

Le guide
des hébergeurs touristiques
GÎTES ET CHAMBRES D'HÔTES

Présentation du territoire

1. Le meublé touristique

Définition du meublé touristique	4
Démarches préalables à la création d'un meublé touristique	4
◦ Service tourisme	4
◦ Hébergement de groupe	5
◦ Se déclarer en mairie	5
◦ Définition des statuts du loueur	5
◦ Revenus imposables	6
◦ SIRET	6
◦ CFE	7
◦ Fiscalité	7
◦ Classement	8

2. La chambre d'hôtes

Définition de la chambre d'hôtes	9
Démarches préalables à la création de la chambre d'hôtes	9
◦ Déclaration en mairie	9
◦ Enregistrement au RCS	10
◦ Sécurité sociale	10
◦ Quel statut juridique pour ouvrir une chambre d'hôtes	10
◦ Les obligations liées à la chambre d'hôtes	11
◦ Qualification de l'offre	11
◦ Fiscalité	11
La table d'hôtes	12

3. Règlementation

Taxe de séjour	13
Assurances, Contrat de location,	14
DéclaLoc, dépôt de garantie, diagnostics, émission d'une facture	15
ERP, état des lieux, fiche individuelle de police, médiateur,	16
Piscine, Règlement intérieur, SACEM,	17
Sécurité incendie, Wi-Fi,	18

4. Marques et labels

Marques	19
Labels	20

5. L'information touristique

6. Le référencement de votre hébergement

Annexes



PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

Le territoire Seine-Eure est idéalement situé dans le département de l'Eure, à 30 minutes de Rouen, 90 minutes de Paris et 1 h de la mer.

Riche de ses 60 communes, c'est un territoire à Haute Qualité de Vie !

Il est par ailleurs reconnu pour son dynamisme économique et la renommée de ses entreprises. Bercée par l'eau et les forêts au sein d'une nature riche et préservée, l'Agglomération Seine Eure est un concentré de Normandie « Nature & Fun » qui propose des activités insolites, ludiques et culturelles que vous ne retrouverez nulle part ailleurs en Normandie.

Terre d'innovation, d'entrepreneuriat, de culture, de loisirs et de gastronomie, l'Agglo Seine-Eure réunit tous les atouts d'un territoire d'avenir dynamique et vivant où bien-être personnel et réussite professionnelle se conjuguent en parfaite harmonie !

Seine-Eure Tourisme, c'est :

- Un service de conseils pour accompagner les créateurs de nouvelles prestations, dans la définition de leur projet.
- Un pôle communication qui gère la promotion des activités et des sites touristiques sur les supports papier et les supports numériques.
- Un service groupes qui assiste les professionnels dans la réservation de visites guidées et de journées « clé en main » et un service affaires pour l'organisation de journée incentive et de team building d'entreprise.
- Une équipe en lien avec les professionnels touristiques en Seine-Eure, qui anime les lieux d'accueil et les communautés sur les réseaux sociaux.
- Un relais des instances régionales et départementales qui agissent pour la promotion du tourisme normand.



1. LE MEUBLÉ TOURISTIQUE

Définition du meublé de tourisme

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois (qui n'excède pas 90 jours consécutifs à la même personne) et qui n'y élit pas domicile (Article D 324-1 du code du tourisme).

Un meublé de tourisme peut être la résidence principale ou secondaire du loueur.

Selon l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989, un logement est considéré comme résidence principale si le propriétaire l'occupe au moins 8 mois par an. Une résidence principale peut être louée 120 jours pas an sans qu'une déclaration en mairie ne soit nécessaire. A contrario, si le logement est loué plus de 4 mois, il est considéré comme la résidence secondaire du propriétaire. Dans ces conditions, la déclaration en mairie devient obligatoire.

Pour être qualifié de meublé, le logement doit notamment comporter les équipements suivants: meubles, literie, gazinière ou plaques chauffantes, réfrigérateur, ustensiles de cuisine et ne doit pas comporter d'accueil ni de hall de réception, services et équipements communs.

Les chambres chez l'habitant ne sont pas considérées comme des meublés de tourisme.

[Statistiques et chiffres clés](#)

Les démarches préalables à la création d'un meublé de tourisme

Service urbanisme

Sur quel type de terrain est situé le projet ? Quelle zone est concernée ? Est-ce compatible avec mon projet ?

La première étape est de se rapprocher du **service urbanisme** de sa mairie ou de l'agglomération Seine Eure afin d'étudier la faisabilité du projet et de tous autres services compétents lorsqu'il s'agit de la création d'un ERP (DDTM, Préfecture, SDIS...).

En effet le lieu d'implantation du projet est primordial. Il faut notamment vérifier la zone du PLUi et du PPRi afin de vérifier la faisabilité du projet. Certains zonages sont incompatibles avec les projets d'hébergements touristiques (Zone N et A par exemple).

Vérifier ici : <https://www.agglo-seine-eure.fr/demandes-autorisation-urbanisme/accedez-documents-urbanisme-territoire-seine-eure/>

Hébergement de groupe

Mon logement est-il destiné à accueillir plus de 15 personnes ? Si oui, vous êtes concerné.

Les bâtiments ou locaux à usage d'hébergement qui permettent d'accueillir plus de 15 personnes sont à considérer comme des établissements recevant du public (ERP) de 5ème catégorie comportant des locaux réservés au sommeil, soumis à la réglementation en vigueur concernant l'accessibilité et la prévention des risques d'incendie (cf. article PE2 de l'arrêté du 25 juin 1980) portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Établissements Recevant du Public.

Se déclarer en mairie c'est obligatoire !

Pour déclarer votre meublé en mairie télécharger le formulaire CERFA n°14004 et faire compléter le récépissé par la mairie de la commune où se situe votre meublé (envoi par lettre recommandée avec AR ou dépôt sur place). Vous devez conserver à minima une copie de ce document.

Vous recevrez ensuite un accusé de réception de la part des services municipaux.

Tout changement dans les informations mentionnées sur le formulaire doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

Le propriétaire d'un meublé non déclaré en mairie s'expose à une contravention pouvant aller jusqu'à 450 €.

Je déclare mon meublé de tourisme ici ou ici.

Source : <https://www.entreprises.gouv.fr/fr/tourisme/conseils-strategie/meubles-de-tourisme>

Exception : Toutefois, si le logement est votre résidence principale (maison dans laquelle vous vivez au minimum 8 mois de l'année sauf raison professionnelle, de santé ou cas de force majeure), vous êtes dispensé de cette déclaration et vous ne pouvez pas louer plus de 120 jours/an.

“La situation est différente dans le cas d'une location d'un hébergement meublé entier, à l'usage exclusif du locataire, au sein de la résidence principale du loueur (par exemple, le cas d'une grange située sur le terrain de la résidence principale du loueur). Lorsque cet hébergement peut être considéré comme un meublé de tourisme (s'il correspond à la définition), alors il est soumis à l'obligation de déclaration CERFA en mairie.” [source](#)

Définition des statuts du loueur

Le statut de loueur peut être professionnel ou non professionnel.

Pour avoir le statut de loueur en meublé professionnel (LMP), les 2 conditions suivantes doivent être réunies :

- Les recettes annuelles retirées de cette activité (total des loyers toutes taxes comprises et charges comprises) par l'ensemble des membres du foyer fiscal doivent dépasser 23 000 €.
- Ces recettes doivent être supérieures au montant total des autres revenus d'activité du foyer fiscal (salaires, autres BIC).

Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le loueur est considéré comme un loueur non professionnel.

