

Destination

Limoges

Monts du Limousin

Porte Océane du Limousin

Saint-Léonard-de-Noblat

Guide pratique
du

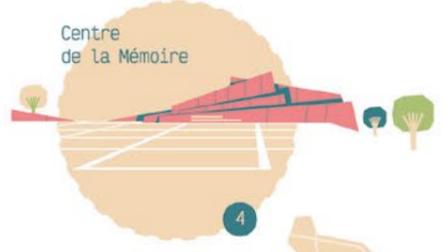
PORTEUR DE PROJET

Chambre d'hôtes et meublé de tourisme



Destination Limoges Terrain de jeu !

-  Offices de tourisme
-  Unesco
-  Réserve Naturelle Nationale
-  Plan d'eau / base nautique
-  Musée
-  Terra Aventura
-  Village étape
-  Randonnée, VTT
-  Patrimoine
-  Porcelaine





SOMMAIRE

1. La définition
2. Les démarches
3. La fiscalité

1. La définition
2. Les démarches
3. La fiscalité
4. Contrat de location

13 règles communes
et particularités

1. Les qualifications
2. Les labels
3. Les marques

1. Ma promotion avec
l'Office de Tourisme
2. Les outils de
promotion
3. Commercialisation

Ce guide vous accompagne dans vos démarches de création ou reprise de chambre d'hôtes ou meublé de tourisme. Vos Offices de Tourisme sont à votre écoute pour vous conseiller et vous guider dans votre projet.

Avant de créer votre hébergement, il est important de connaître les clientèles présentes sur votre territoire. Vous trouverez sur le lien ci-après des études de clientèles et un rapport sur "[La fréquentation touristique en région Nouvelle-Aquitaine](#)" (2019-2020)

LES CHAMBRES D'HÔTES

Qu'est-ce qu'une chambre d'hôtes ?

L'article L. 324-3 du code du tourisme précise que :

« Ce sont des chambres meublées **chez l'habitant** en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. »

L'activité de location de chambre d'hôtes est définie par l'article D324-13 du même code et consiste en la « **fourniture du linge de maison 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. »

Chaque chambre donne accès (directement ou indirectement) à une salle d'eau et un WC et doit faire un minimum 9m² (hors sanitaire), avec une hauteur sous plafond d'au moins 2,20m.

Elle doit être en conformité avec les règlements sur **l'hygiène, la sécurité et la salubrité**. Le ménage doit se faire quotidiennement, sans frais supplémentaires. L'activité peut être exercée toute l'année ou à la saison.



En complément...

LA TABLE D'HÔTES

« Ce sont des **repas de pension ou de demi-pension rattachés à une activité d'hébergement**. Leurs capacités sont donc limitées à celles de l'hébergement. Les repas doivent être pris à la table familiale. La cuisine doit être de qualité et les ingrédients de préférence du terroir. »

(selon la [DGCCRF](#), la Direction générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des fraudes).



La table d'hôtes est soumise à un certain nombre de réglementations. Parmi elles :

- le menu est réservé aux occupants des chambres et doit être unique,
- obligation d'informer le consommateur sur les prix pratiqués (boissons comprises ou non, par exemple),
- respect des règles d'hygiène et de sécurité alimentaire (approvisionnement en eau potable, hygiène des surfaces et des ustensiles, installations sanitaires pour le personnel etc.),
- le suivi d'une formation **obligatoire** de 7h "Permis d'exploitation - Chambres et tables d'hôtes" à vos frais.

À savoir



- Si vous souhaitez offrir à la location plus de 5 chambres ou accueillir plus de 15 clients simultanément, cette activité correspond soit à la tenue d'un hôtel, soit à la location de chambres chez l'habitant. Il faut alors respecter la réglementation en vigueur concernant les Établissements Recevants du Public (ERP).
- Il n'existe pas de classement en étoile pour les chambres d'hôtes. Néanmoins, la qualification « Chambres d'hôtes Référence » existe à l'échelle nationale.

À savoir

- Si vous proposez des boissons alcoolisées dans le cadre du repas, il faut être titulaire d'une licence de restaurant ou de débit de boisson (permis d'exploitation valable dix ans).
- Renseignement et déclaration auprès de la Préfecture de la Haute-Vienne : 1, rue de la Préfecture, 87000 Limoges - 05 55 44 18 00.



Liens utiles : [Permis d'exploitation 87](#)
[Fiches pratiques de la DGCCRF](#)

LES CHAMBRES D'HÔTES

Quelles démarches ?

LA DÉCLARATION EN MAIRIE

Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès de la mairie de la commune du lieu de l'habitation concernée, selon l'article L. 324-4 du code du tourisme.

Les déclarations peuvent se faire de façon dématérialisée si votre commune a adhéré au bouquet de service Mairie de Service-Public.fr. Sans ce téléservice, vous pouvez remplir le formulaire en main propre à votre mairie ou depuis votre domicile, en téléchargeant le formulaire suivant : [CERFA n° 13566*03](#).

La déclaration fait l'objet d'un accusé de réception, récépissé. Il convient de garder une copie pour preuve.

Tout changement concernant les informations fournies doit faire l'objet d'une **nouvelle déclaration**.

À savoir

- Cette démarche est gratuite.
- En cas de non-respect de ces démarches, vous vous exposez à une contravention de troisième classe jusqu'à 450€ ([art. R. 324-1-2 du code du tourisme](#)). Le montant peut varier selon la législation en vigueur.
- **Informez l'Office de Tourisme de votre secteur afin de faire connaître votre offre et d'engager un dialogue** (cf. Mes interlocuteurs).

L'AFFILIATION À LA SÉCURITÉ SOCIALE

D'après l'article [613-1 du code de 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). L'affiliation est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de chambres d'hôtes (y compris pour l'activité de table d'hôtes) dépasse 5 348 €. En cas de revenu inférieur, il n'y a pas d'obligation d'affiliation. Le revenu généré par la location est alors soumis aux [contributions sociales sur les revenus du patrimoine](#) au taux global de 17,20 %,
- soit, pour les agriculteurs, auprès de la Mutualité Sociale Agricole (MSA).



