Encadrement juridique de l'hébergement insolite

(yourtes, tipis, roulottes, bulles, cabanes dans les arbres et tiny houses)

Agence de Développement Touristique de l'Ardèche
Pôle Bésignoles, 6 route des Mines - F-07000 Privas
Tél. 04 75 64 04 66 - adt07@ardeche-guide.com

Document réalisé par Francis Varennes – Juriste Fiscaliste – pour le compte de l'A.D.T. de l'Ardèche – Mars 2026

Encadrement juridique de l'hébergement insolite

(*yourtes, tipis, roulottes, bulles, cabanes dans les arbres et tiny houses)*

Sommaire

Introduction

A. Urbanisme et hébergement insolite : règles d'occupation du sol

1. Assimilation administrative de l'hébergement insolite aux formules règlementées existantes

a. Roulottes
b. Yourtes et tipis
c. Cabanes dans les arbres
d. Habitats flottants (péniches aménagées, bateaux-logements, habitats sur structures flottantes)
e. Tiny houses

2. Règles d'ouverture des établissements d'hébergement de plein air

a. Principe de l'obtention préalable d'un permis d'aménager pour les campings
b. L'exception de l'ouverture des petits campings soumis à déclaration préalable

3. Définitions et conditions d'implantation des modes d'hébergement de plein air

a. Les caravanes
b. Les résidences mobiles de loisirs (*RML*) (*appelées aussi mobil-homes*)
c. Les habitations légères de loisirs (HLL) (chalets, bungalows …)

4. Implantation de structures d'hébergement assimilées à des RML/HLL hors d'un établissement d'hébergement de plein air

5. Application des documents d'urbanisme et protection des zones naturelles et agricoles contre le mitage du territoire

a. Opérations dans les communes non dotées d'un document d'urbanisme
b. Opérations dans les communes dotées d'un PLU

6. Sanctions applicables en cas de non-respect du droit de l'urbanisme

B. Statuts juridiques, fiscaux et sociaux des loueurs

1. Statuts juridiques applicables

2. Statuts fiscaux applicables

3. Statuts sociaux applicables

C. Droits et obligations des prestataires à l'égard de la clientèle

1. Obligations en termes d'information

2. Obligations en matière d'hygiène

D. Annexe : tableau de synthèse

Introduction

Depuis quelques années, des formules nouvelles d'hébergement touristique apparaissent, tel notamment l'accueil en yourtes, tipis, roulottes, cabanes dans les arbres, bulles et tiny houses (micro-maisons roulantes). Jusqu'à ce jour, aucun texte législatif ou réglementaire ne précise expressément l'encadrement juridique concernant ces modes d'hébergement souvent qualifiés d'insolites.

Dans cette situation, il convient de raisonner par analogie en transposant les dispositions applicables aux modes d'hébergements réglementés. Plus précisément, il faut procéder à une assimilation administrative aux modes d'hébergement réglementés telles les caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs ou constructions, selon le type d'aménagements envisagés.

Par ailleurs, les prestataires concernés doivent définir leur statut juridique, fiscal et social comme toute personne qui assure la réalisation de prestations d'hébergement touristique. Enfin, il convient de préciser les différentes obligations applicables à l'égard de la clientèle tant en termes d'informations qu'au regard des règles d'hygiène et de sécurité.

L'examen de l'encadrement juridique de ces nouveaux types d'hébergement conduit à aborder successivement :
- les règles d'implantation de ces différents modes d'accueil au regard du droit de l'urbanisme (A),
- les statuts juridiques, fiscaux et sociaux des prestataires (B),
- les droits et obligations des prestataires à l'égard de la clientèle (C).

A. Urbanisme et hébergement insolite : règles d'occupation du sol

Introduction : l'inexistence du vide juridique

Ici ou là, fleurissent de nouveaux modes hébergements touristiques plus ou moins originaux qualifiés d'hébergements insolites. A ce jour, aucun texte législatif ou réglementaire ne précise expressément l'encadrement juridique de ces modes d'hébergement touristique atypique que sont notamment les yourtes, tipis, roulottes, cabanes dans les arbres…

Cela étant, l'absence de mention de ce type d'hébergement au sein de la réglementation ne signifie pas que l'implantation de ces structures est totalement libre et peut être réalisée dans n'importe quelle condition au regard du droit de l'urbanisme.

