

GUIDE DE CREATION D'UN HEBERGEMENT



Office Intercommunal de Tourisme de Fécamp
Quai Sadi Carnot
76400 Fécamp
Votre contact : Nathalie Savouray
Tél. : 02 35 28 88 30
nsavouray@fecamptourisme.com

GUIDE DE CREATION D'UN HEBERGEMENT TOURISTIQUE (Meublés et chambres d'hôtes)

SOMMAIRE

1° : Définition d'un meublé de tourisme et d'une chambre d'hôte,

2° : Les obligations, les préconisations, pour les meublés et les chambres d'hôtes,

3° : Accessibilité,

4° : La Fiscalité,

5° : Commercialisation,

6° : Communication,

7° : Devenir partenaire de Fécamp Tourisme,

8° : Pour en savoir plus : les revues, les livres, les sites internet.

GUIDE DE CREATION D'UN HEBERGEMENT

1° : Définition d'un meublé de tourisme et d'une chambre d'hôte



a) Meublé de Tourisme :

Le meublé de tourisme est **une maison, un appartement, un studio meublé**, que vous souhaitez mettre à disposition à une clientèle de passage à titre onéreux. Cette clientèle y effectue **un séjour**, à la journée, à la semaine ou au mois et **n'y élit pas domicile (sauf déplacement professionnel)**.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon deux critères :

- le locataire **n'y élit pas domicile**, il y réside principalement pour les vacances,
- la location saisonnière doit être conclue pour **une durée maximale de 90 jours consécutifs à la même personne**.

Au-delà d'une capacité d'accueil de 15 personnes, les meublés sont soumis aux obligations des établissements recevant du public (normes de sécurité et d'accessibilité).

Déclaration de début d'activité :

Lorsque vous débutez une activité de **loueur en meublé non professionnel (LMNP)** ou de **loueur en meublé professionnel (LMP)**, vous devez, dans les quinze premiers jours qui suivent le début de votre activité, **souscrire une déclaration de création d'entreprise** ou de **début d'activité** par voie dématérialisée sur le guichet des formalités des entreprises (GFE) : [Accueil | Formalités d'entreprises](#)

Cette démarche vous permettra :

- d'obtenir un numéro SIRET,
- de faire connaître l'existence de cette activité,
- d'indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi.

INFO + : [Location meublée | impots.gouv.fr](#)



b) Chambre d'hôtes :

La chambre d'hôtes est une chambre meublée **située chez l'habitant (ou dans un bâtiment annexe sur sa résidence)** en vue d'accueillir des touristes à titre onéreux.

Le nombre de chambres proposées à la location dans la même habitation est **limité à 5 chambres et 15 personnes**.

La chambre **est louée à la nuitée pour un usage touristique**. Cette nuitée **comprend au moins le petit-déjeuner, le linge de maison et un accueil assuré par l'habitant**. La chambre d'hôte donne accès (directement ou indirectement) à une salle d'eau et à un WC.

La table d'hôte :

L'habitant, qui loue une ou plusieurs chambres, peut aussi proposer des repas à ses hôtes. Un seul menu doit être proposé et composé de plats, de préférence, du terroir. Le repas doit être pris à la table familiale en compagnie de l'habitant. **Une formation adaptée est dispensée aux exploitants de chambres d'hôtes proposant des boissons alcoolisées dans le cadre des repas.**

Préciser que la **table d'hôtes est ouverte seulement aux résidents**

Affichage et publicité des prix :

Le loueur de chambres d'hôtes est soumis aux mêmes obligations de transparence que les hôteliers vis-à-vis du consommateur en matière d'affichage des prix et de remise de note.

GUIDE DE CREATION D'UN HEBERGEMENT

Le loueur doit procéder au triple affichage des prix qu'il propose :

- à l'extérieur de sa maison ou de son appartement,
- à l'intérieur, au lieu de réception des clients,
- dans chaque chambre devient facultatif.