Contact utile :

RSI Haute-Vienne, 18 rue André Merigou, 87000 Limoges
08 09 40 36 48

L'IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS (RCS) POUR DÉCLARER L'ACTIVITÉ

Lorsque l'activité de chambres d'hôtes est **exercée à titre habituel**, elle constitue une **activité commerciale**, il convient alors de s'inscrire au Registre des Commerces et des Sociétés (RCS), auprès de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) ou sur le [service en ligne Info greffe](#).

Il convient également de s'immatriculer auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE) de la chambre de commerce (cf. *Mes interlocuteurs*), y compris lorsque l'activité est exercée sous le régime micro social simplifié (ou [régime du micro-entrepreneur](#)).



Lorsque l'activité de chambres d'hôtes est **exercée en complément d'une activité** indépendante déjà déclarée au RCS, l'ouverture d'un nouvel établissement est à déclarer à l'aide d'un formulaire auprès du CFE.

Lorsque l'activité **fait partie d'une exploitation agricole**, il s'agit alors d'une activité complémentaire à celle agricole. Dans ce cas, l'immatriculation se fait auprès de la Chambre d'Agriculture.

À savoir

- Ces démarches sont obligatoires sous peine d'une infraction pour travail dissimulé.
- Si vous communiquez volontairement des informations inexactes, vous encourez jusqu'à 4 500€ d'amende et 6 mois d'emprisonnement.



Contact utile :

CCI de la Haute-Vienne, 16 pl. Jourdan, 87000 Limoges
05 55 45 15 15 | www.limoges.cci.fr

L'ASSURANCE

Il convient d'**informer son assureur de son activité** ainsi que des activités complémentaires proposées dans le cadre de l'exploitation.

LES CHAMBRES D'HÔTES

La fiscalité

L'IMPÔT SUR LE REVENU

L'activité de chambre d'hôtes relève du **régime fiscal de la parahôtellerie** et non de celui de la location meublée.

Les revenus doivent donc 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 ;
- microentreprises (pour les auto-entrepreneurs) : si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 170 000 € : 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 ;
- régime des locations meublées non-professionnelles : pour les exploitants non professionnels.



À savoir

- Si le revenu ne dépasse pas 760 € par an = exonération d'impôt sur le revenu (sauf pour les auto-entrepreneurs et les micro-entreprises).

LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (TVA)

*"S'il ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la franchise en base de TVA, le loueur est soumis 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 au client.**"*



Lien utile : [Franchise en base de TVA](#)



Contact utile :

Se renseigner auprès de votre trésorerie départementale (cf. Mes interlocuteurs)

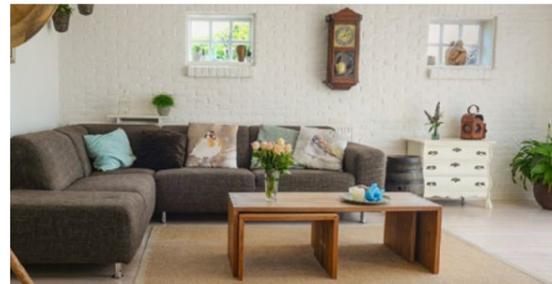
Les points clés

- Activité d'hébergement avec prestation à minima du petit-déjeuner et du linge de maison.
- Chambre meublée chez l'habitant comprenant un accès à une salle d'eau et un WC.
- Activité professionnelle de nature commerciale ou agricole.
- Choix d'ouverture toute l'année ou à la saison.
- Limitation à 5 chambres et à 15 clients simultanément.
- Démarches : déclaration en mairie, immatriculation au RCS et affiliation à la Sécurité sociale.
- Pas de classement en étoile : « Chambre d'hôte référence » (cf. Mes démarches qualité).

LES MEUBLÉS DE TOURISME

Qu'est-ce qu'un meublé de tourisme ?

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois ([article L. 324-1-1 du code du tourisme](#)). Ils ne comportent ni accueil ou hall de réception, ni services et équipements communs.



À savoir

- La location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours consécutifs à la même personne.
- Le loueur peut être un particulier ou un professionnel (cf. La fiscalité).

Quelles démarches ?

LA DÉCLARATION EN MAIRIE

La location d'un meublé est soumise à déclaration auprès de la mairie de la commune de l'hébergement touristique, selon l'[article L. 324-4 du code du tourisme](#).

Il n'y a **pas d'obligation de déclaration** si l'hébergement est la **résidence principale** et si la location est effectuée **maximum 120 jours par an** (loi n° 2018-1021 du 23 nov. 2018).

Les déclarations peuvent se faire de façon dématérialisée si votre commune a adhéré au bouquet de service Mairie de [Service-Public.fr](#). Sans ce téléservice, vous pouvez remplir le formulaire en main propre à la mairie ou depuis votre domicile, en téléchargeant le formulaire suivant : [CERFA n° 14004*04](#).

La déclaration fait l'objet d'un accusé de réception, récépissé. Il convient de garder une copie pour preuve.

Tout changement concernant les informations fournies doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration (cessation d'activité, changements de période de location...).

- Cette démarche est gratuite.
- En cas de non-respect de ces démarches, vous vous exposez à une contravention allant jusqu'à 450€ ([art. R. 324-1-2 du code du tourisme](#)).
- Informer l'Office de Tourisme de votre secteur afin de faire connaître votre offre et d'engager un dialogue (cf. Mes interlocuteurs).

La fiscalité

L'IMMATRICULATION AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS (RCS) POUR DÉCLARER L'ACTIVITÉ

L'activité de location de meublé est divisible en **deux régimes fiscaux** : **loueurs professionnels ou loueurs non-professionnels**. Toutefois, tous les loueurs sont tenus d'[obtenir un numéro SIRET](#), d'être redevable de la Contribution Foncière des Entreprises (CFE) et selon les situations, être redevable de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et la TVA.

