



FICHE PRATIQUE

OUVRIR UNE CHAMBRE D'HÔTES

Vérifié le 07 avril 2025 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Qu'est-ce qu'une chambre d'hôtes ?

Une chambre d'hôtes est définie comme une **chambre meublée** chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes à titre onéreux.

Elle propose un hébergement pour une ou plusieurs nuitées, dans une **limite de 30 nuits consécutives** maximum.

Elle doit être accompagnée **d'au moins 3 des 4 prestations** suivantes :

- Accueil, réception des clients (en présentiel par le loueur ou par voie électronique ou par un mandataire)
- Petit déjeuner compris dans la prestation de chaque nuitée
- Fourniture du linge de maison (toilette et couchage) et son remplacement en fonction du nombre de nuits réservées
- Nettoyage régulier des locaux

La capacité d'accueil ne doit pas dépasser **5 chambres** ou **15 clients** simultanément.

L'appellation « chambre d'hôtes » ne peut être utilisée que si ces conditions sont remplies. Au-delà, il convient d'utiliser l'appellation « chambre chez l'habitant ».

Quelle démarche faire au préalable auprès de la mairie ?

Avant de débuter la location d'une chambre d'hôtes, vous devez faire une déclaration auprès de la mairie où se situe la location pour obtenir un numéro d'enregistrement. A Peymeinade, vous pouvez remplir le formulaire disponible sur le site de la ville et l'envoyer à associations@peymeinade.fr.

A savoir Si vous ne faites pas cette déclaration, vous risquez une contravention de **450 €**.

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

Dès réception de votre déclaration, la mairie vous délivre sans délai un accusé de réception comprenant un numéro d'enregistrement. Ce numéro devra être indiqué dans chacune des annonces d'offre de location.

À partir du 20 mai 2026, toutes les mairies devront avoir mis en place une procédure d'enregistrement et transmettre un numéro d'enregistrement aux meublés de tourisme et aux chambres d'hôtes déclarés sur leur territoire.

Quelle démarche faire auprès des impôts ?

L'activité de chambres d'hôtes est considérée comme une activité commerciale, quel que soit le niveau des revenus générés (même s'il est faible ou égal à zéro).

L'activité doit donc faire l'objet d'une immatriculation en tant qu'entreprise commerciale.

Avant de réaliser la formalité d'immatriculation, il faut avoir fait le **choix de la forme juridique** de l'entreprise (**société** ou entreprise individuelle).

L'immatriculation s'effectue en ligne sur le site du [Guichet des formalités des entreprises](#).

Guichet des formalités des entreprises

L'entreprise est inscrite au répertoire du commerce et des sociétés (RCS) et au registre national des entreprises (RNE), au même titre que n'importe quelle entreprise.

Le déclarant reçoit un [numéro Siren](#).

Louer une chambre d'hôtes sans être immatriculé constitue une **infraction** pour [travail dissimulé](#).

Le juge peut alors prononcer une injonction d'effectuer l'immatriculation de votre activité.

Par ailleurs, si vous donnez volontairement des informations inexactes lors de cette immatriculation, vous risquez jusqu'à **4 500 €** d'amende et 6 mois d'emprisonnement.

Comment payer la taxe de séjour ?

La commune décide si elle instaure une taxe de séjour dite au réel ou une taxe de séjour forfaitaire.

- **Taxe au séjour au réel** : c'est le client de la chambre d'hôtes qui doit la payer au loueur
- **Taxe au séjour forfaitaire** : le loueur l'inclut dans le prix de la nuitée (elle n'apparaît pas dans la facture du client).

Dans les deux cas, le loueur doit reverser le montant des taxes de séjour collectées à sa commune.

A Peymeinade, la commune a opté pour la **taxe de séjour au réel** :

Tarif par nuitée x nombre de personnes x nombre de nuits

Une taxe additionnelle de **10 %** est exigée par la région Provence Alpes Côte d'Azur. Elle s'applique donc en plus de la taxe de séjour.

Le tarif de la taxe au séjour au réel doit être affiché dans les lieux de réception de la clientèle, au même titre que les tarifs d'hébergement.

Dans le cas où vous n'utilisez pas de plateforme

La mairie demande le décompte trimestriel des jours de location de votre logement. Vous devez lui transmettre cette information dans un délai d'un mois, en rappelant l'adresse du logement et son numéro de déclaration.