IMPORTANT

Les prix doivent être **affichés en euros et TTC**

INFO + : [Les chambres d'hôtes | entreprises.gouv.fr](http://Leschambresdhotels.entreprises.gouv.fr)

2° : Les obligations, les préconisations, pour les meublés et les chambres d'hôtes

a) Les obligations :

- la déclaration en mairie

Si vous souhaitez mettre à disposition votre meublé votre chambre d'hôte pour une **clientèle de passage**, vous devez avant tout effectuer votre **déclaration à la mairie de la commune où est situé votre hébergement. (Formulaire Cerfa N°14004*04 pour les meublés - Formulaire Cerfa N° 13566*03 pour les chambres d'hôtes)**. Cette déclaration est obligatoire, un **récépissé de la déclaration de location de meublé de tourisme est remis au déclarant par la mairie.**

Tout changement concernant les informations fournies (sur le loueur, l'hébergement, les périodes de location) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

INFO +

La loi : → Pour un meublé : Cf articles L324-1-1 et D324-1-1 du code du tourisme

La loi : → Pour une chambre d'hôtes : Cf articles L324-4 et D324-15 du code du tourisme

La récolte de la taxe de séjour

La Taxe de séjour est redevable du 1^{er} janvier au 31 décembre dans tous les hébergements marchands de l'Agglomération Fécamp Caux Littoral (33 communes). ***Vous avez l'obligation d'afficher les tarifs, vous devez faire figurer le tarif applicable sur la facture remise au client distinctement de vos propres prestations.***

Le produit de cette taxe est entièrement consacré au développement touristique du territoire.

Qui Paye la taxe de séjour :

La taxe de séjour s'applique dans le cas d'un séjour à titre onéreux. Ainsi, les personnes qui sont hébergées à titre gratuit ne payent pas la taxe de séjour. ***Attention, si des personnes séjournent dans votre établissement sans payer le prix en profitant d'un coffret cadeau, d'une opération spéciale, elles doivent s'acquitter de la taxe de séjour.***

Quels sont les cas d'exonérations :

Les personnes mineures, les titulaires d'un contrat de travail saisonnier employés sur le territoire de la collectivité, les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire, les personnes qui occupent les locaux dont le loyer est inférieur à 5 € par nuit.

La déclaration :

Sur le site internet : <https://fecamptourisme.taxedesejour.fr>, vous devez déclarer **tous les mois**, le nombre de nuitées¹ effectuées dans votre hébergement. Effectuez rapidement cette déclaration en vous connectant **avec vos identifiants**, vous avez **jusqu'au 15 du mois suivant (exemple : vous avez jusqu'au 15 février pour la déclaration concernant les nuitées de janvier)**

Si vous ne pouvez pas déclarer par internet : envoyer par courrier postal le formulaire papier (joint avec le courrier vous informant de vos identifiants) ainsi que la copie intégrale de votre registre du logeur **avant le 15 du mois suivant**

Le reversement :

Vous recevrez un **titre de facturation** à la fin de chaque période par courrier postal de la part du Trésor Public. Les règlements devront intervenir avant la limite indiquée sur le titre de facturation envoyé par le Trésor Public.

GUIDE DE CREATION D'UN HEBERGEMENT

Vous pouvez régler :

- **Directement en ligne**, en vous connectant à : <http://www.payfip.gouv.fr>,
- **Par chèque** établi à l'ordre du Trésor Public et envoyé à l'adresse indiquée sur le titre de facturation,
- **En espèces**, uniquement sur place à l'adresse indiquée sur le titre de facturation.

Vos contacts : Magalie : 02 35 28 88 22 / Nathalie : 02 35 28 88 30

Mail : fecamptourisme@taxesejour.fr

Le contrat de location

Pour un meublé ou une chambre d'hôte, un contrat de location est obligatoire. Ce contrat doit préciser : les **coordonnées du propriétaire**, le **prix**, la **durée** de la location, les **charges** (s'il y a), les **conditions de paiement** (dont l'acompte² ou les arrhes³), les **conditions d'annulation**, le **montant de dépôt de garantie**⁴ éventuel et les **conditions de sa restitution**, le **montant prévisionnel de la taxe de séjour**, les **prestations comprises** (ex. : le petit-déjeuner, les draps fournis, le ménage...), les **prestations payantes** (ex : la table d'hôte, la location de draps, le forfait ménage, le chauffage...), la **situation géographique** de l'hébergement.

1 Nuitées : nombre de nuits multiplié par le nombre de clients.

2 Acompte : Engagement définitif entre les 2 parties sans possibilité d'annulation (sauf cas de force majeure) Si le locataire annule, le propriétaire peut lui réclamer la totalité du séjour. Si le propriétaire annule, le locataire peut solliciter une indemnisation pour le préjudice subi.

