

# CREER OU DEVELOPPER UNE CHAMBRE D'HOTES DANS LES VOSGES

Vous habitez une grande maison, un appartement, dont une ou plusieurs chambres sont inoccupées. Vous avez le sens du contact, et l'idée de recevoir des gens chez vous, et de leur préparer le petit-déjeuner vous séduit... Bref ouvrir des chambres d'hôtes dans les Vosges est une opportunité à saisir, mais voici quelques conseils pour réussir votre projet.



## **DEFINITION D'UNE CHAMBRE D'HOTES**

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. (Code du tourisme – Art L3424-3 – Loi n°2006-437 du 14 avril 2006)

Il s'agit d'une chambre meublée obligatoirement située dans la résidence du propriétaire, dans le bâtiment principal ou un bâtiment attenant. Quoi qu'il en soit, le propriétaire doit assurer lui-même l'accueil des touristes. La chambre est louée pour une ou plusieurs nuitées, avec fourniture du petit-déjeuner. Chaque chambre doit donner accès à une salle d'eau et un WC, pouvant être partagés par les hôtes de plusieurs chambres. Dans ce cas, le propriétaire informera les vacanciers si la salle de bains est privative ou non.

## **LES QUESTIONS A SE POSER AVANT DE CREER DES CHAMBRES D'HOTES**

- Aimez-vous recevoir des clients ?
- Pensez-vous avoir le sens de l'accueil ?
- Quelles sont mes motivations ?
- Connaissez-vous les attentes des clientèles que vous souhaitez accueillir ?
- Connaissez-vous les atouts touristiques de votre territoire ?

**POUR VOUS AIDER** : Conseil départemental des Vosges (CD88) – Isabelle BONNARD  
8, rue de la Préfecture – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.29.88.09 – mail : [ibonnard@vosges.fr](mailto:ibonnard@vosges.fr)

## **LA CREATION**

### **A – LA REGLEMENTATION**

#### 1. La déclaration en mairie

Selon le code du tourisme – Art. L324-4 :

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

Art. D 324-15 :

La déclaration de location d'une ou plusieurs chambres d'hôtes, prévue à l'article L. 324-4 à l'aide du formulaire cerfa 13 566 02, est adressée au maire de la commune du lieu de l'habitation concerné par voie électronique, lettre recommandée ou dépôt en mairie et doit faire l'objet d'un accusé de réception. La déclaration précise l'identité du déclarant, l'identification du domicile de l'habitant, le nombre de chambres mises en location, le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies et la ou les périodes prévisionnelles de location.

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

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

**POUR VOUS AIDER** : la mairie de votre domicile

## 2. Quelques règles d'urbanisme

Si vous souhaitez réaliser une extension pour créer vos chambres d'hôtes ou modifier l'aspect extérieur de vos façades (création de fenêtres...), il faudra respecter le code de l'urbanisme.

Un permis de construire sera obligatoire :

- Pour toute construction neuve de plus de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou d'emprise au sol
- Pour des travaux réalisés sur un bâtiment existant lorsqu'ils ont pour effets d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

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

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



**POUR VOUS AIDER** : les mairies, les communautés de communes

## 3. Les normes Etablissements Recevant du Public (ERP) - Incendie

Selon l'article Art. D. 324-13 du code du tourisme :

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.

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

## 4. Accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

Les chambres d'hôtes n'étant pas considérées comme ERP et n'ont pas obligation à appliquer les normes accessibilité.

## 5. La réglementation des spas et des piscines

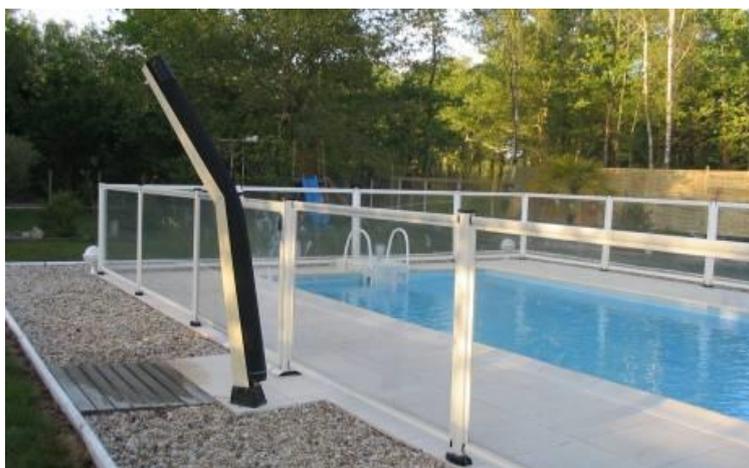


Les spas et les piscines sont soumis à une réglementation sanitaire :