LOUEUR EN MEUBLÉ NON PROFESSIONNEL (LMNP)

L'activité nécessite une inscription auprès du **greffe du tribunal de commerce** (même s'il ne s'agit pas d'activités commerciales sur le plan juridique). L'inscription est **gratuite** et doit intervenir dans les 15 jours du début de la location de votre bien, au moyen du [formulaire POi](#).

Suis-je un loueur non-professionnel ?

Pour bénéficier du statut de loueur en meublé non-professionnel, il faut remplir au moins l'une de ces conditions :

- réaliser des recettes annuelles tirées de cette activité inférieures à 23 000 €,
- réaliser des recettes inférieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC...).

À savoir

- Si vous possédez plusieurs locations, le greffe du Tribunal de Commerce compétent est celui où se situe la location qui génère les revenus les plus élevés.
- Les revenus engendrés sont à déclarer en tant que Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC), que la location soit occasionnelle ou non.



Contact utile :

Greffe du tribunal de commerce de Limoges, 23 place Winston Churchill, 87000 Limoges
05 55 34 60 75 | www.greffe-tc-limoges.fr

LES MEUBLÉS DE TOURISME

La fiscalité

LOUEUR EN MEUBLÉ PROFESSIONNEL (LMP)

Lorsque l'activité de location est exercée à titre professionnelle ou principale, il faut s'inscrire auprès de l'**Urssaf** et s'immatriculer auprès de la **Chambre de Commerce et d'Industrie** (même s'il ne s'agit pas d'activités commerciales sur le plan juridique).

Ces formalités sont **obligatoires et gratuites**, peu importe le revenu dégagé par l'activité, sous peine de constituer une infraction pour travail dissimulé.

Si vous êtes un **exploitant agricole**, l'activité est considérée comme étant complémentaire de l'activité agricole et vous êtes tenus de vous immatriculer auprès du **CFE géré par la Chambre d'Agriculture**. (Art. L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime).

Contacts utiles :

Urssaf du Limousin, site de Limoges Mériçou, 18 rue André Mériçou 87000 Limoges
www.urssaf.fr

Chambre de Commerce et d'Industrie de Limoges et de la Haute-Vienne, 16, place Jourdan 87011 Limoges
05 55 45 15 15 | www.limoges.cci.fr



Suis-je un loueur professionnel ?

Deux conditions cumulatives doivent être remplies :

- réaliser des recettes annuelles supérieures à 23 000 € ,
- réaliser des recettes issues des locations excédant les revenus d'activité du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu.

Liens utiles : [Mise en location de sa résidence principale](#)
[Mise en location de sa résidence secondaire](#)



L'IMPOSITION DES REVENUS / LE RÉGIME FISCAL

« Les revenus résultant de la location de locaux meublés dont vous êtes propriétaire, ainsi que ceux provenant de la sous-location de locaux meublés dont vous êtes locataire, sont **soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)**. »

Les locaux loués meublés sont soumis aux **impôts suivants** :

- taxe foncière,
- cotisation foncière des entreprises (CFE), sauf si la location meublée est incluse dans l'habitation principale,
- cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE), en cas de chiffre d'affaires hors taxe supérieur à 500 000 €.

À savoir

- Il est possible d'être exonéré de la cotisation foncière des entreprises, sous condition. Se renseigner auprès du **CFE**.
- Si votre meublé est situé en Zone de Revitalisation Rurale (ZRR) et si il n'y a pas de délibération contraire au sein de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) ou de la commune, vous êtes exonéré de CFE.



Lien utile : [Régime fiscal du loueur en meublé professionnel](#)

Le contrat de location

Le contrat de location **n'est pas une obligation**. Il doit être signé en 2 exemplaires, un pour l'exploitant, l'autre pour le locataire. Ce dernier doit contenir les éléments suivants :

- durée de la location,
- signataires,
- caractéristiques du logement (adresse, superficie, classement...),
- paiement de la location (prix, conditions de paiement...),
- annulation de la réservation,
- dépôt de garantie,
- état des lieux pour les meublés de tourisme,
- assurance,
- obligations du locataire durant le séjour,
- informations en cas d'annulation de la réservation.



Lien utile : [Location de vacances entre particuliers \(meublé de tourisme\)](#)

HÉBERGEMENTS INSOLITES

Les hébergements insolites concernent : bateau avec hébergement, bulle, cabane dans les arbres, cabane flottante, habitat troglodyte, lodge, nid, tipi, roulotte, yourte...

A ce jour, **aucun texte législatif ou réglementaire** ne précise expressément l'encadrement juridique des modes d'hébergement qualifiés d'insolites, mais **l'absence de mention au sein de la réglementation ne signifie en aucun cas que ce type de projet peut être réalisé librement dans n'importe quelle condition.**



Si vous souhaitez accueillir des touristes à titre professionnel, **vous dépendez du code du tourisme.**

En termes de capacité d'accueil, les réglementations sont les mêmes que celles des **chambres d'hôtes et des meublés de tourisme.**

En fonction des caractéristiques de l'hébergement ciblé, après avoir administrativement assimilé celui-ci à des catégories d'hébergement existantes et réglementées (caravanes, Habitation Légère de Loisir, Résidence Mobile de Loisir etc), le **droit de l'urbanisme s'applique** également et l'implantation de ces hébergements relève alors soit :

- des **règles d'ouverture des structures d'hébergement de plein air (HPN)**
- ou du **droit commun** des règles de construction, lorsque l'implantation prévoit d'être effectuée en dehors d'une structure HPN.

Dans ce dernier cas, l'opération équivaut à une construction et suppose alors :

- le dépôt d'une déclaration préalable si la surface totale n'excède pas 20m²
- ou le dépôt d'un permis de construire si la surface totale excède 20m²

Dans les deux cas, un refus de la mairie ou de la préfecture est totalement possible.



D'une façon générale, dans le cadre de la protection des zones naturelles et agricoles contre le mitage, l'opération n'est acceptée par les services administratifs que si elle est en **conformité avec la destination** des zones concernées telle que définie par les documents d'urbanismes (RNU, PLU/PLUI, POS, cartes communales...).