3 Arrhes : Elles permettent au locataire d'annuler le contrat moyennant la perte des sommes versées. Si le propriétaire annule, il est redevable du double des arrhes. Attention : si rien n'est précisé dans le contrat, la somme versée est considérée comme des arrhes. Le montant des arrhes ne peut pas être supérieur à 25% du montant du séjour.

4 Caution ou dépôt de garantie : Son montant et les modalités de son versement ne sont pas réglementés. Le montant est négociable et ne doit pas excéder le montant du loyer. Le contrat précise le délai de remboursement de la caution.

5 Arrêté du 18 décembre 2015 relatif à la publicité des prix des hébergements touristiques marchands autres que les meublés de tourisme et les établissements hôteliers de plein air (JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE).

a) Les préconisations :

- le classement

Le classement¹ est volontaire et valable 5 ans délivré par l'organisme chargé des visites de classement de 1* à 5* pour tous les hébergements.

Un tableau de classement (133 critères) fonctionnant selon un système à points avec des critères obligatoires et à la carte.

- La procédure :

Le propriétaire de meublé adresse la **demande de classement à l'organisme de son choix**,

Le propriétaire de meublé ou son mandataire **commande la visite de contrôle**,

L'organisme de contrôle accrédité prend rendez-vous et réalise la visite dans les conditions prévues par l'arrêté du 02/08/10.

Le référent **réalise la visite de contrôle et remet son rapport de contrôle** (synthèse rapport et grille de contrôle) **sous 15 jours**.

La visite de classement est réalisée sur le site et ne concerne que le bien mentionné dans la demande de classement.

L'organisme de contrôle accrédité prend la **décision de classement sous 1 mois**

Le loueur (ou son mandataire) dispose d'un **délaï de quinze jours pour refuser la proposition** de classement.

Au-delà de ce délai, le classement est acquis.

- Les avantages :

Visibilité : Les décisions de classement sont transmises, mensuellement, par voie électronique, par les organismes chargés des visites de classement à l'organisme départemental du tourisme concerné (CDT, ADT, ...), chargé de mettre à disposition et tenir à jour gratuitement la liste des meublés classés dans le département.

Fiscalité : le loueur en **Micro-Bic**¹ dont le meublé est classé bénéficie **d'un abattement forfaitaire de 71%** sur son bénéfice s'il réalise un **chiffre d'affaire inférieur à 170 000 € par an (70 000 € et 50% d'abattement pour les non classés.)**

1 Le régime micro BIC est prévu pour les petites entreprises individuelles et permet de bénéficier de simplifications en matière de comptabilité.

GUIDE DE CREATION D'UN HEBERGEMENT

INFO +

<https://www.lecoindesentrepreneurs.fr/regime-micro-bic-comptabilite>

- Les contacts :

Accueil Paysan : Tél : 02 35 20 24 11

2 route de Sainte Hélène - 76280 St Jouin-Bruneval

accueil.paysan76@wanadoo.fr - www.accueil-paysan.com

Horaire : lundi au vendredi : 14 h - 18 h

ADTER : Tél : 02 35 60 65 66

8 rue Linus Carl Pauling - BP 80 - 76827 Mont St Aignan cedex

meubles76@gmail.com - www.adter.fr

Horaire : lundi au vendredi : 9h - 12h30 / 13h - 17h30

CLEVACANCES : Tél : 06 17 41 90 21

celineclevacances@gmail.com

- les labels

Les touristes sont de plus en plus sensibles aux labels de tourisme. Ils assurent un service de qualité répondant à des besoins spécifiques.

- La procédure

Pour se voir attribuer un label de tourisme, quel qu'il soit, l'hébergement doit répondre à des critères et à un cahier des charges très précis, qui varient selon le label visé. Après étude du dossier, le label est décerné pendant une durée donnée pour garantir une continuité dans la qualité du service proposé aux touristes ainsi que le sérieux du label.

- les avantages

Un accompagnement pour le montage de votre projet, une meilleure reconnaissance auprès des institutions du tourisme, de la visibilité à travers des outils de promotion mis en place, la formation régulière sur la législation (sanitaire, les normes de sécurité, la législation...)

Fiscalité : le loueur dont le meublé est labellisé ne bénéficie pas de l'**abattement forfaitaire de 71%**

1 Il n'existe pas de classement en étoiles pour une chambre d'hôte.

- Présentation de différents labels de qualité pour votre hébergement¹



Gîtes de France : Le gîte ou la chambre d'hôte est classé de 1 à 5 épis en fonction du confort de l'hébergement et de son environnement.