- Il est obligatoire de procéder à une déclaration en mairie avant l'ouverture des équipements au public et de justifier du respect des normes d'hygiène et de sécurité.
- Un règlement intérieur doit être affiché de façon visible à tous les usagers.
- Comme pour les piscines publiques, ces spas sont soumis à un contrôle sanitaire mensuel assuré par l'Agence Régionale de Santé (ARS).
- De plus, l'exploitant doit surveiller quotidiennement la qualité de l'eau et effectuer une analyse 2 fois par jour : l'eau du spa doit être filtrée et désinfectée.
- Un dossier technique à jour doit être tenu à disposition des agents de l'ARS. Ce dossier contient :
  - les mesures des analyses effectuées quotidiennement ;
  - la fréquentation du spa ou de la piscine ;
  - le relevé des compteurs d'eau ;
  - toutes les observations pertinentes relatives aux vidanges, nettoyage des filtres, aux éventuels incidents, etc.
- Enfin, conformément à la circulaire du 27 juillet 2010, les spas doivent être vidangés toutes les semaines.

Qu'on dispose d'une piscine pour son usage personnel ou pour les clients d'un hébergement touristique, il convient de prévenir les risques de noyade, en particulier auprès des enfants de moins de 5 ans. Ainsi la loi du 3 janvier 2003 oblige les propriétaires de piscine privée 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)

<b>Dispositifs®</b>	<b>Normes à respecter</b>
Barrière de protection verrouillée	NF P90-306
Couverture de bassin	NF P90-308
Alarme de détection	NF P90-307
Abri de piscine	NF P90-309



### Ressources privées en eau :

Toute personne utilisant de l'eau de source pour son usage privé et/ou un usage dans le cadre d'une location saisonnière doit le déclarer en mairie et est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation. Il conviendra de contacter l'Agence Régionale de Santé pour mettre en place le contrôle sanitaire de l'eau.

### **POUR VOUS AIDER :**

Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations Des Vosges (DDCSPP)  
– 4 avenue du Rose Poirier – 88000 EPINAL – Tel 03.29.68.48.48 – mail : [ddcspp@vosges.gouv.fr](mailto:ddcspp@vosges.gouv.fr)

Agence Régionale de Santé (ARS) – Délégation départementale des Vosges – 4, avenue du Rose Poirier –  
BP 61019 – 88060 EPINAL – Tel : 03.29.64.66.70 – mail : [ars-grandest-dt88-vsse@ars.sante.fr](mailto:ars-grandest-dt88-vsse@ars.sante.fr)

### **B – LA TABLE D'HOTES**



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

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

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

Pour plus de convivialité, le propriétaire des chambres d'hôtes peut dîner en compagnie de ses hôtes.



Attention si vous souhaitez servir de l'alcool (vin, bière, cidre, apéritif à base de vin, liqueur de fruit...), il vous faudra suivre une formation obligatoire pour obtenir le permis d'exploitation.

**POUR VOUS AIDER :** Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie des Vosges (UMIH Vosges) – 32, rue André Vitu – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.64.02.02 – Mail : [umihvosges@gmail.com](mailto:umihvosges@gmail.com)

## **B – LES AIDES TECHNIQUES**

### 1. Mission de conseils/Cahier de style

Le Conseil départemental des Vosges a mis en place une mission de conseils pour les porteurs de projets d'hébergements touristiques. Un expert est missionné pour aider les porteurs de projets dans leur réflexion dans les domaines suivants :

- aménagements extérieurs et intérieurs
- développement durable et énergies renouvelables
- stratégie marketing

Pour compléter ce dispositif, le Conseil départemental des Vosges a également édité un cahier de style appelé 'Inspirations Vosges' qui donne des tendances, des astuces et des idées pratiques en terme d'aménagement, d'environnement et de décoration.