En l'absence de **documents d'urbanisme**, les zones rurales sont soumises au **principe restrictif de constructibilité limitée.**

Avant tout projet

- Rapprochez-vous de la mairie dont dépend le terrain concerné afin de déposer une demande de certificat d'urbanisme (cerfa 13410*06) permettant de connaître le droit applicable aux parcelles concernées et la faisabilité du projet.

Dans tous les cas, **ne débutez jamais un projet sans autorisation**, les contrôles sont fréquents, vous vous exposeriez à des sanctions (amendes pénales voire obligation de démolition) et cela pourrait couper votre projet de possibilités d'aides au financement.

Gardez également à l'esprit qu'un contact avec la commune peut permettre à celle-ci de prendre en compte votre projet dans la définition de ses outils d'urbanisme et ainsi, potentiellement, de les rendre possibles !



Pour plus d'informations, se renseigner auprès du service urbanisme de votre mairie et de votre Office de Tourisme.

Les points clés

- Logement individuel à usage exclusif du locataire
- Clientèle de passage, qui n'y élit pas domicile (durée maximale et consécutive de 90 jours pour la même personne)
- Déclaration en mairie obligatoire
- Tout loueur doit faire la demande d'un numéro SIRET et est redevable de la Contribution Foncière des Entreprises (CFE)
- Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)
- Deux statuts juridiques différents : non-professionnel ou professionnel

MES OBLIGATIONS

LA TAXE DE SÉJOUR

La taxe de séjour, destinée à tous les hébergements touristiques, est instituée à l'initiative des communes et groupements de communes (EPCI). Elle doit être **collectée par tous les hébergeurs**. Le produit de cette taxe est **affecté aux dépenses en faveur du développement touristique du territoire et destiné à favoriser sa fréquentation touristique**.

La taxe de séjour est calculée par **personne et par nuitée**. Son tarif est fixé par la loi **selon la catégorie de l'établissement**. Elle s'applique au réel ou de manière forfaitaire.

Les points essentiels :

- afficher obligatoirement le tarif de la taxe de séjour en intérieur et, pour les Chambres d'hôtes, à l'extérieur de l'établissement et à proximité de l'entrée principale du public,
- faire figurer la taxe de séjour (ligne distincte) sur la facture remise au client,
- percevoir la taxe avant le départ des personnes assujetties,
- tenir à jour et conserver un registre mentionnant le nombre de personnes ayant séjourné chez vous, le nombre de nuitées, le montant de la taxe perçue ainsi que, le cas échéant, les motifs d'exonérations,
- verser le montant de la taxe à l'expiration de la période de perception au trésor public, accompagné des documents déclaratifs.



Si votre location est en ligne via une plateforme (OTAs) telles que Airbnb, Booking ou encore Leboncoin, la taxe est automatiquement collectée et reversée pour les réservations effectuées sur ces dernières.

À savoir

- En cas de non-respect, vous risquez jusqu'à 750€ d'amende.



Pour en savoir plus, rendez-vous sur le site Internet de votre Office de Tourisme référent :

[Office de Tourisme de Noblat](#)
[Office de Tourisme POL](#)

[Office de Tourisme Limoges Métropole](#)
[Office de Tourisme Monts du Limousin](#)

MES OBLIGATIONS

AFFICHAGE ET PUBLICITÉ DES PRIX DANS LES CHAMBRES D'HÔTES

Vous êtes soumis aux mêmes **obligations de transparence** que les hôteliers vis-à-vis du client, sur l'affichage des prix et la remise de note. Vous devez procéder à un triple affichage des prix :

- à l'extérieur (proche de l'entrée principale) : prix de la nuitée, petit-déjeuner servi ou non et s'il est inclus dans le prix de la nuitée, connexion Wi-Fi, information sur les prix de l'ensemble des autres prestations commercialisées ;
- à l'intérieur (lieu de réception) : mêmes informations que l'affiche extérieur ainsi que les heures d'arrivée et de départ (et suppléments appliqués en cas de départs tardifs) ;
- dans chaque chambre : ensemble des prix des prestations fournies.

REMISE D'UNE FACTURE DÉTAILLÉE AU CLIENT

À partir d'un certain montant facturé au client (25 € TTC), vous devez remettre une facture. Le client peut aussi en faire la demande, quel que soit le montant à payer. Il convient de fournir au client en double exemplaire (l'original pour le client) : un décompte détaillé en quantité et en prix de chaque prestation fournie et un total de la somme due.

À savoir

- Leur affichage doit comporter cette mention « Prix taxes et services compris (TTC) ».
- Le non-respect de l'affichage et de la remise de note peut engendrer une amende de 1500€.



Lien utile : [Remettre une facture à ses clients](#)



L'ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

Depuis la loi du 11 février 2005, les établissements recevant du public (**plus de 5 chambres**) doivent être accessibles à tous les types de handicap.



Lien utile : [Obligation d'accessibilité des ERP aux personnes handicapées](#)



LA SÉCURITÉ INCENDIE

Chaque logement doit être équipé d'**au moins un détecteur de fumée normalisé**. Vous êtes garant de son installation et de son entretien.

L'ACCUEIL DES CLIENTS ÉTRANGERS

Pour la prévention de troubles à l'ordre public, toute personne (professionnel ou non), mettant en location un hébergement touristique, est tenu de **faire remplir et signer par le client étranger**, dès son arrivée, une fiche individuelle de police comportant : nom, prénoms ; date et lieu de naissance ; nationalité ; domicile habituel ; numéro de téléphone mobile et courriel ; date d'arrivée et de départ de l'établissement.

À savoir



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

LA REDEVANCE AUDIOVISUELLE

Si l'hébergement dispose de postes de télévision, vous êtes redevable de la contribution audiovisuelle. Pour les chambres d'hôtes, si le poste de télévision est présent dans la chambre alors vous êtes redevable de la contribution à l'audiovisuel public, calculée en fonction du nombre de récepteurs détenus.

S'il s'agit d'une résidence personnelle louée pour des vacances (chambre d'hôtes, meublé), vous n'êtes pas concerné car déjà soumis à la taxe d'habitation (vouée à disparaître).