Le calendrier de déclaration est le suivant :

Déclaration	Date limite de déclaration
1 ^{er} trimestre (janvier-février-mars)	Au plus tard le 15 avril
2 ^{ème} trimestre (avril-mai-juin)	Au plus tard le 15 juillet
3 ^{ème} trimestre (juillet-août-septembre)	Au plus tard le 15 octobre
4 ^{ème} trimestre (octobre-novembre-décembre)	Au plus tard de 15 janvier N+1

Le formulaire à remplir, signer et renvoyer à associations@peymeinade.fr est disponible sur le site de la ville.

Capacité d'accueil, dimensions et règles d'urbanisme

Combien de clients peuvent être accueillis ?

Au-delà de 5 chambres ou de 15 clients simultanément, l'appellation de chambre d'hôtes ne peut pas être utilisée. L'activité d'hébergement est alors soumise à l'appellation « *chambres chez l'habitant* ». D'autres règles s'appliquent alors, équivalentes à celles en vigueur dans l'hôtellerie.

Lorsque la capacité d'accueil autorisée est dépassée, il faut suivre la réglementation des établissements recevant du public (ERP). Ces [règles pour les ERP sont alors plus strictes en matière de sécurité](#), d'incendie et d'accessibilité aux personnes handicapées.

L'hébergeur qui utilise à tort l'appellation « *chambre d'hôtes* » peut être sanctionné pénalement pour pratique commerciale trompeuse (amende jusqu'à **300 000 €** et 2 ans d'emprisonnement pour une personne physique, ou amende jusqu'à **1 500 000 €** pour une personne morale).

Où doit se situer la chambre d'hôtes ? - Règles d'urbanisme

La chambre doit se situer dans l'**habitation** de l'hébergeur, soit dans les locaux soit sur son terrain.

S'il s'agit d'une chambre d'hôtes chez un exploitant agricole, les locaux doivent se situer sur le terrain agricole ou chez l'hébergeur.

En cas de **construction ou de rénovation d'un bâtiment** dans le but de louer une chambre d'hôtes, il convient de vérifier les [autorisations d'urbanisme](#), notamment en consultant le plan local d'urbanisme (PLU) de la commune. Le PLU permet de savoir si le terrain est constructible ou non, s'il est situé ou non en zone inondable ou bien en zone protégée (par exemple en [zone Natura 2000](#)).

Si le logement se situe dans une copropriété, l'hébergeur doit au préalable vérifier que le règlement de copropriété n'interdit pas d'exercer toute activité commerciale de location touristique. Il doit également informer le syndic de la présence d'une location touristique dans la copropriété dès lors qu'elle a fait l'objet d'une déclaration en mairie.

À savoir

Les locaux dédiés à la chambre d'hôtes restent à **usage d'habitation**. Ils ne deviennent pas des locaux à usage professionnel et commercial. On dit qu'ils ne changent pas de destination.

Salle de bains et sanitaires

Chaque chambre doit donner accès (directement ou indirectement) à une salle de bains et à un WC.

Elle doit comporter au minimum 1 salle de bains et 1 sanitaire pour 5 personnes.

Quelles doivent être les dimensions de la chambre ?

La surface minimale au sol de la chambre, hors installations sanitaires, doit respecter les dimensions suivantes :

- Pour 1 personne : 7 m²
- Pour 2 personnes : 9 m²
- Pour 3 personnes : 14 m²
- Pour 4 personnes : 18 m²

Au-delà de 4 personnes, en plus des 18 m² minimum obligatoires, il faut ajouter 5 m² par personne supplémentaire et le volume d'air par personne occupant la chambre doit être de 11 m³ minimum.

Obligation de décence énergétique sur les résidences secondaires louées

À partir de 2034, les résidences secondaires faisant l'objet d'une location en chambre d'hôtes devront atteindre au moins la classe D du DPE (donc entre les classes A et D).

Cette obligation ne concernera pas les chambres d'hôtes situées dans la résidence principale du loueur.

[Vérifier son DPE ou audit énergétique et télécharger une attestation](#)

Louer une chambre d'hôtes, c'est :

Accueillir et recevoir des clients

L'accueil prévoit l'orientation des clients vers leur logement.

Il doit comporter l'information sur les modalités d'accès aux éventuels équipements et services annexes disponibles lors de leur séjour.

L'accueil consiste aussi en la présentation des règles de fonctionnement de l'établissement (un livret d'accueil par exemple).

La location en chambre d'hôtes est basée sur la convivialité, le partage. La réglementation s'est cependant assouplie en ce qui concerne la personnalisation de l'accueil. L'accueil peut être considéré comme étant personnalisé même s'il a lieu par le biais d'une communication électronique et d'une boîte à clés (à condition de laisser le choix au client d'un accueil physique s'il préfère).