Contrairement à une idée reçue, l'occupation de tout espace pour un usage saisonnier d'habitation à titre de loisirs est réglementée, même en l'absence de construction. En ce domaine, il faut procéder à une assimilation administrative soit aux modes d'hébergement déjà réglementés telles les tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs, habitations légères de loisirs, soit aux constructions, selon le type d'aménagements envisagés et le lieu d'implantation.

En clair, l'implantation des modes d'hébergement insolite relève en principe au regard du droit de l'urbanisme :
- soit des règles d'ouverture des structures d'hébergement de plein air, c'est-à-dire des campings ou des parcs résidentiels de loisirs ;
- soit du droit commun concernant les constructions.

Il est à noter le cas particulier des hébergements sur le domaine public fluvial nécessitant la conclusion d'une convention précaire avec Voies Navigables de France.

Afin d'appréhender ce sujet, il convient d'examiner successivement les volets suivants :
- l'assimilation administrative de l'hébergement insolite aux formules règlementées préexistantes (1) ;
- les règles d'ouverture des établissements d'hébergement de plein air (2) ;
- les définitions et conditions d'implantation des modes d'hébergement de plein air (3) ;
- l'implantation de structures d'hébergement hors d'un établissement de plein air (hors campings ou PRL) (4) ;
- la protection des zones naturelles et agricoles contre le mitage du territoire (5) ;
- les sanctions applicables en cas de non-respect des règles d'urbanisme (6).

1. Assimilation administrative de l'hébergement insolite aux formules règlementées existantes

Il convient de passer en revue les différentes formules d'hébergement dit insolite pour constater les précisions apportées par les services administratifs, même si les formules en question ne sont pas expressément mentionnées au sein du code de l'urbanisme.

a. Les roulottes

Selon les commentaires de l'administration, les roulottes relèvent, en fonction de leurs caractéristiques et de leur usage, de l'une des trois catégories réglementaires déjà préexistantes que sont les caravanes, les résidences mobiles de loisirs ou les résidences mobiles des gens du voyage.

Si la roulotte peut circuler, au sens du code de la route, elle est assimilée à une caravane et peut être implantée sur un camping simplement déclaré ou un camping aménagé. Si la roulotte conserve ses moyens de mobilité, mais qu'elle ne peut pas circuler au sens du code de la route, elle est considérée comme une résidence mobile de loisir (RML) (mobil-home).

Dans les faits, les roulottes doivent le plus souvent être assimilées à des résidences mobiles de loisirs (RML), communément appelées mobil-homes. Dans ces conditions, selon la réponse ministérielle référencée ci-après, les roulottes ne peuvent en général être installées que dans le cadre des campings aménagés et des parcs résidentiels de loisirs (*RM Cornut-Gentille JOAN 29/06/2010, n° 53392*).

b. Yourtes et tipis

Selon l'administration, ces structures peuvent être assimilés :
- soit à des tentes si elles sont non équipées,
- soit à des habitations légères de loisirs (HLL) si elles comportent des équipements intérieurs, tels que des blocs cuisine ou sanitaires.

Dans les deux cas, ces hébergements sont réglementés par le code de l'urbanisme et doivent être implantés dans les conditions suivantes :
- les tentes peuvent être installées soit dans les terrains de camping aménagés ou déclarés ;
- les HLL peuvent être implantées dans les terrains de campings aménagés et les parcs résidentiels de loisirs (art. R. 111-37 et s. du code de l'urbanisme).

Si les yourtes ne peuvent pas être considérées comme des tentes, le régime de droit commun des autorisations d'urbanisme s'applique de la même façon qu'aux HLL installées en dehors des terrains aménagés à cet effet (essentiellement, terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs). En conséquence, les yourtes décrites comme habitables à demeure ne peuvent être installées dans un terrain non constructible au motif qu'elles sont démontables.
(RM Masson JOS, 14/05/2009, n° 7189 ; RM Masson JOS 16/04/2015)

c. Cabanes dans les arbres

Les cabanes dans les arbres sont éligibles au régime juridique des habitations légères de loisirs (HLL) dans la mesure où elles sont installées dans l'un des lieux d'implantations prévus par la réglementation pour accueillir ce type d'infrastructures (*terrains de campings aménagés, parcs résidentiels de loisirs, villages de vacances…).*

En cas d'implantation en dehors de l'un de ces cadres d'accueil, les cabanes dans les arbres sont assimilées à des constructions et sont soumises au droit commun des constructions. Selon l'administration, est soumise à permis de construire (ou déclaration) toute construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations.