LA WI-FI

Si l'hébergement dispose d'une connexion internet, vous devenez alors **fournisseur d'accès internet**. Le titulaire de l'abonnement à internet est responsable de ce que les utilisateurs font par l'intermédiaire de sa connexion. C'est pourquoi, il faut **respecter la réglementation du Wi-Fi public**.

De plus, il est important de **sécuriser l'accès** sous peine de recevoir des avertissements de la part d'Hadopi par exemple.

Cela s'applique autant aux locations saisonnières qu'aux gîtes/chambres d'hôtes ou aux hôtels.



Contact utile :

N'hésitez pas à contacter votre Office de Tourisme pour plus d'informations et trouver des contacts et fournisseurs d'accès internet sécurisé.

MES OBLIGATIONS

LES DROITS DE SACEM

Si vous mettez en place une diffusion musicale (dans une chambre ou votre gîte), **quel que soit le moyen** (TV, chaîne Hifi...), vous devez vous acquitter de **droits de diffusion** auprès de la SACEM.

 Lien utile : [Autorisation de diffusion de musique](#)

RÉGLEMENTATION SUR L'IMPLANTATION D'UNE PISCINE

Toute personne possédant une installation de piscine, de baignade artificielle ou d'aménagement pour la baignade, publique ou privée à usage collectif, doit faire une **déclaration en mairie, avant son ouverture** (envoi du dossier au plus tard 2 mois avant l'ouverture).



La personne responsable est tenue de surveiller la qualité de l'eau et d'informer le public sur les résultats, de se soumettre à un contrôle sanitaire, de respecter les règles et les limites de qualités fixées par décret et de n'employer que des produits et procédés de traitement, de nettoyage et de désinfection efficaces et ne constituant pas un danger pour la santé des baigneurs.

Un **dispositif de sécurité contre les noyades est obligatoire**.

RÉGLEMENTATION DES AIRES COLLECTIVES DE JEUX



Plusieurs obligations sont à respecter :

- 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 ;
- dossier : plan d'entretien et de maintenance, registre de suivi des interventions, justificatifs de conformité.



LA TAXE D'HABITATION

Vous êtes exonérés si vous cochez au moins l'une des cases suivantes (et si il n'y a pas de délibération contraire au sein de l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale ou de la commune) :

- Votre hébergement est situé en Zone de revitalisation Rurale ([ZRR](#)) ;
- Votre hébergement est labellisé Gîtes de France et/ou classé (au sens du classement du code du tourisme).

À savoir



- Elle devrait disparaître pour tous d'ici 2023 sauf, et par «souci de justice fiscale, [...] [sur les résidences secondaires et sur les logements vacants.](#)»

 Lien utile : [Effectuer une demande d'exonération en ZRR](#)

LA SIGNALÉTIQUE ROUTIÈRE

Si vous souhaitez indiquer l'emplacement de votre location à vos hôtes avec une **signalétique routière**, il faut vous adresser **à la mairie** afin de demander une autorisation et de connaître la réglementation afférente. Il s'agit d'une démarche importante d'autant plus si vous souhaitez mettre des panneaux publicitaires en sus.

RECOMMANDATIONS COVID-19

Afin de rassurer vos visiteurs, il est recommandé d'appliquer quelques solutions simples :

- mettre à disposition du gel hydro alcoolique,
- désinfecter régulièrement vos surfaces,
- aérer les pièces régulièrement ,
- respecter les gestes barrières en vigueur.

Vous pouvez également mettre l'affichage réglementaire mis à disposition par le gouvernement. Enfin, il est important de vous tenir informé des actualités et nouvelles réglementations.

 Lien utile : [Site du Service Public](#)



MES DÉMARCHES QUALITÉ

Les démarches de qualité sont des **démarches volontaires** qui représentent un **gage de qualité pour le client**. Elles **valorisent** alors l'hébergement tout en **rassurant** le client.

Les **avantages** sont nombreux :

- intégrer un réseau d'hébergeurs labellisés pour bénéficier d'une promotion et d'une dynamique,
- avoir une assistance juridique en cas de réclamation
- avoir une opportunité de développer un hébergement à thème.

Si vous souhaitez entrer dans une démarche de qualité, vous trouverez le questionnaire ci-dessous à remplir :

 [Demande d'information sur la qualification des hébergements touristiques en Haute-Vienne](#)

N'hésitez pas aussi à en informer votre Office de Tourisme qui pourra vous apporter des conseils et un accompagnement.

Pour aller plus loin...

- MES DÉMARCHES QUALITÉ
- MA PROMOTION ET COMMERCIALISATION

MES DÉMARCHES QUALITÉ

1. Le classement en étoiles des meublés de tourisme	page 26
2. Qualification "Chambres d'Hôtes Référence"	page 27
3. Qualification "Hébergement pêche"	page 27
4. Label "Gîtes De France"	page 28
5. Label "Accueil Randonnée"	page 28
6. Marque "Accueil Vélo"	page 29
7. Marque "Tourisme & Handicap"	page 29



Le classement en étoiles des meublés de tourisme

Le classement des meublés de tourisme est une procédure volontaire et payante. Il comporte 5 catégories allant de **1 à 5 étoiles** et il est **valable 5 ans**, période à l'issue de laquelle une nouvelle demande de classement est nécessaire pour continuer de bénéficier d'un classement.

Pour être classé, une **visite d'inspection** est réalisée par un organisme accrédité.



POURQUOI FAIRE CLASSER ?

- pour le client : c'est un moyen d'identifier les offres selon leur niveau de prestations et d'équipements, de garantir une prestation de qualité, conforme à la description de l'offre.
- pour vous : c'est un outil de commercialisation, une meilleure promotion et visibilité qui permet de valoriser les qualités de son hébergement et de rassurer le client.

QUELS SONT LES AVANTAGES ?

- bénéficier d'avantages fiscaux si vous relevez du régime de micro BIC (l'abattement passe de 50% à 71% sur les revenus de location),
- affiliation ANCV (Agence Nationale des Chèques Vacances),
- bénéficier de relais de promotion, d'une assistance et d'outils au e-marketing,
- simplification du calcul de la taxe de séjour.