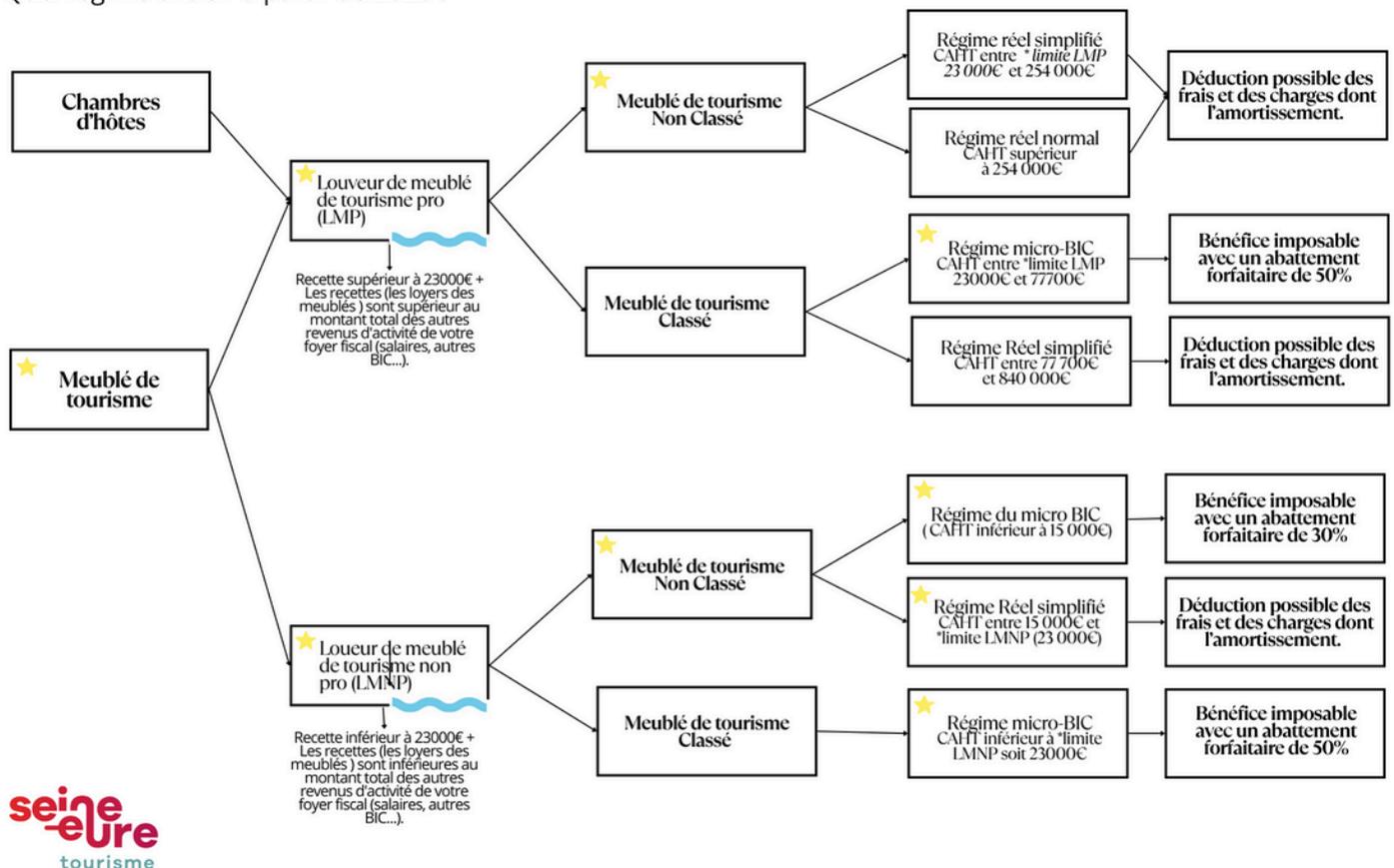
Le loueur en meublé non professionnel (LMNP) a des recettes annuelles tirées de cette activité inférieure à 23 000 € mais elles sont néanmoins sujettes à la déclaration fiscale.

Les revenus imposables

Les changements pour les déclarations de revenus sur l'année 2025 et suivante (en 2026) document disponible sur demande avec les liens des sources :

Imposition des revenus locatifs

Quel régime choisir à partir de 2026 ?



Obtenir un numéro de SIRET

L'inscription au répertoire Sirène de l'Insee est obligatoire.

Que vous soyez loueur en meublé professionnel ou non professionnel, l'activité de location meublée nécessite une inscription auprès d'un centre de formalités des entreprises qui vous permet d'obtenir un numéro de SIRET.

L'inscription doit intervenir dans les 15 jours du début de la location de votre bien.

Plus d'infos [ici](#)

Cette démarche permet:

- d'obtenir un numéro SIRET à mentionner sur votre déclaration complémentaire de revenu ;
- de faire connaître l'existence de cette activité;
- d'indiquer le régime d'imposition choisi.



Cotisation Foncière des Entreprises ?

Il est possible que vous ayez à payer la CFE. Vous devrez consulter le service des impôts des entreprises (SIE) du lieu où se situe le logement loué.

Les cas d'exonération :

- 1^{ere} année d'activité
- Exploitants de meublé de tourisme classé ou de chambre d'hôtes (sauf délibération contraire de la commune), à condition que ces locaux fassent partie de leur habitation personnelle (résidence principale ou secondaire en dehors des périodes de location) et ne constituent pas l'habitation principale ou secondaire du locataire.
- L'entreprise est exonérée de cotisation minimum si son chiffre d'affaires annuel ne dépasse pas 5 000 €.
- (...)

Fiscalité (autres)

Le propriétaire d'un bien est soumis à des taxes locales et impositions au titre de l'activité de location :

- Imposition sur le revenu ou sur les sociétés dans la catégorie des bénéficiaires industriels et commerciaux (BIC) ;
- Taxe foncière sur les propriétés bâties ;
- Prélèvements sociaux;
- Taxe d'habitation :

En vertu des articles 1407, 1408 et 1415 du Code général des impôts, pour les logements utilisés comme "meublés de tourisme", "location saisonnière", ou de courtes durées, même si vous êtes imposable à la CFE pour cette activité, vous êtes imposable à la taxe d'habitation au titre de résidence secondaire :

- si vous gérez directement la recherche de locataires pour votre location meublée saisonnière (pas de mandat de gestion donné à une agence immobilière)
- si vous disposez d'un mandat de gestion sans pour autant donner à votre agence immobilière l'entière charge de recherche de locataires (absence de clause ou accord exprès de mise à disposition entière et exclusive du logement pour l'agence).
- Par ailleurs, le simple fait de détenir des clefs du logement peut justifier que vous disposiez librement du logement en dehors des périodes de location.
- si vous ne démontrez pas que vous mettez en location le logement de manière ininterrompue tout au long de l'année sans en avoir la jouissance.

L'administration fiscale considère alors, que vous en avez la libre disposition en dehors de la période de location saisonnière et en cas de vacance de la location, et qu'à ce titre vous êtes redevable de la taxe d'habitation.

L'habitation personnelle s'entend de tout local occupé par le contribuable ou dont celui-ci est susceptible de pouvoir se réserver l'usage comme habitation principale ou secondaire en dehors des périodes de location.

Attention : Le fait d'acquitter une taxe d'habitation pour son habitation principale n'exonère pas de taxe d'habitation pour les autres habitations meublées dont le propriétaire en a la disposition.

◦ La TVA :

Exonération de principe pour les meublés de tourisme (article L421-1 du code du tourisme) sauf si la prestation offre des conditions similaires à celles de l'hôtellerie à savoir au moins trois des prestations para-hôtelières suivantes : petit déjeuner, réception, linge de maison, nettoyage régulier des locaux (article 261 D4°b) du CGI)3.

Se renseigner en amont au centre des finances publiques le plus proche de chez vous.

Le classement, un gage de qualité pour votre logement !