Contact : 02 35 60 89 07



City Break : crée par Gîtes de France, désigne des chambres d'hôtes ou meublés en milieu urbain en trois catégories : Confort, Premium ou Luxury

Contact : 02 35 60 89 07



Accueil Paysan : Accueil Paysan est partie intégrante de l'activité agricole. Il réunit dans la solidarité et le respect de l'environnement, paysans, retraités, acteurs ruraux et paysans de la mer

Contact : Tél. : 02 35 20 24 11



Clévacances : Souvent sur le littoral, les locations Clévacances sont classées de 1 à 4 clés selon le niveau de confort et d'équipement de l'hébergement.

Contact : Tél. : 06 17 41 90 21 - celineclevacances@gmail.com

GUIDE DE CREATION D'UN HEBERGEMENT



La clef verte : Récompense les hébergements touristiques pour leur dynamisme en matière de gestion environnementale

Contact : Tél. 01 45 49 02 09 - loren.staquet@teragir.org

Tél. 01 73 77 12 04 - loriane.sandt@teragir.org

- Présentation de la marque Chambre d'hôtes référence^{®1}



Chambre d'hôtes Référence[®] : L'objectif est d'apporter la possibilité aux chambres d'hôtes non labellisées de garantir à leurs clients la qualité de leur prestation tout en contribuant à l'amélioration de la qualification de l'offre d'hébergement touristique de la destination.

Chambre d'hôtes référence[®] n'a pas vocation à remplacer les labels, mais d'être une solution pour les exploitants soucieux de qualifier leur offre sans être labellisé pour une durée de 5 ans.

Contact : Offices de Tourisme de France - Fédération Nationale : 79-81 rue de Clichy - 75009 PARIS

Tél. : 01 44 11 10 30 - www.offices-de-tourisme-de-france.org

- La procédure :

Le propriétaire complète l'ensemble de la demande de visite et envoie celle-ci avec son récépissé de déclaration en mairie et le règlement à l'Office de Tourisme de Caux Vallée de Seine (**100 € pour 1 chambre et les espaces communs et 10 € par chambre supplémentaire [en 2016]**).

La personne habilitée à effectuer les visites prend rendez-vous avec Le propriétaire pour la visite.

La visite effectuée, le dossier complet sera transmis à la commission d'attribution régionale pour la décision finale.

L'avis est favorable, vous recevrez par courrier une attestation à conserver et un certificat de qualification (à mettre à disposition auprès de vos hôtes dans chaque chambre)

Contact : Office de tourisme de Caux Vallée de Seine : 02 32 70 46 32

- Les avantages :

Un logo est une charte graphique à votre disposition, un certificat de qualification vous est remis.

1 Chambre d'hôtes Référence : uniquement pour les chambres d'hôtes

3° : Accessibilité

- Les principales déficiences

 La principale difficulté est de percevoir, d'entendre et de déchiffrer les messages sonores dont la parole.

 Le handicap mental est un handicap de la compréhension, de la communication et de la décision

 Les troubles de la motricité peuvent signifier une atteinte partielle ou totale de la mobilité et parfois des troubles de la communication, des difficultés à contrôler ses gestes et à s'exprimer ; mais sans altérer pour autant les capacités intellectuelles.

 Parmi les personnes déficientes visuelles il faut distinguer les personnes non-voyantes personnes malvoyantes. Les personnes non-voyantes : ont une cécité totale appréhendent le monde principalement par leurs autres sens (toucher, ouïe, odorat, goût). Elles se déplacent le plus souvent avec une canne blanche qui leur permet de détecter les obstacles ou avec un chien guide.

- L'accueil des personnes handicapées et les vacances

La marque d'Etat Tourisme et Handicap est une réponse à la demande des personnes en situation de handicap qui veulent pouvoir choisir leurs vacances et leurs loisirs en toute liberté. La marque apporte une garantie d'un accueil efficace et adapté aux besoins indispensables des personnes handicapées. Les documents utilisés pour l'évaluation qui précède la labellisation ont été élaborés en concertation entre les associations de prestataires du tourisme et les représentants des personnes handicapées.

GUIDE DE CREATION D'UN HEBERGEMENT

- Comment obtenir la marque ?