COMMENT FAIRE UN CLASSEMENT OFFICIEL ?

- soit vous vous adressez à un organisme de contrôle privé accrédité en France qui peut procéder au classement sur tout le territoire national : [voir la liste des organismes de classement accrédités](#)
- soit vous vous adressez à un des organismes locaux agréés : Gîtes de France Haute-Vienne, 05 55 77 09 57, infos@gites-de-france-hautevienne.fr ; ou Clévacances, 07 66 38 75 52, caroline.murtas@clevacances.com

À savoir



- Si votre hébergement n'a pas été déclaré via le document Cerfa en mairie, alors la demande de classement ne peut s'entreprendre.
- L'Office de Tourisme de Noblat et des Monts du Limousin vous accompagnent gracieusement pour un pré-audit de classement.
- L'Office de Tourisme Porte Océane du Limousin vous renseigne et conseille sur le classement.



Lien utile : [Tout savoir sur le classement](#)

Qualification « Chambre d'Hôtes Référence »



Contrairement à un meublé de tourisme, une **chambre d'hôte ne peut pas être classée selon le système d'étoiles officiel.**

Chambre d'hôtes référence est un dispositif volontaire et payant, **valable 5 ans** (mais dont les coûts sont moins importants qu'un classement ou certains labels), **destiné aux exploitants de chambres d'hôtes.**

Les objectifs sont :

- garantir une prestation de qualité aux clients,
- encourager la qualification de l'offre auprès des chambres d'hôtes,
- pour les Offices de Tourisme, de valoriser une offre de qualité,
- favoriser une bonne image de la destination.

- Tarifs à partir de 60€ TTC
- Le dossier doit passer en Commission départementale d'attribution afin d'être validé



Liens utiles : [Demander et obtenir la qualification Chambre d'hôtes référence](#)
[Formulaire de demande de qualification via Terres de Limousin](#)

Qualification « Hébergement pêche »



La Fédération nationale de la Pêche en France met en exergue la nécessité de développer une offre d'hébergements adaptés situés sur les sites de pêche ou à proximité.

« Hébergement Pêche » est une **qualification gratuite** attribuée à des hébergements touristiques de tous types, par le Président de la Fédération Départementale de Pêche ou son représentant. Il concerne les hébergements situés **à proximité d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau** indifféremment accessible à tous, présentant un intérêt certain pour la pêche ainsi qu'une bonne qualité environnementale.

Il n'y a pas de distance précise entre l'hébergement et le lieu de pêche mais celle-ci doit rester raisonnable.

À savoir

- Les hébergements proposant une activité commerciale pêche dite privée ne peuvent prétendre à la qualification.
- Les visites se font en présence de votre Office de Tourisme.



Contact utile :

Fédération pêche 87, BARRET Julien (chargé de développement et animation)
05 55 06 08 18 | j.barret@federation-peche87.com

Label « Gîtes de France »

Le réseau départemental anime à l'échelle de la Haute-Vienne le **label national Gîtes de France**. Il concerne les locations saisonnières (gîtes), les gîtes de groupe et les **chambres d'hôtes**.



Il apporte :

- un conseil aux porteurs de projets,
- une qualification des hébergements en épis et en étoiles,
- un accompagnement des adhérents sur les modes de commercialisation (plateforme de réservations etc.),
- une négociation d'avantages exclusifs avec des fournisseurs privilégiés,
- des partenariats de distribution exclusifs,

Il existe différents thèmes d'hébergement : insolite, prestige, à la ferme, ecogîtes, gourmet, bien-être...

- Gîte de France Haute-Vienne est également agréé pour le classement en étoiles et les labels Accueil Rando et Accueil Vélo



Contact utile :

Gîtes de France Haute-Vienne, 30 Cours Gay Lussac, 87003 Limoges
05 55 77 09 57 | infos@gites-de-france-hautevienne.fr | www.gites-de-france-hautevienne.fr

Label « Accueil Randonnées »

L'itinérance des randonneurs, en étape et en séjour, est un enjeu de développement économique et touristique en Haute-Vienne.

La qualification Accueil Randonnée est réservée aux hébergements qualifiés ou qui s'engagent à entamer une démarche de qualification. Elle est **évaluée par Gîtes de France Haute-Vienne**. Elle garantit aux clients des hébergements habilités à recevoir des randonneurs à pied, à vélo et/ou à cheval et qui proposent des équipements et des services spécifiques à leurs besoins (topo-fiches de randonnée, conseils touristiques, restauration ou coin cuisine, local pour entreposer le matériel et le nettoyer, outils de petites réparations, point d'attache pour les chevaux...)

Accueil Randonnées permet d'**appartenir à un réseau d'hébergeurs**, qui est réuni une fois par an pour échanger sur des sujets définis et se rencontrer.



Liens utiles : [Documents sur la qualification Accueil Rando](#)
[Formulaire de demande de qualification via Terres de Limousin](#)

Autres labels représentés en Haute-Vienne

- [Label Clévacances](#) | Caroline MURTAS caroline.murtas@clevacances.com
87@clevacances.com | 07 66 38 75 52 (Creuse, Haute-Vienne, Vienne)
- [Bienvenue à la ferme](#) | 05 87 50 40 00 | 2 avenue Georges Guingouin 87000 Limoges
- [Accueil Paysan](#) | 04 76 43 44 83 | [Contacter Accueil Paysan](#)

Il existe également divers labels liés à l'environnement.

Marque « Accueil vélo »

Le vélo est une pratique en plein essor.

Accueil Vélo est une **marque nationale** qui garantit un accueil, des services et des équipements spécifiques adaptés aux besoins des touristes à vélo le long des itinéraires cyclables en France.



Cette marque est attribuée aux hébergements touristiques classés selon les normes nationales propres à chaque catégorie. Pour les types d'hébergements ne disposant pas d'un classement réglementaire (en étoiles), l'établissement candidat doit être labellisé selon les chartes de qualité référencées comme Chambre d'Hôtes Référence ou Qualité Tourisme. Elle est également **évaluée par Gîtes de France Haute-Vienne**.