À l'instar des HLL, en dehors des quatre lieux d'implantations susvisés (terrains de campings, parcs résidentiels de loisirs, certains villages de vacances, certaines dépendances des maisons familiales de vacances), en tant que constructions, les « cabanes dans les arbres » sont soumises au droit commun des constructions, c'est-à-dire : déclaration préalable entre 5 et 20 m2 de surface de plancher et permis de construire au-dessus de 20 m2 de surface de plancher, conformément aux dispositions des articles R. 421-1, R. 421-2, R. 421-8-2 et R. 421-9 du code de l'urbanisme (RM Bocquet JOAN 27/12/2005 ; RM Zimmermann JOAN 29/12/2015).

d. Habitats flottants (péniches aménagées, bateaux-logements, habitats sur structures flottantes)

En ce domaine, il convient de distinguer selon que les installations sont situées sur le domaine public fluvial (1/) ou le domaine privé (2).

1/. Domaine public fluvial

Le stationnement des péniches aménagées et des bateaux-logements sur le domaine public fluvial est soumis à l'obtention préalable d'une autorisation d'occupation temporaire du domaine public délivrée par son gestionnaire, notamment l'établissement public Voies navigables de France (VNF), avec paiement d'une redevance domaniale (V. notamment le site internet : http://www.vnf.fr).

2/. Domaine privé

Selon la jurisprudence, la réalisation d'un habitat flottant sur le domaine privé relève du droit commun pour être assimilé à une construction ordinaire. Cette solution suppose le respect des règles d'urbanisme avec en principe l'obtention d'un permis de construire (art. L. 421-1 du code de l'urbanisme ; CAA Nantes, 29/12/2014, n° 13NT01048).

e. Tiny houses (micro-maison roulante)

L'implantation de tiny houses conduit de la même façon à préciser les conditions d'implantation au regard du droit de l'urbanisme. A ce jour, les habitats de type tiny houses ne font pas l'objet d'une définition spécifique dans le code de l'urbanisme, notamment au regard des moyens de mobilité dont ils disposeraient. Les règles applicables dépendent de la mobilité des infrastructures concernées (RM Cabanel JOS, 27/06/2019).

Ces résidences ne sont autorisées que dans les terrains prévus pour leur stationnement et disposant d'une autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme. Ainsi, l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis pour permettre leur installation est soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable, selon le nombre et la surface de plancher totale des résidences qu'il est prévu d'installer (articles R. 421-19 m) et R. 421-23 l) du code de l'urbanisme).

S'agissant de tiny houses conservant en permanence un moyen de mobilité et destinées à un usage de loisirs, elles peuvent être assimilées soit à des caravanes soit à des résidences mobiles de loisirs (RML).

Les caravanes sont définies par le code de l'urbanisme comme étant des véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, conservant en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler (article R. 111-47 du code de l'urbanisme), les distinguant ainsi des RML qui sont interdites de circuler par le code de la route (article R. 111-41 du code de l'urbanisme).

Les caravanes et les RML ne sont autorisées que dans les terrains prévus pour leur stationnement et disposant d'une autorisation préalable au titre du code de l'urbanisme.

2. Règles d'ouverture des établissements d'hébergement de plein air

Après avoir précisé la qualification des différents types d'hébergement insolite, il convient d'examiner les conditions d'ouverture des établissements d'hébergement de plein air. A ce titre, le code de l'urbanisme distingue deux types d'établissements d'hébergement de plein air avec les campings et les parcs résidentiels de loisirs (PRL).