- Les conditions d'attribution de la **Marque Tourisme et Handicap** sont formalisées par le ministère chargé du tourisme qui confie à l'association Tourisme et Handicaps la mission d'aider la Direction Générale des Entreprises (DGE) pour son déploiement et sa promotion.

- **Tout prestataire de services touristique** peut se porter candidat à la Marque Tourisme et Handicap. C'est une **démarche volontaire**, qui l'engage à assurer, de façon pérenne, un **accueil de qualité à la clientèle handicapée qu'il souhaite recevoir**.

- Un questionnaire d'auto évaluation, permet d'apprécier l'état d'accessibilité de l'équipement, pour les différents types de handicap (auditif, mental, moteur et visuel). Ce questionnaire décrit quelques critères de base d'accessibilité et d'accueil, essentiels et nécessaires à l'autonomie des personnes handicapées et ce dans chaque domaine de handicap.

- Le candidat peut également consulter les cahiers des charges de référence sur lesquels son établissement sera évalué par deux évaluateurs dûment formés par l'Association Tourisme et Handicaps.

INFO + : www.economie.gouv.fr/entreprises/marque-tourisme-et-handicap

Evaluation : A réception de la demande, un binôme d'évaluateurs prendra contact pour une visite de l'établissement et pour compléter le dossier le cas échéant.

Ces évaluateurs ont pour mission de visiter et d'évaluer l'ensemble du site et des services ouverts à la clientèle et l'évaluation porte obligatoirement sur les quatre familles de handicap (auditif, mental, moteur, visuel)

Décision : L'évaluation établie, la commission régionale d'attribution de la Marque examine le rapport motivé des évaluateurs en tenant compte non seulement des critères mais aussi d'une approche humaine et de bon sens. Il s'agira en effet de prendre en compte des situations spécifiques dans un environnement donné, sans négliger d'éventuels services ou accompagnements substitutifs qui permettent de garantir aux personnes handicapées, un maximum d'autonomie sur le lieu de loisirs. La composition paritaire de la commission régionale est un atout pour atteindre cet objectif.

La marque nationale « Tourisme et Handicap » peut alors être accordée pour deux, trois ou quatre familles de handicap (auditif, mental, moteur et visuel).

La marque est attribuée pour une durée maximale de cinq ans et les sites labellisés reçoivent alors une notification.

4 : La fiscalité

Quelle fiscalité pour les chambres d'hôtes et meublés de tourisme (gîtes) ?

Divers régimes fiscaux sont susceptibles de s'appliquer aux loueurs de meublés de tourisme ou de chambres d'hôtes.

Les revenus de l'activité de gîtes et de chambres d'hôtes sont généralement déclarés à l'impôt sur les revenus. C'est le cas lorsqu'ils sont réalisés par un particulier, un entrepreneur individuel ou une société transluide, c'est-à-dire non soumise à l'impôt sur les sociétés, et dont les résultats sont soumis à l'impôt sur le revenu (SCI, SARL de famille...).

Mais, il est aussi possible de créer une société qui sera imposée à l'impôt sur les sociétés (SARL, SA, SAS...). Dans ce cas, les revenus de location sont simplement imposés à l'impôt sur les sociétés et ne sont pas concernés par les développements qui suivent.

Revenus de location inférieurs à 760 € (chambres d'hôtes)

Les revenus provenant de la location de chambres d'hôtes sont exonérés lorsqu'ils n'excèdent pas 760 euros par an, sans aucune autre condition.

La limite de 760 € s'entend taxes comprises et s'applique au total des recettes provenant de la location et de prestations annexes : télévision, petit-déjeuner, ménage...

GUIDE DE CREATION D'UN HEBERGEMENT

A noter : les micro-entrepreneurs (auto-entrepreneurs) ne peuvent pas bénéficier de l'exonération, qui est réservée aux particuliers.

Revenus de location supérieurs à 760 €

Régime des micro-entreprises

La plupart des loueurs de chambres d'hôtes, gîtes et meublés de tourisme relèvent du régime des **micro-entreprises**.

Il s'applique de plein droit aux particuliers, aux entreprises individuelles et à certains sociétés (EURL dont le gérant est l'associé) lorsque le chiffre d'affaires hors taxes annuel est inférieur à :

- 176 200 € pour les chambres d'hôtes et les meublés de tourisme classés,
- 72 600 € pour les meublés de tourisme non classés et les autres locations meublées.