Ce livret est disponible sur simple demande auprès du Conseil départemental – Tel : 03.29.29.88.09 ou mail : [ibonnard@vosges.fr](mailto:ibonnard@vosges.fr)

### 2. Le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Vosges)

Sur le terrain et sur simple demande, le C.A.U.E. propose, en amont des demandes d'autorisation administrative, un conseil architectural ou paysager gratuit et indépendant, sans tutelle ni intérêt dans la maîtrise d'œuvre, adapté à chaque cas du particulier qui souhaite construire, réhabiliter, restaurer, agrandir, transformer, aménager ... une maison, des locaux professionnels ou commerciaux, un bâtiment agricole, une chambre d'hôte...

Le conseil peut notamment concerner :

- la programmation du projet
- sa qualité architecturale et son insertion dans le site
- une assistance technique

**POUR EN SAVOIR PLUS** : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement des Vosges (CAUE) – 2, rue Aristide Briand – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.29.89.40 – mail : [caue88@vosges.fr](mailto:caue88@vosges.fr) – site internet : [www.caue88.com](http://www.caue88.com)

### 3. Les espaces INFO ENERGIE



Ce service public est dédié au conseil des habitants et des porteurs de projets dans leurs choix afin de réduire leurs consommations et dépenses énergétiques. Un ou plusieurs conseillers renseignent avec objectivité sur la cohérence des projets de construction ou de rénovation, sur les solutions techniques, les choix de matériaux, les choix de chauffage adaptés à chaque situation, les aides financières...

**POUR EN SAVOIR PLUS** : ESPACE INFO ENERGIE CENTRE ET OUEST VOSGES – 1, rue du Souvenir – 88190 GOLBEY - Tel : 03.29.82.93.85 – mail : [cov@eie-lorraine.fr](mailto:cov@eie-lorraine.fr)  
ESPACE INFO ENERGIE EST VOSGES – Maison de l'Habitat et de l'Energie du Pays de la Déodatie – 26, rue d'Amérique – 88100 SAINT DIE DES VOSGES – Tel : 03.29.56.75.18 – mail : [estvosges@eie-lorraine.fr](mailto:estvosges@eie-lorraine.fr)

## C. LES AIDES FINANCIERES

### 1. Les subventions locales

Il existe des aides attribuées par certaines collectivités locales pour favoriser l'implantation de projet sur leur territoire. Pensez à vous renseigner auprès de votre mairie et de votre communauté de communes.

### 2. Les subventions départementales

Suite à la loi NOTRe, il n'est désormais plus possible de verser des subventions pour tous types de projets touristiques. Toutefois, la loi NOTRe précise que les aides à l'immobilier relèvent de la compétence des communautés de communes, qui peuvent déléguer cette mission au Conseil Départemental par voie de convention.

**POUR EN SAVOIR PLUS** : Conseil départemental des Vosges – Isabelle BONNARD  
8, rue de la Préfecture – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.29.88.09 – mail : [ibonnard@vosges.fr](mailto:ibonnard@vosges.fr)

## **D. L'ENVIRONNEMENT JURIDIQUE**

### **1. Les impôts et taxes**

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

Le loueur de chambres d'hôtes, par définition, fournit des prestations para-hôtelières (petit-déjeuner et linge de maison). Il doit donc déclarer son activité en demandant un n° de SIRET (SIREN) au greffe du Tribunal de commerce. Lorsque l'activité de location de chambres d'hôtes est exercée à titre habituel, elle constitue une activité commerciale au sens du commerce et les loueurs de chambres d'hôtes sont tenus de s'inscrire au registre du commerce et des sociétés (RCS) (*art. L121-1 et art. L. 123-1 et suivants du code du commerce*) y compris pour un auto-entrepreneur.

**POUR EN SAVOIR PLUS :** CENTRE DE FORMALITES DES ENTREPRISES – Centre d’Affaires – 1 place du Général de Gaulle – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.33.88.88

Sur le plan fiscal, les activités de location de chambres d'hôtes et de services de tables d'hôtes relèvent d'un régime d'imposition des bénéficiaires commerciaux soit au titre de l'impôt sur le revenu, soit au titre de l'impôt sur les sociétés.