Au sein des campings, il convient de distinguer les campings soumis à déclaration préalable (b) et les campings soumis à permis d'aménager (a).

a. Principe de l'obtention préalable d'un permis d'aménager pour les campings

En principe, l'ouverture d'un terrain de camping, notamment pour implanter les hébergements touristiques insolites, suppose la délivrance d'un permis d'aménager.

L'obtention d'un permis d'aménager est une procédure équivalente à l'obtention d'un permis de construire. La délivrance de cette autorisation administrative est fonction des règles d'urbanisme qui régissent chaque territoire communal. Pour ce faire, il faut souscrire le formulaire administratif de permis d'aménager (V. Formulaire cerfa n° 16293) et fournir l'ensemble des pièces administratives exigées.

Ce type de campings peut accueillir des tentes, des caravanes, des RML et des HLL, y compris des hébergements insolites assimilés à des RML ou des HLL.

Il est à noter le cas particulier des aires naturelles de campings qui sont soumis à la procédure de permis d'aménager mais qui ne peuvent recevoir que des tentes et des caravanes, à l'exclusion des HLL ou RML et des hébergements insolites assimilés.

b. L'exception de l'ouverture des petits campings soumis à déclaration préalable

Par exception, l'aménagement et la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains qui ont une capacité d'accueil limitée qui n'excède pas 20 personnes ou 6 emplacements ne nécessitent pas l'obtention d'un permis d'aménager.

Ces petits campings doivent être précédés d'une déclaration préalable à la mairie du lieu de situation du camping. Pour ce faire, il faut souscrire le formulaire administratif de Déclaration préalable (V. Formulaire cerfa n° 16702).

Il est à noter que l'autorité administrative compétente peut toutefois formuler une opposition à la déclaration et empêcher l'ouverture de ces petits terrains si le projet s'avère non conforme à la destination normale du territoire d'implantation définie par les documents d'urbanisme (par exemple zones agricoles, zones naturelles, zones littorales …).

En toute hypothèse, ce type de campings ne peut accueillir que des tentes et des caravanes (ou les hébergements insolites assimilés tels les tipis, les roulottes pouvant circuler sur les voies routières et les yourtes sans aménagement intérieur), à l'exclusion des HLL et RML et des hébergements insolites assimilés.

3. Définitions et conditions d'implantation des modes d'hébergement de plein air

Le code de l'urbanisme précise les conditions d'installation des caravanes, des habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs. Il importe d'examiner les règles applicables puisque le plus souvent, les hébergements insolites sont assimilés à ce type d'installation.

a. Les caravanes

Elles correspondent aux véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Ces véhicules doivent conserver en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer ou d'être déplacés par traction. Cette définition inclut les camping-cars appelés aussi autocaravanes. Ce mode d'hébergement peut être accueilli dans tous types de campings (déclarés et aménagés) (art. R. 111-47 et s. du code de l'urbanisme).

Il est à noter que les caravanes (ou les roulottes) posées sur le sol ou sur des plots de fondation, et n'ayant pas conservé leur mobilité, doivent être regardées comme des habitations légères d'habitation (HLL) (avis du Conseil d'Etat du 7/07/2004, n° 266478). Dans ces conditions, leur implantation ne peut pas être envisagé dans les campings simplement déclarés.

b. Les résidences mobiles de loisirs (*RML*) (*appelées aussi mobil-homes*)

Ce type d'installation correspond aux véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Ces habitacles doivent conserver des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, sachant que le code de la route interdit de les faire circuler sur les voies routières.

Selon la norme de l'AFNOR, chaque résidence mobile de loisirs doit répondre aux critères suivants :
- il s'agit de véhicule habitable de loisirs transportable, qui ne satisfait pas aux exigences pour la construction et l'utilisation des véhicules routiers, qui conserve ses moyens de mobilité et qui est destiné à une occupation temporaire ou saisonnière ;
- sa surface ne doit pas dépasser 40 m².

La RML doit être livrée complète et prête à l'usage pour être considérée comme mobile. Une RML doit pouvoir être déplacée en ligne droite à 5 km/h sur une distance de 100 mètres et pouvoir prendre un virage d'un rayon de 10 mètres à 2 km/h.

Cette qualification peut notamment viser les roulottes ayant conservé leurs moyens de déplacement sans pouvoir circuler en tant que telle sur les voies routières (art. R. 111-41 du code de l'urbanisme).