Le régime des micro-entreprises présente les avantages suivants :

- l'exploitant d'un meublé de tourisme ou d'une chambre d'hôtes ne peut déduire aucune charge. Son revenu imposable est déterminé de façon forfaitaire par application d'un abattement à son chiffre d'affaires (71 % ou 50 %, en fonction de la nature de l'activité) ;
- l'exploitant n'a pas de comptes annuels ni de déclaration de résultats à réaliser. Tous les mois ou tous les trimestres, il doit simplement déclarer son chiffre d'affaires et, en fin d'année, il doit reporter le montant de son chiffre d'affaires annuel dans sa déclaration de revenus ;
- l'exploitant n'a pas à tenir de comptabilité comme les entreprises classiques : il doit simplement lister ses différences recettes dans le livre des recettes et ses différents achats dans le registre des achats (meublés de tourisme classés et chambres d'hôtes uniquement).

Régime du bénéfice réel

L'exploitant d'un meublé de tourisme ou de chambres d'hôtes dont le chiffre d'affaires excède les plafonds du régime des micro-entreprises relève automatiquement et sans formalités du régime du bénéfice réel. Plus précisément, un exploitant relève du régime réel :

- **Soit de plein droit** (automatiquement) si ses recettes annuelles (loyers plus charges versés par le locataire) dépassent **170 000 € (chambres d'hôtes et meublés de tourisme classés)** ou **70 000 € (meublés de tourisme non classés et autres locations meublées)** ;
- **Soit sur option**. Dans cette hypothèse, l'option pour le régime réel n'est intéressante que si les frais et charges déductibles du loueur sont supérieurs à 71 % de ses recettes.

Le régime du bénéfice réel est un peu **plus complexe** que le régime des micro-entreprises puisqu'il implique la **tenue d'une comptabilité et l'établissement de comptes annuels**.

Le régime réel consiste à **déduire des recettes annuelles** (loyers et charges payés par le locataire), l'ensemble des frais et charges supportées pour l'activité.

A la différence du régime des micro-entreprises, les **déficits sont ainsi déductibles**. Le déficit est **reporté sur le bénéfice des locations meublées des 10 années suivantes mais il ne peut pas être déduit des autres revenus**. Cette possibilité est réservée au **LMP** (loueur en meublé professionnel).

Simulateur pour le calcul de vos impôts : [Calcul de l'impôt 2022 sur les revenus 2021 modèle complet \(impots.gouv.fr\)](http://impots.gouv.fr)

Synthèse du régime fiscal pour les loueurs en meublé

LOUEURS NON PROFESSIONNELS (LMNP)		LOUEURS PROFESSIONNELS (LMP)
Micro-Bic : - Seuil revenus < 170 000 € (classés) ou 70 000 € (non classés) - Abattement 71% (classés) ou 50% (non classés)	Régime réel : - Sur option - Si seuils dépassés - Déduction des charges réelles (dont amortissement des travaux)	Régime réel : 3 critères : - Revenus > 23 000 € + inscription au RSC + revenus locatifs > revenus professionnels du foyer - BIC ou Micro-Bic - Avantages fiscaux mais charges sociales TNS

INFO + https://www.assistant-juridique.fr/regime_fiscal_gites.jsp

GUIDE DE CREATION D'UN HEBERGEMENT

5° : La commercialisation

Les plateformes (réservation en ligne)

Les agences de voyages en ligne (Online Travel Agency ou OTA), Booking, Airbnb sont désormais associés aux meublés et aux chambres d'hôtes. Ces intermédiaires en ligne se rémunèrent via une commission sur le chiffre réalisé sur la location des hébergements.

Airbnb : Créé en 2008, le site a évolué et on trouve parmi les annonces des personnes qui louent ponctuellement leur propre logement et des hébergeurs professionnels, des chambres d'hôtes et meublés saisonniers.

- La création d'une annonce est gratuite, l'hébergeur fixe son prix et les conditions de réservation.

La commission¹ dans le cas où vous souhaitez prendre en charge la totalité des commissions sur Airbnb, le taux est de 14 % du montant de la réservation. Mais si vous avez opté pour l'option partage avec les vacanciers, les frais sont de 3 % pour une location saisonnière. Mais dans le cas où il s'agit d'une expérience Airbnb, la commission est de 20 %

¹Source : <https://weekome.fr/comment-fonctionnent-les-commissions-des-ota-airbnb-booking-tripadvisor-ou-expedia/>

Booking : Créé en 1996, Booking est une plateforme de réservation hôtelière qui depuis quelques années s'est ouvert aux chambres d'hôtes, aux meublés saisonniers aux auberges de jeunesse.