**POUR EN SAVOIR PLUS :** VOTRE CENTRE LOCAL DES FINANCES PUBLIQUES OU CENTRE DES FINANCES PUBLIQUES – 25, rue Antoine Hurault – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.69.25.25 – mail : [ddfip88@dgfip.finances.gouv.fr](mailto:ddfip88@dgfip.finances.gouv.fr)

Et la taxe de séjour ? Elle est payée par le touriste, le propriétaire de chambres d'hôtes collecte le montant de la taxe de séjour (défini par la commune ou la communauté de communes) auprès des touristes séjournant dans l'hébergement touristique.

### **2. TVA**

S'il ne remplit pas les conditions pour bénéficier de la franchise en base de TVA, l'exploitant est assujéti 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 la déclarer.

### **3. Contribution à l'audiovisuel public**

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

## E. LA COMMERCIALISATION

### 1. Le classement

A ce jour, l'activité de chambres d'hôtes ne fait pas l'objet d'un classement administratif comme les locations de meublés de tourisme.

### 2. Les marques et labels

**Le réseau Accueil Paysan :**



Dans leur ferme, les paysans mettent à votre disposition une ou des chambres d'hôtes confortables pour une nuit ou un court-séjour. C'est aussi le calme, le repos, un mode de vie momentanément différent, de rencontre avec des paysans ou des ruraux vivant aux rythmes des saisons.

**POUR EN SAVOIR PLUS :** ACCUEIL PAYSAN – Ruaux – 91, rue du Canton de Voicieux – 88370 PLOMBIERES LES BAINS – Tel : 03.29.66.08.13 – mail : [fermecornu@orange.fr](mailto:fermecornu@orange.fr)

**Le label Bienvenue à la ferme :**



Un hébergement à la ferme, c'est l'assurance d'un cadre naturel et reposant lié à des critères d'hébergement de qualité pour faire découvrir la richesse et la diversité de l'agriculture et de ses productions. Bienvenue à la ferme est une marque nationale qui a presque 30 ans d'existence.

**POUR EN SAVOIR PLUS :** BIENVENUE A LA FERME – Chambre d'Agriculture des Vosges – 17, rue André Vitu – 88000 EPINAL – Tel : 03.29.29.23.23 – mail : [contact@vosges.chambagri.fr](mailto:contact@vosges.chambagri.fr)

### Le label Clévacances :



Clévacances est le premier label de qualité généraliste pour la location saisonnière en France. Dans les Vosges, près de 220 propriétaires de meublés et de chambres d'hôtes font confiance au label à travers plus de 400 hébergements, visités tous les 3 ans pour vérifier la conformité au label.

**POUR EN SAVOIR PLUS :** CLEVACANCES – 17, rue André Vitu – 88026 EPINAL Cedex – Tel : 03.29.35.62.47 – mail : [clevacances8854@gmail.com](mailto:clevacances8854@gmail.com)

### Le label Fleurs de Soleil :



Reconnu par le Ministère du Tourisme, Fleurs de Soleil est un label national pour les chambres d'hôtes et les gîtes. 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.

Fleurs de Soleil est le seul label de qualité certifié ISO 9001.

**POUR EN SAVOIR PLUS :** FLEURS DE SOLEIL – BP 76332 – 22106 DINAN Cedex – Tel : 09 51 67 79 80 – mail : [info@fleursdesoleil.fr](mailto:info@fleursdesoleil.fr)

### Le label Gîtes de France :



Gîtes de France est un label d'hébergement chez l'habitant en France et en Europe. Dans les Vosges, l'association Gîtes de France composée de près de 600 propriétaires de gîtes et de chambres d'hôtes, s'attache à promouvoir des valeurs d'accueil authentique enracinées dans le terroir vosgien.