Les exemples d'accueil suivants sont possibles :

- Le loueur propose une réception physique à ses clients en début et en fin de séjour, sur des plages horaires déterminées
- Une personne intermédiaire assure la réception des clients
- Le loueur propose à ses clients le choix entre un accueil physique avec remise des clés en main propre ou un accueil par mail, avec mise à disposition des clés via une boîte à clés.

Attention

La seule mise à disposition des clés via une boîte à clés n'est pas possible. Le loueur doit proposer au client le choix entre un accueil physique et un accueil non présentiel (boîte à clés par exemple) selon sa préférence.

Servir le petit déjeuner

L'hébergeur choisit le lieu où le petit déjeuner sera servi, de façon individuelle ou collective.

Le petit déjeuner peut être proposé soit dans les locaux meublés mis à disposition du client, soit dans un local commun aménagé permettant la consommation sur place des denrées. Ce local doit être situé dans l'immeuble ou dans l'ensemble immobilier.

Il peut y avoir un délai entre la commande du petit déjeuner et son service effectif.

Le loueur peut aussi utiliser un système de pré-commande à disposition des clients auprès d'une boulangerie de proximité.

À noter

La prestation ne peut pas se réduire en la mise à disposition d'un distributeur automatique de denrées.

Fournir le linge de maison

La fourniture de linge de maison propre (draps de lit, housse de couette, taies d'oreiller, serviettes de bain, etc.) doit être assurée au début du séjour.

Son renouvellement régulier doit être proposé par le prestataire d'hébergement.

La condition est satisfaite lorsque le séjour comprend un maximum de 5 nuits. Lorsque le séjour est d'une durée égale ou supérieure à une semaine (7 jours ou 6 nuits consécutives), le linge de maison doit être changé.

La mise à disposition d'une laverie, sans renouvellement du linge de maison par le loueur, ne suffit pas.

Nettoyer régulièrement les locaux

Le nettoyage des locaux doit être effectué avant le début du séjour du client.

Il doit être proposé au client de façon régulière pendant son séjour.

Cette régularité est appréciée en fonction de la durée du séjour du client et des normes d'hygiène habituelles dans le secteur de l'hébergement.

Un nettoyage hebdomadaire des locaux est ainsi considéré comme suffisant. Lorsque le séjour dure au maximum 5 nuits consécutives, le nettoyage peut être réalisé uniquement au début du séjour. Si la durée dépasse 5 nuits, le nettoyage doit être renouvelé.

En revanche, la simple mise à disposition du client du matériel servant au nettoyage ne suffit pas à remplir la condition de nettoyage des locaux.

Proposer en option la table d'hôtes et le panier repas

Le service d'une table d'hôtes n'est pas réglementé mais une [réponse ministérielle](#) précise les règles à respecter.

Par ailleurs, la [circulaire du 23 décembre 2013](#) s'applique toujours et précise que la protection des consommateurs notamment dans le cadre d'un service de table d'hôtes doit être d'un niveau aussi élevé que celle exigée dans un hôtel ou un restaurant.

Remplir certaines conditions pour le service du repas

Seul le petit-déjeuner fait partie des prestations obligatoires.

Le loueur peut cependant proposer de servir et de partager un repas avec ses convives, appelé table d'hôtes. Cette prestation est facultative. Elle est facturée en supplément. Le prix de la prestation de table d'hôtes, boissons comprises, doit être affiché. Ce repas peut être servi le midi ou le soir, à la convenance du loueur et de celle du client. Proposer une table d'hôtes oblige à respecter les 4 règles suivantes :

- Menu unique (le client ne peut pas choisir son entrée, son plat ni son dessert)
- Service aux seuls occupants des chambres d'hôtes
- Table unique de restauration pour tous les hôtes
- Cuisine traditionnelle de qualité confectionnée avec les produits locaux du terroir.

À noter

Des locataires d'un gîte ou d'un autre type d'hébergement qui ne serait pas une chambre d'hôtes ne peuvent pas se voir proposer une table d'hôtes, sinon il s'agit d'un restaurant. Auquel cas la [réglementation est différente](#), notamment plus contraignante en matière de sécurité, d'hygiène, etc.

Remplir certaines conditions pour le service éventuel de l'alcool

Le service de l'alcool doit être effectué seulement au cours des repas. Pour y être autorisé, l'exploitant doit posséder un permis d'exploitation et une licence.