Le classement de meublé touristique est volontaire, il comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles et il est valable 5 ans, période à l'issue de laquelle le loueur doit effectuer une nouvelle demande s'il souhaite que son hébergement continue de bénéficier d'un classement. Cette prestation est payante.

Les avantages :

- Une fiscalité plus intéressante en fonction de votre régime ;
- Un gage de qualité de votre hébergement pour vos clients au niveau national et international ;
- Une taxe de séjour plus simple à calculer, et parfois moins onéreuse pour vos clients ;
- Une affiliation gratuite à l'Agence Nationale pour les Chèque-Vacances (ANCV), vous avez alors la possibilité d'accepter un moyen de paiement sûr et avantageux.

Plus d'infos : "Fiche 5 Faire Classer son logement" , disponible sur demande.

Liste des entreprises accréditées dans la fiche 5.



2. LA CHAMBRE D'HÔTES

Définition de la chambre d'hôtes

L'article L.324-3 du code du tourisme définit les chambres d'hôtes comme des chambres meublées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations (petits déjeuners, draps et linge de toilettes). Le ménage doit être assuré quotidiennement.

La surface minimale de chaque chambre doit être de 9 m² hors sanitaires, avec une hauteur sous plafond de 2,20 m minimum. Généralement, il est admis qu'une chambre ne peut pas être inférieure à 12 m².

Chaque chambre doit donner accès à une salle d'eau et un WC (privatif ou collectif).

Le nombre de chambres proposées ne peut pas être supérieur à 5, avec une capacité maximale d'accueil de 15 personnes.

Si vous souhaitez offrir à la location plus de 5 chambres ou accueillir plus de 15 clients, cette activité correspond soit à la tenue d'un hôtel, soit à la location de chambres chez l'habitant et vous devez répondre à la réglementation ERP en vigueur.

Statistiques et chiffres clés

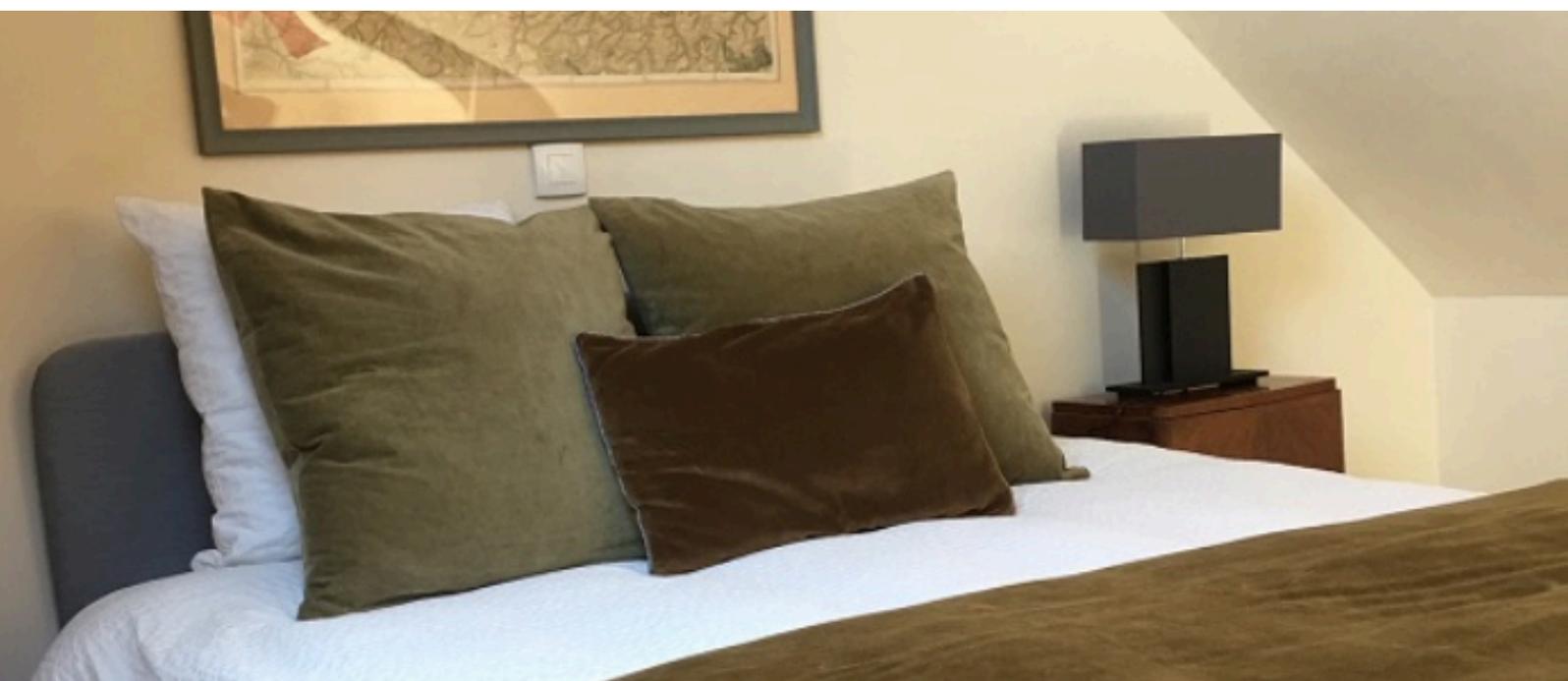
Démarches préalables à la création de la chambre d'hôtes

Déclaration en mairie

Pour toute ouverture d'une (ou plusieurs) chambre(s) d'hôtes, le propriétaire doit faire une déclaration préalable auprès de la mairie de son lieu d'habitation en :

- remplissant directement le formulaire Cerfa n°13566
- utilisant le téléservice ou le site de gestion des hébergements touristiques Seine Eure

Dans ce cas précis, le formulaire est transmis automatiquement à votre mairie, si elle utilise ce téléservice.



Déclaration auprès du centre de formalités des entreprises compétent

Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS).

Si l'activité de location de chambres d'hôtes est exercée à titre habituel ou principal, alors elle constitue une activité commerciale. Les loueurs sont tenus de s'inscrire au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) et de s'immatriculer auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE) de la Chambre de Commerce. Ces formalités sont obligatoires.

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

Sécurité sociale

L'exploitant de chambres d'hôtes doit être affilié au régime social des travailleurs non-salariés (TNS) au titre des assurances maladie, maternité, vieillesse, invalidité et décès :

- Soit auprès du régime social des indépendants (RSI) ;
- Soit auprès de la Mutualité Sociale Agricole (MSA) pour les agriculteurs.

L'affiliation auprès du RSI est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de location de chambres d'hôtes (y compris pour l'activité de table d'hôtes) dépasse 5 348 €.

En cas de revenu inférieur ou égal au seuil enclenchant l'affiliation au RSI, il n'y a pas d'obligation d'affiliation.

Le revenu généré par la location est alors soumis aux contributions sociales sur les revenus du patrimoine au taux global.

Plus d'infos ici

Quel statut juridique pour ouvrir une chambre d'hôtes ?

Le statut juridique de l'entreprise que vous choisirez doit être adapté en fonction du nombre d'associés et de l'importance de votre activité. En principe, toutes les formes sociales conviennent à la création d'une chambre d'hôtes.

La forme sociétaire : SARL (Société A Responsabilité Limitée) ou SAS (Société par Actions Simplifiée).

La forme unipersonnelle : EURL (Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée) ou SASU (Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle) permet d'ouvrir une chambre d'hôtes seul. Elles sont recommandées si l'activité est exercée à plein temps.

L'entreprise individuelle : EI (Entreprise Individuelle) ou EIRL (Entreprise Individuelle à Responsabilité Limitée). L'auto-entrepreneur : pour les projets de petite taille.