Pour y adhérer, il faut proposer la location de vélos **à moins de 5 km d'un itinéraire cyclable balisé** (répondant au cahier des charges national des Véloroutes et des Voies Vertes).



Liens utiles : [France Vélo Tourisme](#)
[Formulaire de demande de qualification via Terres de Limousin](#)

Marque « Tourisme et Handicap »

Tourisme & Handicap est la seule **marque d'État** française qui concerne les hébergements, restaurants, sites de visites, de loisirs et Offices de Tourisme, engagés dans une démarche de qualité ciblée sur **l'accessibilité aux loisirs et aux vacances pour tous**. Elle prend en compte 4 familles de handicaps : auditif, mental, moteur et visuel.

Cette marque apporte une information objective et homogène sur **l'accessibilité des lieux** : l'accès facilité aux bâtiments et aux prestations de l'établissement.

Elle est également attentive à l'accueil personnalisé réservé aux touristes en termes d'attention et de bienveillance.

La marque offre une triple garantie :

- identifier rapidement les sites touristiques adaptés aux besoins grâce aux pictogrammes dédiés,
- un personnel sensibilisé et formé,
- des prestations respectant la réglementation sur l'accessibilité, contrôlées par des évaluateurs spécialisés.



REPUBLIQUE FRANÇAISE



Liens utiles : [Tourisme & Handicap : le tourisme pour Tous](#)
[Conseil Départemental du Tourisme : tourisme, accessibilité et handicap](#)



Contacts utiles :

Direction Générale des Services - Ministère de l'économie, des finances et de la relation
01 44 97 05 76 | tourismeethandicap.dge@finances.gouv.fr

Association Tourisme et Handicaps
01 44 11 10 41 | ass-tourisme-et-handicaps@orange.fr

Terres de Limousin
05 55 79 04 04

MA PROMOTION ET COMMERCIALISATION

Ma promotion avec l'Office de Tourisme



Votre Office de Tourisme peut vous proposer de **figurer sur son guide des hébergements touristiques ainsi que sur son site internet (sous certaines conditions propres à chaque territoire).**

Les informations de référencement sont saisies par votre Office de Tourisme dans une base de données (appelée Lieu d'Échanges et d'Informations- LEI) et remontent sur les autres sites partenaires : Terres de Limousin (ex. Haute-Vienne Tourisme), la Région et Data Tourisme.

Se mettre en lien avec votre Office de Tourisme référent, c'est aussi **bénéficier de plusieurs services** comme la mise à disposition de brochures touristiques, des conseils quotidiens d'accompagnement, des newsletters professionnelles, des réunions d'échanges...

Google My Business : outil de référencement local

Google My Business est une vitrine pour votre hébergement. C'est un **outil gratuit** qui permet d'être référencé par Google (recherche, Maps...) pour faciliter votre **visibilité sur Internet**. Grâce à la géolocalisation, tout utilisateur peut vous localiser et ainsi prendre contact avec vous pour une réservation.

Facile d'utilisation, il est important de gérer sa page Google My Business en renseignant toutes les informations pratiques sur votre hébergement et de l'agrémenter de photographies. Vous pourrez aussi voir vos avis clients en ligne.



À savoir

- Votre Office de Tourisme peut vous renseigner et vous aider à la création de votre page



Lien utile : [Créer la fiche Google My Business de son établissement](#)

Commercialisation : comment se vendre sur internet ?

Il existe des outils et des services qui permettent de commercialiser des hébergements, soit par l'intermédiaire d'une agence commerciale (Gîtes de France Haute- Vienne), soit en autonomie avec notamment la place de marché Elloha.

PLACE DE MARCHÉ ELLOHA

Elloha est un outil marketing, une plateforme de vente en ligne, **en partenariat avec Terres de Limousin**. Elloha vous donner la possibilité de gérer vos plannings, de vous connecter aux agences de vente en ligne pour **gérer tous vos plannings simultanément**, de créer des contrats, de procéder à des encaissements sécurisés, de gérer vos avis, d'entrer dans un réseau de partenaires diffuseurs ou encore de créer votre propre **site Internet très facilement**. Vous aurez alors une meilleure maîtrise de votre propre rentabilité et une optimisation des ventes locales et en direct. Gratuit ou jusqu'à 30€ par mois.



Lien utile : [En savoir plus sur Elloha](#)



Contact utile :

Terres de Limousin

Julie FROMENT : 05 55 79 04 04 | reservationtourisme@cdt87.com

Stéphane ROUX : 05 55 79 04 04 | sroux@cdt87.com

AGENCE COMMERCIALE GÎTES DE FRANCE

Sous label qualité Gîtes de France vous disposez de la vente et du paiement en ligne pour votre hébergement ainsi que des outils vous permettant la réalisation de vos propres contrats de location et recueil d'avis clients. A partir de 237€/an.



À savoir

- Chaque centrale de réservation possède une procédure et des tarifs qui lui sont propres. Il est possible d'être à la fois sur une plateforme de vente en ligne et adhérer à un de ses services.



Contact utile :

Gîtes de France Haute-Vienne, 30 Cours Gay Lussac, 87003 Limoges
05 55 77 09 57 | www.gites-de-france-hautevienne.fr

MA PROMOTION ET COMMERCIALISATION

Commercialisation : comment se vendre sur internet ?

PLATEFORMES DE LOCATION : OTA'S ET ENTRE PARTICULIERS

Il existe deux types de plateformes de vente en ligne :

- Les OTAs (Online Tourism Agency), c'est-à-dire les agences de vente telles que Booking, Expedia, Abritel, Voyages SNCF...

Booking.com



Abritel



- Les plateformes de location entre particuliers telles que Le Bon Coin, Airbnb...



Ces plateformes de réservation vous assurent une **visibilité à grande échelle**. Elles sont aujourd'hui des **incontournables dans la commercialisation** de votre hébergement. Néanmoins, vous pouvez tout de même disposer d'un site internet indépendant à côté, pour obtenir des réservations en direct et fidéliser vos clients.