Permis d'exploitation

Si la chambre d'hôtes propose de l'alcool (quel que soit le degré d'alcool, par exemple de la bière, du cidre ou du poiré), le loueur doit suivre une formation de 7 heures (sur une seule journée).

Cette formation porte sur la prévention des risques liés à la consommation d'alcool.

Sa durée est plus courte que la formation destinée aux futurs restaurateurs.

Elle permet d'obtenir une attestation qui vaut [permis d'exploitation](#) avec la mention « *loueur de chambres d'hôtes* ».

Le permis obtenu est valable pendant 10 ans. Après ce délai, le loueur doit suivre de nouveau la formation pour reconduire son permis.

Licence

Comme pour tous les débits de boissons, l'exploitant doit posséder une licence.

Il peut s'agir soit de la « petite licence restaurant » (autorisant le service des alcools jusqu'à 18 degrés) ; soit de la licence restaurant (tous les alcools).

L'exploitant doit pour cela faire une déclaration préalable en mairie :

Déclaration d'un restaurant ou d'un débit de boissons à consommer sur place ou à emporter pour l'obtention d'une licence (vente d'alcools)

Respecter les règles d'hygiène

Toute proposition d'aliments aux clients de la chambre d'hôtes, oblige à respecter des [règles d'hygiène](#), tout comme pour une activité de restauration en général : alimentation en eau potable, propreté des surfaces et des ustensiles, lavage des mains, etc.

Le loueur de chambre d'hôtes est cependant dispensé de suivre la formation à l'hygiène alimentaire dans la restauration commerciale.

Labellisation et classement

Une chambre d'hôtes est toujours un hébergement touristique non classé.

En effet, pour les chambres d'hôtes, il n'existe pas de classement selon le système d'accréditation officiel (étoiles) qui s'applique aux [hôtels](#), campings et [meublés de tourisme](#).

Toutefois, il existe de nombreuses démarches possibles de labellisation privées (marques, chartes, labels).

Qui doit faire remplir une fiche individuelle de police à un touriste étranger ?

Vérifié le 22 janvier 2025 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Toute personne qui loue (à titre professionnel ou non) un hébergement touristique à un client de nationalité étrangère doit lui faire remplir une fiche individuelle de police.

Le loueur doit donc faire remplir cette fiche à tous les touristes ressortissants d'un pays de l'Union européenne.

Les hébergements touristiques suivants sont concernés :

- Hôtel
- Village ou maison familiale de vacances
- Résidence ou village résidentiel de tourisme
- Meublé de tourisme
- Gîte rural
- Chambre d'hôtes
- Terrain de camping ou de caravanage (ou autres terrains aménagés)

Les locations de locaux nus (non meublés) ne sont pas concernées par cette obligation.

En quoi consiste la fiche individuelle de police ?

Le client étranger doit remplir et signer la fiche de police **dès son arrivée**.

La fiche individuelle de police doit comporter, concernant le client, les renseignements suivants :

- Nom et prénoms
- Date et lieu de naissance
- Nationalité
- Domicile habituel
- Numéro de téléphone mobile et adresse mail (adresse électronique)
- Date d'arrivée dans l'hébergement touristique et date de départ prévu

À savoir

Les renseignements concernant un enfant de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui l'accompagne.

À qui et comment transmettre la fiche individuelle de police ?

Le loueur doit conserver la fiche individuelle de police pendant **6 mois**.

La transmission de la fiche à la police ou à la gendarmerie n'est pas systématique. Le loueur doit la transmettre seulement si les services de police ou de gendarmerie l'exigent.

Les services de police ou de gendarmerie peuvent demander la fiche du touriste étranger **uniquement** pour l'un des 3 **motifs** suivants :

- Prévention des troubles à l'ordre public
- Enquête judiciaire
- Recherche dans l'intérêt des personnes.

La transmission de la fiche aux services de police ou de gendarmerie peut s'effectuer par voie électronique (mail notamment).

Il est possible de se reporter au modèle de fiche individuelle de police proposé par le ministère de l'intérieur :

[Modèle de fiche individuelle de police](#)

À savoir

Le loueur ne doit pas transmettre les informations concernant le client étranger à quelqu'un d'autre que les services de police ou de gendarmerie.

Le client doit être informé de son droit d'accès aux informations le concernant et de son droit à les rectifier.

À noter

Si le client étranger refuse de remplir ou de signer la fiche individuelle de police, le loueur a le droit de lui refuser la location de l'hébergement touristique.