Les obligations liées aux chambres d'hôtes

Le loueur doit respecter les normes minimales fixées par le décret n°2002-120 du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent, chaque chambre doit être en conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité.

Il doit procéder à l'affichage des prix proposés, de manière claire, lisible et à jour :

- à l'extérieur de l'hébergement, à proximité de l'entrée principale ;
- à l'intérieur, au lieu de réception de la clientèle ;
- dans chaque chambre.

Le loueur doit également remettre une note à son client, comprenant notamment le décompte détaillé en quantité et en prix de chaque prestation fournie et le total de la somme due.

Fiscalité

La fiscalité applicable aux chambres d'hôtes dépend du statut juridique choisi. En plus des impôts spécifiques aux formes juridiques choisies, la chambre d'hôtes est redevable :

- De la cotisation foncière des entreprises (CFE) ;
- De la taxe de séjour ;
- De la taxe d'habitation ;
- De la taxe sur les boissons (en cas de vente de boissons alcoolisées) ;
- De la TVA (10 % pour l'activité de chambre d'hôtes et 20 % sur les boissons alcoolisées).

Qualification de l'offre :

« Chambres d'Hôtes Référence »

Le dispositif Chambres d'Hôtes Référence permet de garantir aux clients un niveau de qualification satisfaisant des prestations pour les chambres d'hôtes ne souhaitant pas entrer dans un label. Ce dernier n'est ni un label, ni une marque.

Plus d'infos : https://www.ottnormandie.fr/resource_category/chambre-dhotes-reference/

L'office de tourisme est habilité à venir évaluer votre hébergement. La visite et la construction du dossier d'attribution coute 100€ pour une chambre et les parties communes +10€ supplémentaire par chambres supplémentaires.

Plus d'information contacter l'Office de tourisme.



La table d'hôtes

Le loueur peut également proposer la table d'hôtes à ses clients. Cette activité est soumise à l'obtention d'un permis d'exploitation. La prestation table d'hôtes doit se limiter aux seuls pensionnaires de la ou des chambre(s) d'hôtes, en cas de non-respect vous serez considéré comme restaurateur et devrez répondre aux règles régissant cette activité.

Les exploitants de chambres d'hôtes qui proposent la table d'hôtes doivent contacter leur assurance afin de se renseigner pour une responsabilité civile couvrant les risques d'intoxication alimentaire (pour les petits déjeuners et les repas).

Les exploitants de chambres d'hôtes qui proposent la table d'hôtes doivent suivre une formation au permis d'exploitation visant à leur faire connaître les dispositions du Code la Santé Publique. (Art L. 3332-1-1). La formation « permis exploitation » est imposée lors d'une ouverture de débit de boisson de 2ème, 3ème ou 4ème catégorie. Cette formation s'adresse au propriétaire de chambres d'hôtes dès qu'il propose de l'alcool à consommer sur place. La vente de boissons sans alcool est libre et non soumise à licence.

Les exigences en termes de préparation des repas

Associée à la chambre d'hôtes, la table d'hôtes se propose à la table familiale. Le but est de profiter d'un repas partagé fait maison pour mettre en avant les produits locaux, afin d'offrir aux hôtes une découverte culinaire régionale.

Le repas doit comporter une majorité d'ingrédients du terroir, si possible provenant d'exploitations agricoles locales, privilégiant, ainsi, les circuits courts.

Le repas proposé est un menu unique (entrée, plat, dessert) qu'il n'est pas possible de changer. Les horaires de prise du repas sont fixés par l'exploitant, c'est un service unique. Pensez à indiquer aux hôtes si les boissons sont comprises dans le prix du repas ou si elles sont en supplément.

Les règles pour proposer de l'alcool à la table d'hôtes

Sans faire de demande particulière, il est possible de servir toutes les boissons dites du groupe 1, c'est-à-dire non alcoolisées. Pour le service de boissons alcoolisées de catégorie 3 (vins, vins doux, cidre, poiré, crème de cassis, bières...), il est nécessaire d'obtenir une petite licence restaurant, y compris pour servir un verre d'accueil.

Cette licence s'obtient en réalisant la formation sur le permis d'exploitation. Cette formation est obligatoire.

Il est également vivement conseillé d'effectuer une formation sur les normes d'hygiène obligatoires liées à l'activité de restauration (HACCP). Plusieurs organismes (publics et privés) proposent cette formation :

Chambre de Commerce et d'Industrie, Umih,...

3. LA RÉGLEMENTATION COMMUNE

APPLICABLE AUX MEUBLÉ DE TOURISME ET CHAMBRES D'HÔTES

La taxe de séjour

La collectivité a décidé d'appliquer une taxe de séjour au réel (due par les résidents occasionnels).

Elle décide également de la période de perception de la taxe et des tarifs applicables selon chaque catégorie d'hébergement.

La perception se fait au trimestre.

Afin de faciliter la déclaration et le reversement nous avons créé un site internet : <https://taxe.3douest.com/seine-eure.php>

Ce site vous permet en plus des informations sur la taxe de séjour de vous tenir informé de l'actualité du territoire, de bénéficier de fiche d'aide, d'être invité aux événements office de tourisme, ...

Plus d'information:

[Sur l'espace pro du site Seine Eure tourisme](#)

Fiche 2 : Guide de la taxe de séjour + Fiche 3 : Grille tarifaire pour la taxe de séjour

Les périodes de collecte

- Du **1^{er} janvier au 31 mars** : à déclarer et reverser avant le **20 avril**
- Du **1^{er} avril au 30 juin** : à déclarer et reverser avant le **20 juillet**
- Du **1^{er} juillet au 30 septembre** : à déclarer et reverser avant le **20 octobre**
- Du **1^{er} octobre au 31 décembre** : à déclarer et reverser avant le **20 janvier N+1**



La taxe de séjour une ressource essentielle !

La taxe de séjour a pour objectif de ne pas faire supporter au seul contribuable local les frais liés au tourisme. Les recettes de la taxe de séjour sont entièrement affectées à la promotion du tourisme de la collectivité perceptrice (Article L. 2333-27 du CGCT). Au 1^{er} janvier 2024 la taxe de séjour évolue pour les hébergements classés 2* et plus.

Les périodes de collecte

- Du **1^{er} janvier au 31 mars** : à déclarer et reverser avant le **20 avril**
- Du **1^{er} avril au 30 juin** : à déclarer et reverser avant le **20 juillet**
- Du **1^{er} juillet au 30 septembre** : à déclarer et reverser avant le **20 octobre**
- Du **1^{er} octobre au 31 décembre** : à déclarer et reverser avant le **20 janvier N+1**

Contactez votre référente taxe de séjour

Célia Pol Lepenant

SEINE-EURE
02 32 40 04 41
taxedesejour@seine-eure.com

 Qui paye la taxe de séjour ?

 Téléchargements

Mon compte

SE CONNECTER 

Pas encore de compte ?

CRÉATION D'UN NOUVEAU COMPTE 

Calculer ma taxe de séjour

SIMULER LE CALCUL 

Assurances

•Meublé

L'activité de location saisonnière doit être déclarée à votre assureur ou votre courtier de façon à ce que le contrat couvre les dommages aux personnes et aux biens. Vous avez la possibilité d'exiger de votre locataire qu'il vous fournisse

une attestation d'assurance afin de vérifier qu'il est bien couvert contre les risques locatifs (incendie, dégâts des eaux...), soit par une extension « villégiature » de sa police d'assurance habitation principale, soit par un contrat spécifique limité à son séjour dans votre location.

Il convient également de se rapprocher de votre assureur pour couvrir les risques liés aux éventuelles activités proposées (ferme, bateau, vélo, piscine...).

•Chambres d'hôtes

L'assurance multirisque habitation ne couvrant pas les risques associés à un hébergement touristique, il est recommandé de souscrire à une assurance spécifique.