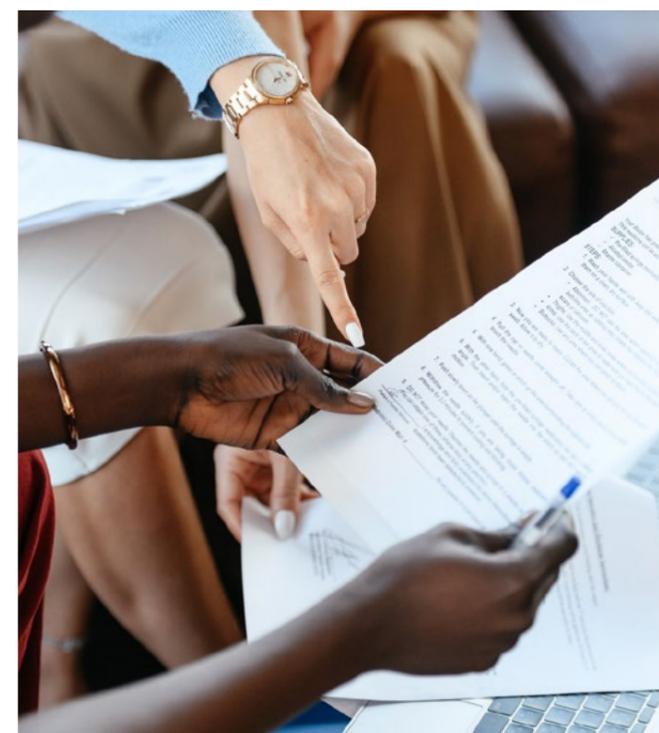
À savoir



- Les plateformes de réservation en ligne prennent généralement une commission.
- Si vous leur en donnez l'autorisation, les plateformes peuvent récolter et reverser pour vous la taxe de séjour.



Mes interlocuteurs



Les Offices de Tourisme

L'Office de Tourisme de votre commune est le partenaire privilégié et incontournable. N'hésitez pas à le contacter en amont de vos démarches.

OFFICE DE TOURISME DE LIMOGES MÉTROPOLE

Limoges
05 55 34 46 87
www.limoges-tourisme.com | info@limoges-tourisme.com
Contact référent : Clotilde CASSOT - direction@limoges-tourisme.com

OFFICE DE TOURISME DES MONTS DU LIMOUSIN

Ambazac et Bessines-sur-Gartempe
05 55 56 70 70 | 05 55 76 09 28
contact@tourisme-ambazac.fr | ot.bessines@wanadoo.fr
www.tourisme-montsdulimousin.fr
Contact référent : Céline DEBOSSE - c.debosse@elan87.fr

OFFICE DE TOURISME DE NOBLAT

Saint-Léonard-de-Noblat
05 55 56 25 06 | www.tourisme-noblat.org | otsi@ccnoblat.fr
Contact référent : Laëtitia GIL - tourisme-developpement@ccnoblat.fr

OFFICE DE TOURISME PORTE OCÉANE DU LIMOUSIN

Oradour-sur-Glane, Rochechouart et Saint-Junien
05 55 03 13 73 | 05 55 03 72 73 | 05 55 02 17 93
www.poltourisme.fr |
Contact référent : Mathilde GIOVANNI - ambassadeur@poltourisme.fr | 06 59 62 45 63

Les trésors publics

CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES

- 30 rue Cruveilhier BP 61003, 87050 Limoges
- 28 Rue Junien Rigaud, 87200 Saint-Junien

TRÉSORERIE DE SAINT-LÉONARD-DE-NOBLAT

1 bis avenue Raymond-Poulidor, 87400 Saint-Léonard-de-Noblat

TRÉSORERIE DE BESSINES-SUR-GARTEMPE

4 rue Jean-Moulin, 87250 Bessines-sur-Gartempe

TRÉSORERIE DE AMBAZAC

24 avenue Pasteur, 87240 Ambazac

TRÉSORERIE DE ORADOUR-SUR-VAYRES

La Monnerie BP 7, 87150 Cussac

TRÉSORERIE DE ROCHECHOUART

4 rue Victor-Hugo BP 10, 87600 Rochechouart (fermeture prévue courant 2022)



Chambre de commerce et d'industrie

Chambre de commerce et d'industrie (CCI) de Limoges et de la Haute-Vienne - Centre de formalités des entreprises

16, place Jourdan, CS 60403, 87011 Limoges
05 55 45 15 15 | 05 55 45 15 17 | www.limoges.cci.fr | cfe@limoges.cci.fr



SPL Terres de Limousin

SPL Terres de Limousin (ex Haute-Vienne Tourisme)
Hôtel du département Haute-Vienne
11 Rue François Chénieux, CS 83112, 87031 Limoges Cedex 1
05 55 79 04 04

Renseignements sur les aides et subventions

CONSEIL RÉGIONAL DE NOUVELLE-AQUITAINE - DIRECTION DU TOURISME

Maison de Limoges,
27 boulevard de la Corderie 87031 Limoges Cedex 1
Sandrine Daguët - Chargée de mission tourisme
05 55 45 00 17 | 07 76 22 60 46 | sandrine.daguët@nouvelle-aquitaine.fr
Aides spécifiques aux meublés de tourisme (aucune aide aux chambres d'hôtes et hébergement insolite)

CONSEIL DÉPARTEMENTAL

Hôtel du département Haute-Vienne
11 Rue François Chénieux, CS 83112, 87031 Limoges Cedex 1
Se renseigner auprès du Pôle développement
05 55 45 10 10

FONDS TOURISME DURABLE

Yann Ducatteeuw - Chargé de mission Fonds Tourisme Durable
06 70 34 88 30 | y.ducatteeuw.ftd@tourismeperigord.com



Destination

Limoges
Monts du Limousin
Porte Océane du Limousin
Saint-Léonard-de-Noblat

Le guide pratique du porteur de projet Chambre d'hôtes et meublé de tourisme



OFFICE
DE TOURISME
Porte Océane du Limousin

Des trésors à découvrir !