Ce mode d'accueil ne peut être implanté que dans les campings soumis à permis d'aménager (ou PRL), à l'exclusion des petits campings soumis à déclaration préalable et des aires naturelles de camping.

c. Les habitations légères de loisirs (HLL) (chalets, bungalows …)

Elles correspondent à des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (y compris yourtes aménagées, roulottes sans moyen de déplacement et cabanes).

Ces installations peuvent être implantées :
- soit dans les terrains de camping soumis à permis d'aménager, à l'exclusion des petits campings simplement déclarés et des aires naturelles de camping ;
- soit dans les parcs résidentiels de loisirs (PRL) spécialement aménagés à cet effet.
(art. R. 111-37 et s. du code de l'urbanisme)

En dehors des campings et des PRL, l'implantation des HLL est soumise au droit commun des constructions, c'est-à-dire le plus souvent à l'obtention d'un permis de construire.

4. Implantation de structures d'hébergement assimilées à des RML/HLL hors d'un établissement d'hébergement de plein air

Le principe est de considérer que l'hébergement envisagé doit faire l'objet d'une assimilation à une opération à de construction.

Dans ce cas, l'opération équivalent à une construction suppose :
- soit le dépôt d'une déclaration préalable si la surface totale n'excède pas 20 m² (avec opposition possible de la mairie ou de la préfecture) ;
- soit le dépôt d'un permis de construire si la surface totale excède 20 m² (avec refus possible de la mairie ou de la préfecture).

5. Application des documents d'urbanisme et protection des zones naturelles et agricoles contre le mitage du territoire

D'une façon générale, les opérations envisagées, que celles-ci correspondent à l'ouverture d'un établissement d'hébergement de plein air ou à la réalisation d'une construction, ne sont autorisées par les services administratifs compétents que dans la mesure où elles sont en conformité avec la destination des zones territoriales concernées, telle que définie par les documents d'urbanisme que sont les plans locaux d'urbanisme (PLU) ou les cartes communales (b). En l'absence de documents d'urbanisme, les zones rurales sont soumises au principe restrictif de constructibilité limitée (a).

a. Opérations dans les communes non dotées d'un document d'urbanisme

Dans cette première situation, il est fait application du principe de la constructibilité limitée tel que défini par l'article L.111-3 du code de l'urbanisme. Dans cette hypothèse, les terrains sont en principe inconstructibles, hors des parties actuellement urbanisées (PAU), sauf les exceptions suivantes :
- l'adaptation des constructions existantes (travaux de confort, de commodité, de mise aux normes),
- la réfection des constructions existantes,
- l'extension des constructions existantes,
- les constructions directement liées et nécessaires aux exploitations agricoles.

Il est à noter l'interprétation restrictive du Conseil d'Etat considérant que la construction de gîtes ruraux par un agriculteur sur son exploitation ne correspond pas à une activité agricole et n'est pas nécessaire à celle-ci (CE 17/02/2007, N° 282398).
Il convient certainement de transposer cette jurisprudence aux hébergements de plein air et aux hébergements insolites. A titre d'illustration, il convient de mentionner l'exemple jurisprudentiel de refus du permis pour un projet de camping situé dans une commune sans document d'urbanisme (CAA Douai 29/12/2006, N° 06DA00273).

b. Opérations dans les communes dotées d'un PLU

Le principe applicable est que l'obtention de permis de construire dans les zones A (agricoles) et N (naturelles) des PLU pour les activités agricoles doit envisagée au sens strict en autorisant les constructions directement liées et nécessaires à l'activité agricole de productions animales et végétales. Il est fait application du refus pour les activités non liées à l'activité agricole dans les zones agricoles et naturelles.

A ce titre, il convient de transposer la jurisprudence restrictive du Conseil d'Etat de 2007 mentionnée ci-dessus considérant que l'agritourisme n'est pas agricole au regard du droit de l'urbanisme.

En réalité, il faut examiner chaque PLU afin de déterminer si l'implantation de ces structures est prévue et éventuellement possible. S'il est fait mention de la possibilité de créer une structure d'hébergement de plein air, celle-ci se limite le plus souvent aux campings simplement déclarés ou aux aires naturelles de camping qui ne peuvent pas supporter de HLL et de RML, y compris les hébergements insolites assimilés.