Dans le cadre d'une seule chambre mise à disposition de manière occasionnelle, il est généralement possible de souscrire une extension de garanties à l'assurance multirisque. Lorsque plus d'une chambre est proposée à la location,

il est recommandé de souscrire à une assurance spécifique couvrant :

- les vols de fond de caisse ;
- les vols des effets appartenant aux locataires ;
- les vols et dommages sur les véhicules des locataires, garés sur le parking privatif ;
- les risques liés aux activités proposées (équitation, ferme, bateau, vélo, piscine)... ;
- les intoxications alimentaires (petit-déjeuner ou table d'hôtes).

Contrat de location

Vous devez réaliser un contrat écrit, précisant tous les éléments de la location. Le contenu du contrat est réglementé. En effet, la présence de certains éléments est indispensable : prix, descriptif, conditions, adresse du logement...

Ces informations serviront de référence en cas de litige.



DéclaLoc

DéclaLoc est le téléservice de déclaration préalable des locations de courte durée. Certaines collectivités sont enregistrées sur ce site. Cela permet de déclarer le Cerfa de meublé de tourisme et de chambre d'hôtes en ligne. Renseignez-vous auprès de votre Office de Tourisme pour savoir si la commune de votre hébergement est inscrite sur le site. <https://declaloc.info/>

Dépôt de garantie (caution)

Son montant et les modalités de son versement ne sont pas réglementés. Le montant est négociable et ne devrait pas excéder le montant du loyer. Le contrat précise le délai de remboursement de la caution.

Bon à savoir : Le bailleur a parfaitement le droit d'encaisser le chèque qui lui aura été remis à titre de caution.

Diagnostics

En tant que loueur, les diagnostics obligatoires doivent être mis à disposition des locataires. Se renseigner en fonction de votre activité.

Emission d'une facture

◦ Meublé

L'émission d'une facture n'est obligatoire que si le client de la location saisonnière est un professionnel séjournant dans le cadre de son activité. Une facture doit respecter le formalisme prévu par la loi.

◦ Chambres d'hôtes

Les chambres d'hôtes sont soumises à la réglementation de l'hôtellerie, au moment de payer, vous devez émettre une note/facture indiquant :

- La date ;
- La raison sociale et l'adresse ;
- Le numéro de la chambre occupée ;
- La durée de la location ;
- Les noms et adresses ;
- Les prix, taxes et services compris des prestations qui ont été fournies ;
- La somme totale due.

Sources / aides :

<https://www.legalplace.fr/guides/facture-location-saisonniere/>

<https://www.economie.gouv.fr/dgccrf/les-fiches-pratiques/location-saisonniere-les-regles-connaître>

ERP (Etablissements recevant du public) - Hébergement de groupe

Est-ce que mon logement accueillera plus de 15 personnes ? Si oui, vous êtes concerné.

Les bâtiments ou locaux à usage d'hébergement qui permettent d'accueillir plus de 15 personnes sont à considérer comme des établissements recevant du public (ERP) de 5ème catégorie comportant des locaux réservés au sommeil, soumis à la réglementation en vigueur concernant l'accessibilité et la prévention des risques d'incendie (cf. article PE2 de l'arrêté du 25 juin 1980) portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Établissements Recevant du Public.

Plus d'infos : <https://entreprendre.service-public.fr/vosdroits/F32351>

Etat des lieux d'entrée

- Meublé

Il n'est pas obligatoire pour les meublés mais conseillé, notamment en cas de désagréments. L'état des lieux se fait avec le locataire auquel vous aurez donné un exemplaire signé.

Attention, qui dit état des lieux d'entrée dit état des lieux de sortie ! Pensez-y à la fin du contrat de location de vos hôtes.

- Chambres d'hôtes

Il n'est pas obligatoire pour les chambres d'hôtes, mais pensez à indiquer à vos visiteurs les horaires et le lieu du petit-déjeuner.

Fiche individuelle de police simplifiée

Toute personne qui donne en location (à titre professionnel ou non) un hébergement touristique à un client de nationalité étrangère doit lui faire remplir une [fiche individuelle de police](#).

Médiateur de la consommation en cas de litige

Depuis le 1er janvier 2016, vous devez, en tant que loueur, permettre à tout consommateur l'accès à un dispositif de médiation de la consommation en vue de la résolution amiable de tout éventuel litige.(l'article L.612-1du code de la consommation) :

https://www.legifrance.gouv.fr/codes/article_lc/LEGIARTI000032224805/.

Pour y répondre, vous devez choisir un médiateur parmi ceux inscrits sur la liste des médiateurs (l'article L.615-1 du code de la consommation) et adhérer à son dispositif de médiation de la consommation après vous être assuré que les modalités de cette adhésion et son coût correspondent aux besoins de votre entreprise.

La liste des médiateurs de la consommation référencés par la Commission d'évaluation et de contrôle de la médiation de la consommation (CECMC) est consultable sur le site internet du ministère de l'économie : <https://www.economie.gouv.fr/mediation-conso>

https://www.economie.gouv.fr/mediation-conso/vous-etes-professionnel#Modalite_adhesion

Piscine

Sécurité pour les hébergements avec piscine (article L128-1 du code de la construction et de l'habitation et suivants). Les piscines sont soumises à des dispositions concernant les démarches déclaratives, les normes d'hygiène et de sécurité. Les piscines doivent être déclarées à la mairie de la commune où se situe le bien en location.

Pour répondre à la réglementation nous vous conseillons de prendre contact avec votre mairie pour connaître les démarches administratives et avec l'ARS pour la réglementation sur les eaux de piscines.

Consultez la fiche pratique :

[Eureka tourisme](#)

Fiche réalisée par la DGCCRF

Règlement intérieur

Le règlement intérieur de votre logement est non obligatoire. Il peut être utile pour éviter des déconvenues, notamment si vous avez des exigences spécifiques (interdiction de fumer...).

Si vous décidez d'établir un règlement intérieur de votre logement et de le fournir à vos hôtes à leur arrivée, vous devrez décrire cela dans le contrat de location. Vous devrez, par exemple, y noter que le non-respect du règlement intérieur pourra entraîner la demande d'une compensation financière de votre côté.

SACEM

Vous pouvez diffuser de la musique ou des programmes audiovisuels dans votre gîte ou vos chambres d'hôtes. Ils permettent d'agrémenter le séjour de vos clients.

Vous êtes redevables des droits SACEM dès lors que vous mettez à disposition des clientèles un poste de télévision permettant la diffusion de musique et/ou une radio.

Se faire connaître auprès la SACEM : <https://clients.sacem.fr/>



Sécurité incendie

Pour les meublés de plus de 15 personnes : se référer à la réglementation en vigueur.

Pour les meublés de moins de 15 personnes il est obligatoire d'installer un détecteur autonome avertisseur de fumée normalisé EN 14604 avec marquage CE.

