.11.20.64
Gîtes de France 65	A partir de 223€ (base 2 pers + 1ch)/an puis 10€/pers suppl et 14€/chambre suppl Si table d'hôtes = 5€/pers/an	5 ans	Tel : 05.62.44.02.37
Clévacances 64	Droit d'entrée : 160€ (payable une seule fois, la première année) + Cotisation annuelle : 152€ pour une chambre d'hôtes (tarifs dégressifs en fonction du nombre d'hébergement) + 3% de commission sur les réservations en ligne	5 ans	Tel : 05.59.30.01.30
Clévacances 65	Droit d'entrée : 160€ (payable une seule fois, la première année) + Cotisation annuelle : 120€ pour une chambre + 60€ pour chaque chambre supplémentaires + 3% de commission sur chaque contrat de location.	5 ans	Tel : 05.62.41.84.93

A noter : **à partir du 1er janvier 2025**, l'Office de Tourisme du Pays de Nay mettra en place une nouvelle politique de promotion des hébergements touristiques. En effet, **seules les chambres d'hôtes labellisées bénéficieront d'une mise en avant de leurs offres à l'accueil de l'Office de Tourisme**. L'objectif étant de garantir aux visiteurs du Pays de Nay un niveau de qualité tant sur le confort, les équipements que sur les services proposés.

## VOS CONTACTS

### OFFICE DE TOURISME COMMUNAUTAIRE DU PAYS DE NAY

#### APPUI AUX PORTEURS DE PROJET

Laureen MONTAGNE  
05.59.13.94.99  
l.montagne@paysdenay.fr

#### TAXE DE SEJOUR

Mélanie JOFFRE  
05.59.13.00.91  
m.joffre@paysdenay.fr

#### CLASSEMENT/ LABELLISATION (Meublés de tourisme et chambres d'hôtes)

Florence DUPLÉIX  
05.59.13.00.92  
f.dupleix@paysdenay.fr

### COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE NAY

#### SERVICE URBANISME

05.59.61.11.82

#### SERVICE DECHETS

05.59.61.11.82

#### SERVICE EAU ET ASSAINISSEMENT

05 59 61 11 82 Tapez 1  
accueil.seapan@paysdenay.fr

#### FISCALITE

#### CENTRES DES IMPÔTS

6 rue d'Orléans 64027 Pau Cedex  
05.59.98.68.68  
1 Bd du Maréchal Juin, 65000 Tarbes  
05 62 44 40 40

#### UMIH (Union des métiers et des industries de l'hôtellerie)

Accueil Pyrénées-Atlantiques  
05 59 27 84 89  
umih-bearn-soule@wanadoo.fr

#### Formation

Marion BAILLY  
06 87 03 78 39  
marion.bailly@umihformation.fr

#### CAUE 64

Conseil gratuit en architecture aux particuliers  
05 59 84 53 66  
contact@caue64.fr

#### AGENCE REGIONALE DE SANTE

Antenne Pyrénées-Atlantiques  
Didier LUCCHINI—Ingénieur d'études sanitaires  
05.59.52.62.64  
didier.lucchini@ars.sante.fr

Sophie ARDURA—Technicienne de sécurité sanitaire

05.59.52.62.53  
sophie.ardura@ars.sante.fr

#### SACEM

Antenne de Biarritz  
05.67.34.80.30  
dl.biarritz@sacem.fr

#### LABEL CLÉVACANCES 64

12 boulevard Hauterive 64000 Pau  
05.59.30.01.30  
contact@clevacances-64.com  
[www.clevacances-64.com](http://www.clevacances-64.com)

#### LABEL CLÉVACANCES 65

10 avenue du Maréchal Joffre 65100 Lourdes  
05.62.41.84.93  
infos@clevacances-65.com  
[www.clevacances-65.info](http://www.clevacances-65.info)

### **LABEL GÎTES DE FRANCE 64**

20 rue Gassion 64000 Pau

05.25.00.64.40 / [www.gites64.com](http://www.gites64.com)

Contact : Patricia GUICHEMERRE

05 59 11 20 64

[p.guichemerre@gites64.com](mailto:p.guichemerre@gites64.com)

### **LABEL GÎTES DE FRANCE 65**

22 Place du Foirail 65000 Tarbes

05.62.44.02.37

[www.gites-de-france-65.com](http://www.gites-de-france-65.com)

### **LABEL TOURISME ET HANDICAP 64**

12 boulevard Hauterive 64000 Pau

Christine SIMON

05.47.05.38.31

[c.simon@tourisme64.com](mailto:c.simon@tourisme64.com)

### **LABEL TOURISME ET HANDICAP 65**

Christine ALMENDROS

05 62 56 70 14

[christine.almendros@ha-py.fr](mailto:christine.almendros@ha-py.fr)

### **AGENCE DEPARTEMENTALE DU TOURISME 64**

12 boulevard Hauterive 64000 Pau

05.59.30.91.14

[infos@tourisme64.com](mailto:infos@tourisme64.com)

### **HAUTES PYRENEES TOURISME ENVIRONNEMENT**

11 rue Gaston Manent, Tarbes 65000

05.62.56.70.00

[tourisme-hautes-pyrenees.com/](http://tourisme-hautes-pyrenees.com/)