**POUR EN SAVOIR PLUS :** GITES DE FRANCE VOSGES – 31, rue François de Neufchâteau – BP 236 – 88006 EPINAL Cedex – Tel : 03.29.35.33.38 – mail : [developpement@vosges-gites.com](mailto:developpement@vosges-gites.com)

## Le label Gîtes Panda



Les « Gîtes Panda » sont des hébergements Gîtes de France®, (Gîtes, Chambres d'Hôtes, Gîtes de Groupe) auxquels le WWF accorde son label lorsqu'ils répondent aux conditions suivantes :

- Protection de la nature : les jardins sont de véritables refuges pour la faune et la flore
- Eco-habitat : matériaux sains et naturels utilisés pour la rénovation du bâti, dispositifs à économie d'énergie...
- Eco-citoyenneté : tri des déchets, compost, produits d'entretien biodégradables...

**POUR EN SAVOIR PLUS :** GITES DE FRANCE VOSGES – 31, rue François de Neufchâteau – BP 236 – 88006 EPINAL Cedex – Tel : 03.29.35.33.38 – mail : [developpement@vosges-gites.com](mailto:developpement@vosges-gites.com)

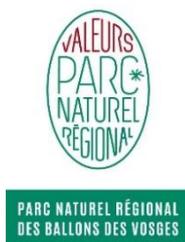
## La marque Tourisme et Handicap :



La marque apporte une garantie d'un accueil efficace et adapté aux besoins indispensables des personnes handicapées (handicap auditif, mental, moteur, visuel). Elle permet de donner une information fiable sur l'accessibilité des lieux de vacances ou de loisirs.

**POUR EN SAVOIR PLUS :** Direction régionale des Entreprises de la Concurrence, de la Consommation, du travail et de l'Emploi du Grand Est – (DIRECCTE)– 1, rue du Chanoine Collin – BP 11 015 – 57036 METZ Cedex 1 – Tel : 03 54 48 20 34 - mail : [chantal.cartau@direccte.gouv.fr](mailto:chantal.cartau@direccte.gouv.fr)

## La marque Valeurs Parc naturel régional



La marque 'Valeurs Parc naturel régional' est une marque collective simple unique et commune à tous les Parcs naturels Régionaux. Elle peut être attribuée à des propriétaires de chambres d'hôtes situées dans le Parc Naturel régional des Ballons des Vosges qui respectent les 3 valeurs de la marque, à savoir :

- Respect de l'environnement et des patrimoines culturels
- Dimension humaine et sociale
- Attachement au territoire

**POUR EN SAVOIR PLUS :** PARC NATUREL REGIONAL DES BALLONS DES VOSGES – 1 cour de l'Abbaye – 68140 MUNSTER – Tel : 03 89 77 90 20 – mail : [info@parc-ballons-vosges.fr](mailto:info@parc-ballons-vosges.fr)

### Autres labels :

- **La Clef verte** : récompense les chambres d'hôtes, gîtes, campings pour leur dynamisme en matière d'environnement
- **L'écolabel européen** : seul label écologique officiel européen utilisable et reconnu dans tous les pays membres de l'Union Européenne

### 3. Astuces pour mieux commercialiser

- Etre référencé dans votre office de tourisme local : les offices de tourisme assurent la promotion des hébergements de leur territoire via leur brochure et leur site internet.
- Avoir son propre site internet avec un formulaire de réservation.
- Adhérer à une centrale de réservation
- Etre présent sur des sites internet ciblés en veillant à tenir à jour vos plannings de réservation si besoin, en intégrant des photos et des vidéos de qualité et en rédigeant un descriptif précis de votre hébergement.
- Réserver un accueil chaleureux : mettez à disposition une bouteille d'eau fraîche locale de préférence (Vittel ou Contrex) ou un produit régional (bonbons des Vosges, petits crus...).
- Constituer un fichier-client avec les coordonnées mail des internautes qui vous ont fait une demande, qui sont venus 1 fois dans votre hébergement et les clients fidèles en qualifiant leur profil (âge, CSP, famille/couple/amis...) dans un but d'adapter vos petites attentions en fonction du type de clientèle accueilli. Le fichier-client permet d'informer des disponibilités de votre gîte, d'envoyer des photos différentes suivant les saisons et de garder le contact afin de faire venir ou revenir vos hôtes.
- Pratiquer des tarifs promotionnels sur les périodes de basse saison.
- Intégrer un coffret-cadeau (wonderbox, smartbox...)

Ce document a été réalisé par le Conseil Départemental des Vosges.



Date de mise à jour : Janvier 2020