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F19950>

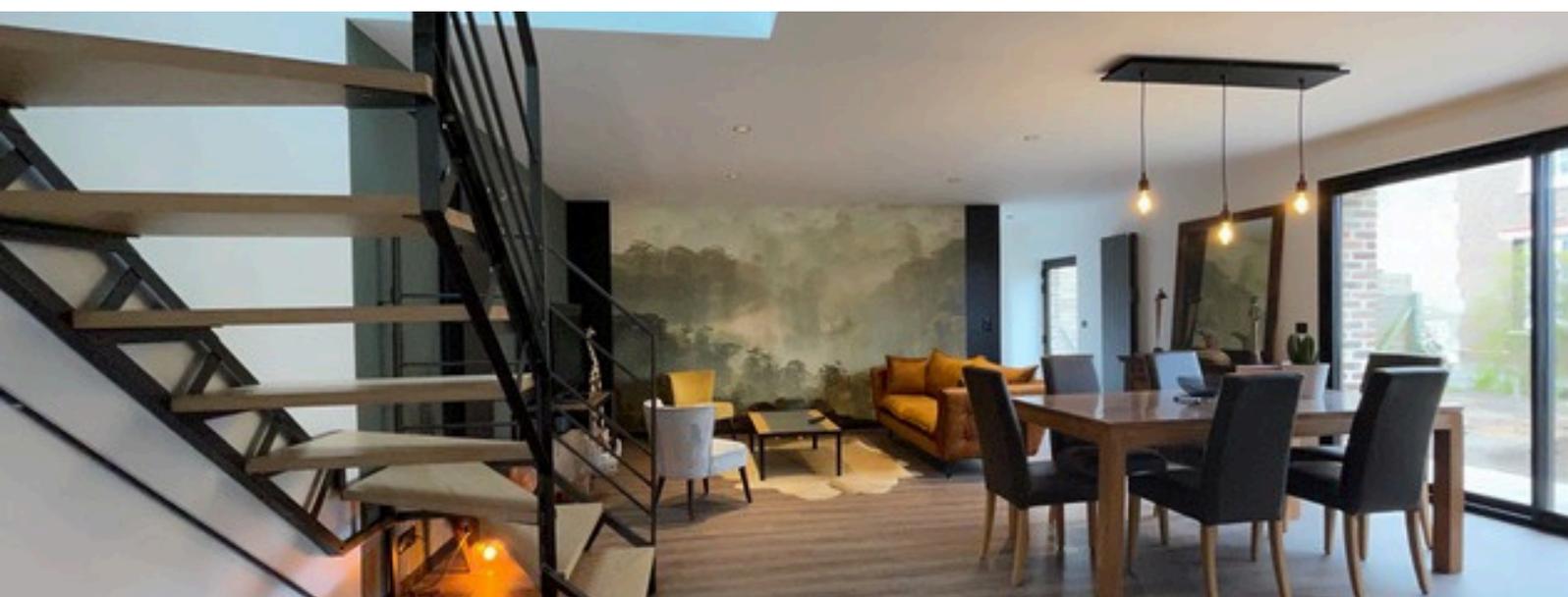
<https://www.culture.gouv.fr/thematiques/securite-surete/securite-et-surete-des-biens/fiches-et-guides-securite-incendie>

Le propriétaire veillera à l'entretien régulier du détecteur et doit également avertir son assureur de la pose de ce dernier dans son meublé. Le contrat d'assurance doit garantir les dommages incendies.

Wi-Fi

Si une connexion Wi-Fi est proposée, assurez-vous qu'elle soit sécurisée avec pare-feu et contrôle de l'identité de la personne qui utilise le Wi-Fi. Pour respecter la réglementation, rapprochez-vous de votre opérateur(Orange, SFR, Bouygues...) et demandez-lui d'installer un programme permettant de filtrer et de sécuriser toutes les connexions et d'archiver les données.

<https://www.hadopi.fr/>



4. MARQUES ET LABELS

De nombreux labels, marques, dispositifs et certifications sont à votre disposition pour valoriser votre offre. Ces chartes qualité, souvent portées par des réseaux de professionnels expérimentés, vous accompagnent pas à pas dans vos démarches.

Obtenir un label, c'est bien plus qu'un simple engagement : c'est un véritable atout commercial. Il vous permet de vous démarquer, de gagner en visibilité et de rassurer votre clientèle. Pour les touristes français comme étrangers, un label est un gage de confiance, de sérieux et de qualité. C'est aussi l'opportunité de cibler une clientèle spécifique, en accord avec vos valeurs et vos prestations.

Découvrez ci-dessous quelques exemples de labels existants – cette liste n'est pas exhaustive, mais elle constitue un excellent point de départ pour faire rayonner votre hébergement.

Marques

- « Accueil Vélo »

Marque nationale qui garantit un accueil et des services de qualité auprès des cyclistes à moins de 5 km des grands itinéraires cyclables.

Tous les types d'hébergement touristique peuvent y prétendre, y compris les chambres d'hôtes et les locations saisonnières bénéficiant d'un label ou d'un classement.

- « Destination d'excellence »

Le nouveau label Destination d'excellence vise au renforcement de la qualité sur tout le champ de l'offre touristique : hébergements, restauration, lieux de visites ou de loisirs, lieux d'information touristiques (offices de tourisme notamment), transports.

En complément de l'enjeu de qualité de l'accueil et des services, qui anime le secteur, ce label renforcera en particulier le niveau d'exigence en matière d'écoresponsabilité.

- « Rando Accueil »

Marque nationale identifiant les établissements touristiques offrant une prestation d'hébergement lié au thème de la randonnée (à pied, à vélo, en VTT, à cheval, à ski, en raquette...). Les établissements Rando Accueil sont spécialisés dans la randonnée mais aussi dans les activités de découverte et les sports de pleine nature.

Rando Accueil regroupe différents types d'établissements sur toute la France métropolitaine et sur les territoires d'Outre-mer : gîtes d'étape et de séjour, gîtes de groupes, chambres et maisons d'hôtes, hôtels, hôtellerie de plein air, villages vacances, villages de gîtes.



Labels

- « Gîtes de France »

C'est avant tout la référence en matière de tourisme chez l'habitant. Gîtes de France garantit des normes de confort précises en 1, 2, 3, 4 et 5 épis. Les chambres d'hôtes et locations saisonnières peuvent y prétendre. Ce label propose également des labels spécifiques : Ecogites , Gîtes Panda WWF... <https://www.gites-de-france.com/fr/obtenir-le-label>

- « Bienvenue à la Ferme »

Le label Bienvenue à la Ferme propose à la fois des séjours à la ferme, des découvertes de produits du terroir, des séances de dégustation ou encore des visites d'exploitation. Quel que soit le type d'hébergement labellisé, l'objectif est le même : découvrir la région et les richesses gastronomiques locales. <https://www.bienvenue-a-la-ferme.com/le-reseau/agriculteurs-rejoignez-nous>

- « Clévacances »

Label proposant plusieurs niveaux de qualité allant de 1 à 5 clés conformément à l'exigence de la charte de qualité Clévacances en termes d'accueil, d'aménagement intérieur et d'environnement. <https://www.clevacances.com/fr/adherer-au-label>

- « Clef Verte »

Cet Ecolabel distingue les hébergements touristiques (hôtels, campings, gîtes, chambres d'hôtes, résidences de tourisme et restaurants). Ce label est engagé dans une démarche environnementale performante, continue et dynamique dans leur mode de fonctionnement et de gestion. <https://www.laclefverte.org/espace-pro/>

- « Bed & Breakfast » (B&B) France

Le label B&B France est géré par l'entreprise Bedbreak. L'objectif de cette entreprise est de promouvoir les valeurs traditionnelles du Bed & Breakfast. Ce label vise les chambres d'hôtes. <http://www.bedbreak.com/presentation-du-label.html>

- « Cheval Etape »

Ce label regroupe des relais d'étape, ouverts aux randonneurs, cavaliers et chevaux pour l'accueil de passage, tout ceci dans le respect de l'environnement ainsi que du patrimoine local. <https://www.ffe.com/pratiquer/labels/cheval-etape>

- « Hébergement Pêche »

Label national qui est accordé par la Fédération Départementale de Pêche. Il est destiné aux hébergements proposant des services et des aménagements pour une clientèle de pêcheurs. Label pouvant être repris par les partenaires suivants : Clévacances, Gîtes de France. Tous les types d'hébergement touristique peuvent y prétendre. <https://www.generationpeche.fr/>

- « Bienvenue au Château »

Ce label a pour objectif principal de préserver le patrimoine architectural et historique des châteaux de France, des logis privés et des manoirs en y proposant des hébergements saisonniers. www.bienvenueauchateau.com