Il est à noter la révision possible des PLU en créant des STECAL (secteur de taille et de capacité limitée) permettant à titre dérogatoire l'implantation d'activités touristiques dans les zones agricoles et naturelles (art. L. 151-13 du code de l'urbanisme).

Une réponse ministérielle du 28 novembre 2024 rappelle les principes applicables en précisant dans ces termes : « La construction d'hébergements insolites sur des terrains situés en zone agricole ou naturelle ne peut être envisagée que dans le cadre de la délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL) pouvant accueillir

« des constructions » dans les conditions prévues par l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme » (RM Herzog, JO Sénat 28/11/2024).

6. Sanctions applicables en cas de non-respect du droit de l'urbanisme

Le fait de réaliser des installations en méconnaissance des obligations imposées par le code de l'urbanisme est punissable d'une amende pénale comprise entre 1 200 € et un montant qui ne peut excéder soit, dans le cas de construction d'une surface de plancher, une somme égale à 6000 € par mètre carré de surface construite, soit, dans les autres cas, un montant de 300 000 €. En cas de récidive, outre la peine d'amende un emprisonnement de six mois peut être prononcé (art. L. 480-4 du code de l'urbanisme)

De plus, en cas de condamnation, le tribunal prononce la démolition des ouvrages ou la réaffectation du sol en vue du rétablissement des lieux dans leur état antérieur. Le tribunal impartit au bénéficiaire des travaux irréguliers ou de l'utilisation irrégulière du sol un délai pour l'exécution de l'ordre de démolition, de mise en conformité ou de réaffectation Le tribunal peut assortir son injonction d'une astreinte de 500 € au plus par jour de retard.

B. Statuts juridiques, fiscaux et sociaux des loueurs

Comme pour toute activité économique, chaque prestataire concerné doit clarifier les obligations qu'il doit respecter sur les plans juridique, fiscal et social.

1. Statuts juridiques applicables

Sur le plan juridique, trois qualifications sont envisageables selon l'importance des prestations parahôtelières réalisées. Ces qualifications déterminent les conditions de déclaration de début d'activité auprès du Guichet unique des entreprises remplaçant à compter de 2023 les centres de formalités des entreprises.

Les personnes qui réalisent une activité de location en vue d'assurer l'hébergement sans effectuer le service de prestations parahôtelières exercent une activité simplement civile.

Les personnes qui réalisent une activité de location de biens permettant l'hébergement et qui assurent en même temps des prestations de service, telles que le nettoyage des locaux, le gardiennage des biens, la réalisation de prestations de restauration, exercent une activité de nature commerciale sur le plan juridique. Les personnes concernées sont immatriculées auprès du registre du commerce et des sociétés si les activités exercées sont de nature commerciale sur le plan juridique.

Les personnes qui réalisent des prestations d'accueil touristique qui ont pour support leur exploitation agricole exercent à ce titre une activité agritouristique qui est juridiquement agricole.

Les déclarations de début d'activité, des principales modifications et de cessation d'activité doivent être réalisées auprès du Guichet unique dématérialisé des entreprises (remplaçant à compter de 2023 les centres de formalités des entreprises).

Ces formalités doivent être accomplies sur le site internet officiel suivant :
https://formalites.entreprises.gouv.fr/

2. Statuts fiscaux applicables

a. Imposition des bénéfices

Sur le plan fiscal, les recettes réalisées au titre d'une prestation d'hébergement, qui ne se limite pas à la location d'un immeuble nu, relèvent de la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC), quelle que soit la qualification juridique des activités exercées.

Dans ce cadre, les personnes concernées font application du régime du micro-entreprises ou du régime réel commercial.

Le régime fiscal simplifié de déclaration et d'imposition des micro-entreprises (dit micro-BIC) est applicable si l'activité est exercée à titre individuel et que le chiffre d'affaires annuel n'excède pas 203 100 € (2026) (*achat-revente, restauration, hôtellerie*) ou 83 600 € (2026) (*autres activités commerciales*).