- L'inscription est gratuite, l'hébergeur fixe ses conditions mais ne peut refuser aucune réservation (sauf à fermé son agenda).

La commission¹ le pourcentage des commissions varie selon le type d'hébergement. Si, en général, cela varie entre 15 et 18 %, le total peut être au-delà de 20 % à cause du programme génius et le paiement mis en place par la plateforme. Le taux peut aussi être modifié en fonction de l'exposition de votre **location courte durée**.

¹Source : <https://weekome.fr/comment-fonctionnent-les-commissions-des-ota-airbnb-booking-tripadvisor-ou-expedia/>

Abritel et Homelidays : Abritel et Homelidays sont deux sites dédiées à la location de vacances et sont des marques du groupe HomeAway qui comme également de Bed and Breakfast. Le paiement en ligne et le gestionnaire des réservations sont proposés aux propriétaires qui le souhaitent ou ils peuvent le propriétaire peut garder la main et répondre aux vacanciers.

Le taux de commission total est de 9% sur le montant de la réservation, en additionnant commission et frais.

Les Chèques Vacances

L'Agence Nationale pour les chèques-vacances est un partenaire de choix pour tous les propriétaires qui ne souhaitent pas passer à côté des bénéficiaires de chèques-vacances. Ce mode de paiement est distribué par l'intermédiaire des entreprises, des comités d'entreprises et des collectivités locales.

- L'adhésion à l'ANCV permet de sécuriser les paiements.

- L'ANCV compte 4 millions de bénéficiaires en France. 30% des chèques sont utilisés pour l'hébergement.

- Pour accepter ce mode de paiement, il faut adhérer à l'ANCV en se dotant au préalable d'un numéro de SIRET. Vous pouvez par la suite effectuer votre demande d'adhésion en ligne.

- Commission de 2,5% sur la valeur des chèques-vacances pour frais de gestion. Le remboursement est effectué par virement bancaire dans un délai de 21 jours maximum après réception. **La commission au remboursement des chèques vacances est de 2,5%**. L'adhésion permet de bénéficier d'outils de promotion et de diffuser gratuitement des offres promotionnelles sur le site national.

- Pour plus d'information : www.ancv.com

Les coffrets cadeaux

Le propriétaire peut monter une opération coffret cadeau avec un opérateur spécialisé en passant par sa centrale de réservation ou en direct. L'opérateur propose d'intégrer une catégorie de séjours en fonction des

GUIDE DE CREATION D'UN HEBERGEMENT

prestations proposées ou de la destination. Les trois plus grands opérateurs : Smartbox Wonderbox Dakotabox

Inconvénients

Le même prix est appliqué à tous les hébergements de la même catégorie sans que le propriétaire ait la possibilité de négocier.

L'opérateur prend une commission sur le montant total du séjour et reversera la somme initiale au propriétaire.

Pour les hébergeurs le prix n'est pas toujours en rapport avec la prestation; alors que l'objectif est de louer en période creuse. Les coffrets cadeaux sont très souvent sollicités en haute saison.

Les délais de paiement sont relativement longs.

6° : La communication

Le Site internet :

- Pourquoi ?

C'est la vitrine de votre logement, mais aussi celle de votre région. L'idée, c'est de réaliser un site bien complet qui rassure les vacanciers. Ils sont nombreux à vous demander des photos supplémentaires? Orientez-les en leur donnant le lien de votre site.

- **On y met quoi ?** Des photos, des détails. Mettez-vous dans la tête d'un vacancier. Que veut-il savoir? Probablement pas que vous aillez six bols et quinze fourchettes... il veut pouvoir se projeter. Et cherche à voir si vous lui cachez des choses. Donc, montrez! Des photos de qualité, le logement pris sous différents angles, les extérieurs, le voisinage, la vue, l'équipement.

- **Comment faire?** Soit vous faites appel à un webmasters pour un site sur mesure, soit vous le réalisez vous même en utilisant des plateformes de création, comme Wix, Jimdo, Web.com, Wordpress.

La page Facebook :

- Pourquoi ?

C'est simple à mettre et c'est gratuit ! La page Facebook est un excellent moyen de fidéliser vos clients, grâce à vos publications, ils sont au courant de votre activité et de vos événements.