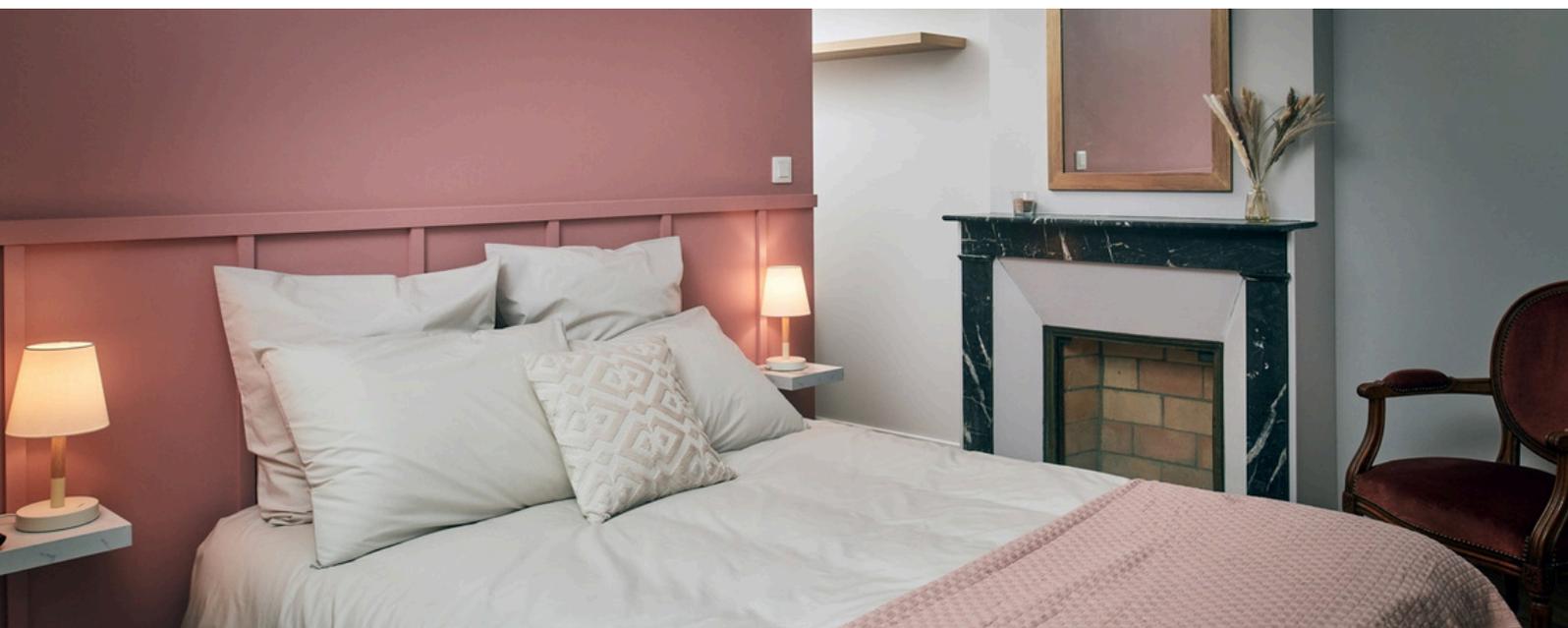
- « Accueil Paysan »

Accueil Paysan est une association qui rassemble des agriculteurs et des acteurs ruraux, qui prenant appui sur leur activité agricole ou leur lieu de vie, mettent en place un accueil touristique, pédagogique et social dans le but de continuer à vivre décemment sur leurs terres. Les types d'hébergement possibles: gîtes, chambres d'hôtes. <https://www.accueil-paysan.com/fr/>

- « Fleurs de Soleil »

Label d'hébergeurs indépendants national pour les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme. Fleurs de Soleil est un label national dont les principes reposent sur l'accueil, la convivialité et la bonne humeur. <https://www.fleursdesoleil.fr/maison-adherer-label.html>

Plus d'infos : <https://pro.eureka-attractivite.fr/conseils-et-expertises/obtenir-un-label/qualifier-mon-hebergement/>



5. L'INFORMATION TOURISTIQUE

Une information touristique mise à disposition dans vos hébergements c'est toujours un plus pour vos clients.

Vérifier tous les ans la documentation que vous laissez à disposition et n'hésitez pas à contacter l'Office pour vous réapprovisionner.

L'office de tourisme peut vous proposer :

- Un magazine de la destination Seine-Eure : renouvelé tous les deux ans ce magazine est divisé en fonction des centres d'intérêt des touristes (Nature, aquatique, famille, ...) il propose des idées d'activités et même des idées de journées ou de séjours.
- Un guide pratique : renouvelé tous les ans il permet aux touristes de contacter les prestataires pour avoir plus d'informations pratiques ou pour réserver.
- des cartes (du territoire Seine-Eure, du département, de la région, ...)
- Un chevalet avec d'un coté un QRcode qui redirige vers le site internet de l'office de tourisme et de l'autre un QRcode qui redirige vers l'agenda des manifestations afin que vos clients puissent être informés des manifestations durant leur séjour.
- Une affiche à imprimer avec les animations
- Carte de la Seine à vélo
- [...]



Autres informations utiles :

- Un mot avec le code Wi-Fi ;
- Des notices d'utilisation de vos appareils électroménagers (machine à laver le linge, machine à café, four...) ou des petites notes explicatives ;
- Un livret d'accueil avec vos coups de coeur.



Le petit plus pour communiquer entre vous ...

... et être informé de l'actualité en Seine Eure, le groupe Facebook : Les acteurs du tourisme en Seine Eure. Rejoignez nous [ici](#).

6. LE RÉFÉRENCIEMENT DE VOTRE HÉBERGEMENT

Votre Information Touristique (VIT)

Vous souhaitez développer votre référencement en directe ? Vous souhaitez louer sans faire appel aux plateformes ? l'Office de tourisme peut vous aider.

La visibilité des offres sur internet est incontournable. C'est pourquoi l'Agence de Développement Touristique de l'Eure en collaboration avec votre Office de Tourisme met à votre disposition un espace personnalisé « Votre Information Touristique ».

Cet espace vous permet de référencer votre hébergement dans la base de données touristique normande, laquelle alimente le site internet de l'ADT27, du CRT et ceux de nombreux partenaires diffuseurs.

Les conditions :

- Connexion au moins une fois par an afin d'actualiser vos données
- mettre à jour vos tarifs et périodes d'ouvertures à minima
- signer les conditions générales d'utilisation (CGU)
- vérifier que les autres informations sont correctes.

La Place de Marché

Depuis 2021, l'ADT27 met à votre disposition gratuitement une solution de vente et de réservation en ligne (Place de marché départementale). Le soutien financier du Département de l'Eure sur la place de marché vous garantit le principe du zéro commissionnement et d'un calendrier en ligne performant que vous pouvez intégrer à votre propre site internet gratuitement.

<https://pro.eure-tourisme.fr/marketing-et-communication/je-developpe-la-communication-sur-mon-offre/faire-referencer-son-offre/>

La réglementation évolue en permanence : les informations fournies dans ce guide sont données à titre indicatif, la responsabilité des rédacteurs sur des informations incomplètes ou erronées ne sauraient être engagée.