Dans le cadre de ce régime d'imposition des bénéfices commerciaux, les exploitants font l'objet de règles de déclaration et d'imposition simplifiées. Selon ce régime fiscal, le résultat fiscal est déterminé de façon simplifiée par l'application d'un abattement forfaitaire de 71 % sur les recettes relevant de la limite de 203 100 € (2026), le résultat fiscal étant égal à 29 % des recettes.

Pour les recettes relevant de la limite de 83 600 € (2026), il est fait application d'un abattement forfaitaire de 50 % sur les recettes, le résultat fiscal étant égal à 50 % des recettes.

Le régime réel d'imposition des bénéfices commerciaux repose sur la tenue d'une comptabilité d'engagement en partie double. Ce régime fiscal est applicable de plein droit lorsque les recettes excèdent les limites du régime des micro-entreprises ou lorsque l'activité est réalisée dans le cadre d'une société. Ce régime fiscal est aussi applicable par option dans l'hypothèse où le régime des micro-entreprises n'est pas adapté.

Si l'activité est exercée dans le cadre d'une société, celle-ci relève le plus souvent du régime de l'impôt sur les sociétés et doit faire application d'un régime réel d'imposition des bénéfices commerciaux.

b. Application de la TVA

Les prestataires dont le chiffre d'affaires annuel n'excède pas un certain montant relèvent en principe du régime de franchise en base de TVA qui les dispense de facturer la TVA sur les

prestations réalisées, avec toutefois l'impossibilité de déduire la TVA facturée par les fournisseurs (art. 293 B et s. du CGI).

En 2025, les pouvoirs publics ont décidé d'abaisser le seuil à un montant unique de recettes annuelles de 25 000 € au lieu de 85 000 € pour les activités d'achat-revente, de restauration et de prestations d'hébergement et de 37 500 € pour les autres prestations de service.

En raison des fortes contestations suscitées par ce projet de réforme, le Gouvernement Lecornu a décidé de revenir sur sa volonté initiale et de maintenir les seuils anciens de recettes annuelles. Les seuils ainsi maintenus s'élèvent soit à 85 000 € pour les activités d'achat-revente, de restauration et de prestations d'hébergement. Les autres activités, essentiellement de prestations de services, font l'objet du plafond de 37 500 € (art. 293 B du CGI).

c. Paiement de la contribution économique territoriale

L'activité d'hébergement touristique est soumise au paiement de la contribution économique territoriale (*remplaçant la taxe professionnelle*) selon les règles de droit commun avec un calcul de l'impôt selon l'importance de la valeur locative des immeubles utilisés, la valeur ajoutée réalisée par chaque entreprise et le montant des taux votés par les différentes collectivités territoriales.

A ce titre, les entreprises concernées sont redevables de la cotisation foncière des entreprises (CFE), voire également de la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) en cas de réalisation d'un chiffre d'affaires annuel supérieur à 500 000 €. La loi de finances pour 2023 a programmé la suppression progressive de la CVAE jusqu'en 2030.

d. Taxe de séjour

Les loueurs d'hébergement touristique insolite doivent facturer la taxe de séjour auprès de leurs locataires lorsque celle-ci a été mise en place par la commune de situation du logement meublé.

Il est à noter que pour les hébergements en attente de classement ou sans classement, le tarif applicable par personne et par nuitée est compris entre 1 % et 5 % du coût par personne de la nuitée dans la limite du tarif le plus élevé adopté par la collectivité (art. L. 2333-30 du code général des collectivités territoriales).

3. Statuts sociaux applicables

Sur le plan social, trois situations distinctes sont envisageables selon la qualification juridique des activités exercées :

a- si les prestations proposées correspondent juridiquement à une activité commerciale, les personnes qui réalisent ces prestations doivent être affiliées au régime social des indépendants géré par l'URSSAF. Dans ce cas, les prestataires concernés doivent acquitter des cotisations pour les différentes branches sociales (*assurance maladie, assurance vieillesse, allocations familiales…*) et bénéficient des prestations correspondantes.