- On y met quoi ?

Des photos (images) pour illustrer votre page, la description de votre lieu, de votre hébergement, les évènements à venir, les promotions.

- Comment faire ?

Cliquez sur « **Je ne possède pas encore de compte Facebook** » - Renseignez votre adresse mail et un mot de passe (à ne pas oublier), votre date de naissance - Saisissez les deux mots de sécurité

- Et « **Enregistrez-vous** ». Vous n'avez plus qu'à confirmer via l'email reçu pour que votre page soit ouverte

La carte de visite et son dépliant :

Afin de compléter son site web ou/et sa page Facebook, vous pouvez proposer votre carte de visite ou/et votre dépliant que vous remettrez à chacun de vos hôtes. Ces outils pourront être téléchargés en format PDF via votre site internet.

Si vous êtes partenaire de votre Office de Tourisme, il pourra faire également mettre à disposition du public vos supports de promotion.

7° : Devenir partenaire de Fécamp Tourisme

Les avantages d'un partenariat avec Fécamp Tourisme

En tant que partenaire, je suis visible :

- A l'Office de Tourisme et ses différents points infos, fixes et mobiles,
- Sur 3 sites internet multilingues et disponibles sur smartphones et tablettes,
- Sur les réseaux sociaux gérés par Fécamp Tourisme,

GUIDE DE CREATION D'UN HEBERGEMENT

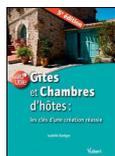
- Sur les éditions de l'Office de Tourisme,
- Sur les salons auxquels participe l'Office de Tourisme,
- Auprès des journalistes et médias accueillis

Je participe :

- Au bilan de saison, pour connaître la fréquentation et l'origine des clientèles, je fais part de mes remarques, suggestions pour l'amélioration de nos prestations et de la destination.
 - Au lancement de saison pour connaître les nouveautés et les communiquer auprès de mes visiteurs
- Au speed meeting et aux éducteurs avec les partenaires de l'Office de Tourisme pour promouvoir les sites et loisirs de la destination auprès de ma clientèle
- D'intégrer le cercle des hébergeurs partenaires de Fécamp pour venir échanger, écouter, partager son savoir-faire et son sa-voir-être...

8° : Pour en savoir plus : les livres, les revues....

Les livres :



En bref : Gîtes et chambres d'hôtes : quelles différences ? Les clés pour se lancer. Définir ses objectifs : revenu annexe ou activité professionnelle ? Aménager, investir ou reprendre ? Mesurer l'attractivité de son projet. Optimiser ses périodes de location. Un environnement juridique et fiscal spécifique. Comment commercialiser son hébergement ? Les outils d'une communication efficace.



Ce livre vous fournira des conseils pratiques, juridiques et financiers pour vous aider à construire votre projet, à vous faire connaître et à satisfaire vos futurs hôtes. Vous trouverez en plus de nombreuses idées d'aménagement et de décoration.

Les revues :



A chaque numéro, un dossier sera consacré à un sujet précis, exemple de sujet (les centrales de Faut-il inscrire ses chambres d'hôtes, gîtes ou meublés de tourisme sur Booking, Expedia ou Airbnb ? Comment en tirer le meilleur parti ? Faisons ensemble le tour de la question et découvrez les résultats de notre enquête). Également à la Une, les nouveautés, les fiches pratiques et, dans chaque numéro, de nombreux articles sur les chambres d'hôtes, les gîtes et les meublés de tourisme : actualité nationale, actualité régionale, alimentation, équipement, téléphonie, tendances, enquêtes, fiscalité, statut, réseaux sociaux, avis de voyageurs...



L'UFC-Que choisir est une association à but non lucratif entièrement consacrée à satisfaire les besoins des consommateurs, protéger leurs droits et leurs intérêts par ses campagnes, enquêtes, actions collectives et achats groupés. Exemple d'article (Ce dossier complet analyse et donne de nombreux conseils d'usage concernant les locations saisonnières, mettant en lumière des clauses floues chez Airbnb, Abritel et Homelidays, évoque les plaintes des hôteliers mais aussi la régulation tentée par les grandes villes comme Paris.)

UFC-Que Choisir Rouen - 12, rue Jean Lecanuet 76000 ROUEN

UFC-Que Choisir du HAVRE - 36, rue Maréchal Joffre 76600 LE HAVRE