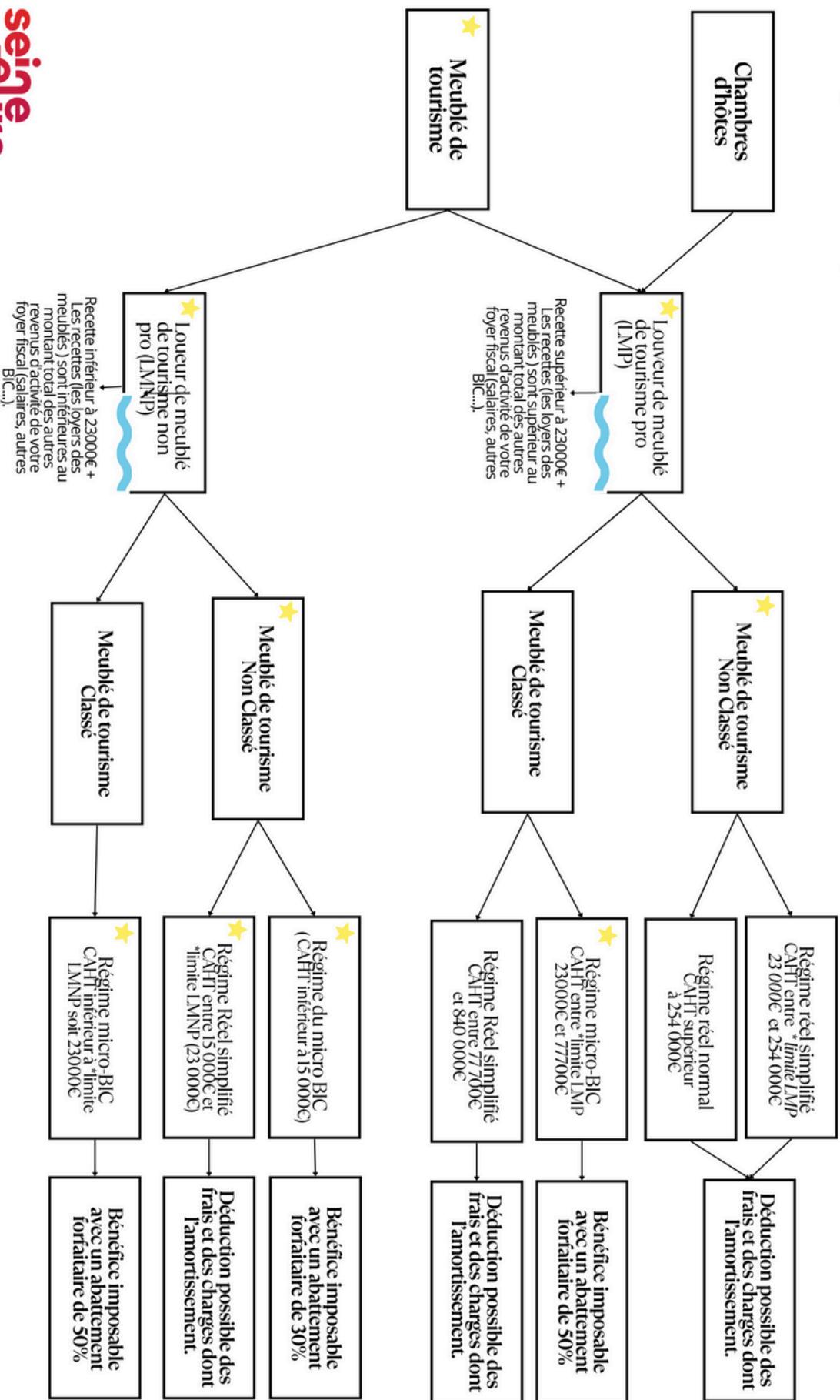
Ce guide a été corédigé par 12 Offices de Tourisme de l'Eure et coordonné par l'Agence de Développement Touristique de l'Eure en 2021.

Ce guide a été mis à jour en avril 2025 par l'Office de tourisme Seine Eure



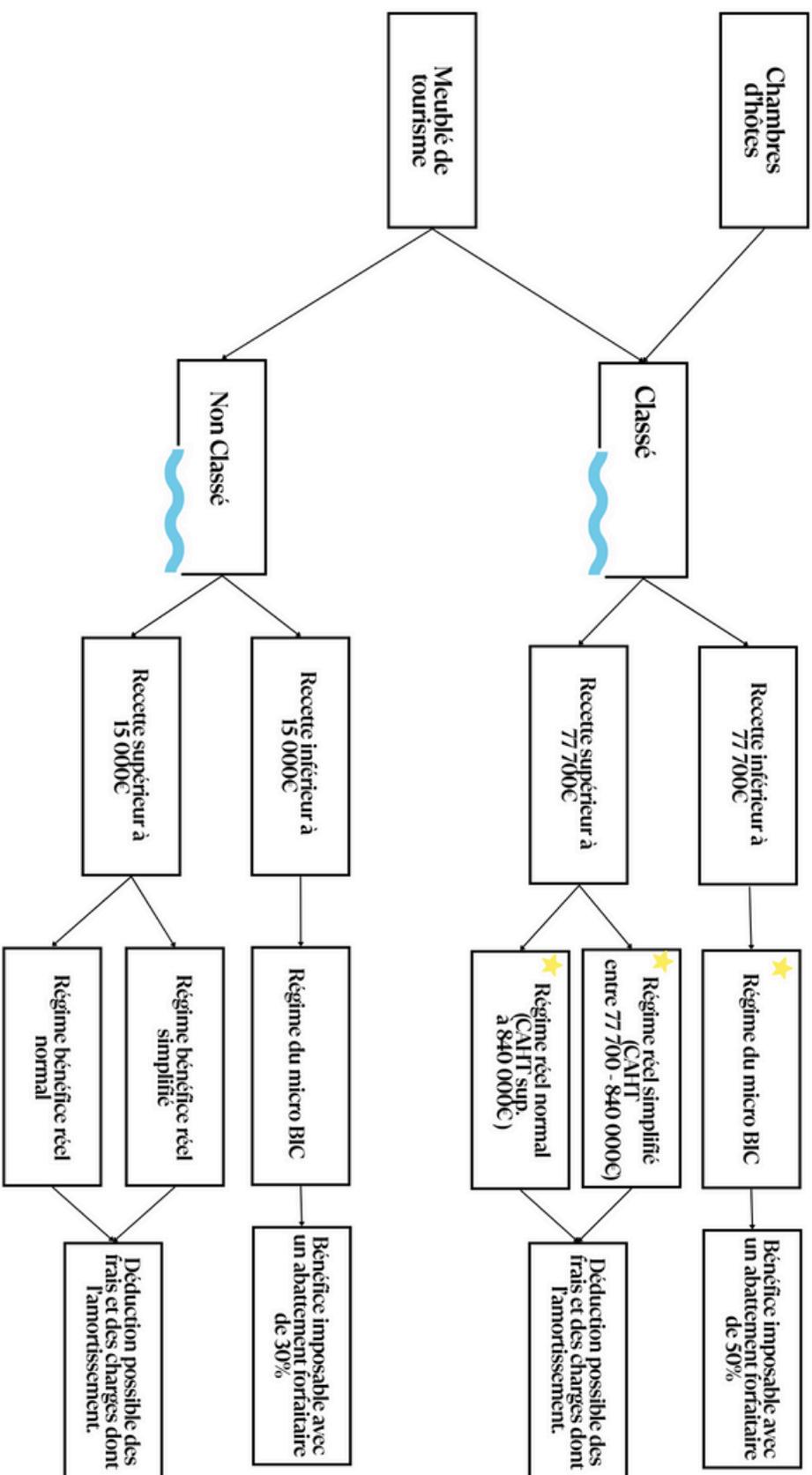
Imposition des revenus locatifs

Quel régime choisir à partir de 2026 ?



Imposition des revenus locatifs

Quel régime choisir à partir de 2026 ?





seine
-eure
tourisme

Votre contact privilégié :
Madame Célia Pol-Lepenant
celia.pol@seine-eure.com
02 32 63 63 04 - 06 47 58 55 36
2 A/B boulevard de Crosne, 27400 Louviers