A ce titre, les personnes concernées relèvent de plein droit du statut de micro-entrepreneur dès lors que leur chiffre d'affaires annuel n'excède pas 203 100 € ou 83 600 € (2026) et dans la mesure où les personnes relèvent du régime fiscal des micro-entreprises. Ce statut applicable depuis le 1er janvier 2009 permet un calcul simplifié et strictement proportionnel des cotisations sociales, soit 12,3 % (ou 21,2 %) du chiffre d'affaires réalisé, éventuellement augmenté d'un prélèvement fiscal de 1 % (ou 1,7 %) au titre de l'impôt sur le revenu.

A défaut d'application du statut d'auto-entrepreneur, le montant des cotisations sociales est compris entre 40 et 45 % du résultat fiscal.

b- si les prestations proposées sont situées sur une exploitation agricole, celles-ci relèvent du régime social agricole pour donner lieu au paiement de cotisations sociales auprès de la Mutualité sociale agricole ;

c- si l'activité est juridiquement civile, celle-ci ne relève d'aucun régime social, en raison de sa dimension très limitée et de l'absence de prestations parahôtelières. Dans ce cas, les revenus réalisés sont soumis au paiement des contributions sociales, soit 18,6 % (2026) des bénéfices fiscaux, à l'instar des loueurs de meublés non professionnels.

C. Droits et obligations des prestataires à l'égard de la clientèle

1. Obligations en termes d'information

Lorsque les prestations d'hébergement insolite sont proposées dans le cadre d'une structure d'hébergement d'hôtellerie de plein air tel un camping ou un parc résidentiel de loisirs, les exploitants doivent respecter différentes obligations en termes d'informations à l'égard des consommateurs.

Préalablement à la conclusion de toute location d'un hébergement en hôtellerie de plein air, chaque exploitant loueur doit communiquer au preneur éventuel les informations contenues dans un état descriptif. Ce document doit préciser la description des lieux loués, leur situation dans la localité et les conditions de location (arrêté du 22 octobre 2008 relatif à l'information préalable du consommateur sur les caractéristiques des hébergements locatifs en hôtellerie de plein air).

De plus, les exploitants des établissements hôteliers de plein air, campings, caravaneiges, parcs résidentiels de loisirs, doivent afficher, à l'entrée de chaque établissement et au lieu de réception de la clientèle, le prix toutes taxes comprises et service compris de prestations de services offertes, ainsi que le texte du règlement intérieur. L'affichage doit être effectué de manière visible et lisible par la clientèle (arrêté du 24 décembre 2014 relatif à l'information préalable du consommateur dans les établissements hôteliers de plein air).

2. Obligations en matière d'hygiène

L'exploitation d'hébergements insolites installés dans le cadre de campings suppose le respect de la réglementation sanitaire, telle que définie par l'arrêté du 17 juillet 1985 relatif

aux conditions sanitaires minimales communes aux terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes et aux terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs (*V. Fiche juridique, fiscale et sociale concernant l'hôtellerie de plein air).*

La mise en valeur de ce type d'hébergement dans le cadre de parcs résidentiels de loisirs suppose le respect des règles de sécurité et d'hygiène prescrites dans ce type d'établissements, en application de l'article R. 480-7 du code de l'urbanisme (*V. Fiche juridique, fiscale et sociale concernant les parcs résidentiels de loisirs (PRL) et les habitations légères de loisirs (HLL)).*

D. Annexe : tableau de synthèse Droit de l'urbanisme

	Tipis		Yourtes		Roulottes Tiny Houses		Cabanes dans les arbres
	Non équipé	*Equipé*	*Non équipé*	*équipé*	*Librement déplaçable*	*Possibilité de déplacement limitée*	
Assimilation selon le droit de l'urbanisme	Tentes	HLL	Tentes	HLL	Caravanes	RML (mobil-home)	HLL Constructions
Possibilités d'implan-tation	* Campings simplement déclarés * Campings soumis à permis d'aménager * Aires naturelles de camping	* Campings soumis à permis d'aménager * PRL	* Campings simplement déclarés * Campings aménagés * Aires naturelles de camping	* Campings soumis à permis d'aménager * PRL	* Campings simplement déclarés * Campings soumis à permis d'aménager * Aires naturelles de camping	* Campings soumis à permis d'aménager * PRL	* PRL ou camping aménagés si assimilé à HLL * Permis de construire si assimilé à constructions en dehors des cadres précités