

Chambres d'hôtes et gîtes

Êtes-vous fait pour ce secteur d'activité ?

COMPÉTENCES 	SPÉCIFICITÉS 	VIE PRIVÉE 
Qualification professionnelle ● ● ● ● ●	Poids des investissements ● ● ● ● ●	Niveau de rémunération ● ● ● ● ●
Aptitudes commerciales ● ● ● ● ●	Importance de la qualité de l'emplacement ● ● ● ● ●	Degré des contraintes horaires ● ● ● ● ●
Maîtrise de la gestion ● ● ● ● ●	Intensité de la concurrence ● ● ● ● ●	Facilité de remplacement ● ● ● ● ●

SOMMAIRE

LE MARCHÉ DES CHAMBRES D'HOTES ET GITES	2
LA RÉGLEMENTATION CHAMBRES D'HOTES ET GITES	5
L'ACTIVITÉ CHAMBRES D'HOTES ET GITES	9
LES POINTS DE VIGILANCE CHAMBRES D'HOTES ET GITES.....	12
EN SAVOIR PLUS SUR CE SECTEUR	14

LE MARCHÉ DES CHAMBRES D'HOTES ET GITES

Le secteur des chambres d'hôtes et des meublés de tourisme (gîtes) est en plein essor.

Le succès de ce mode d'hébergement repose sur les aspirations sociétales d'authenticité, d'échange et de partage (immersion dans la vie locale, établissement d'un lien social fort, sentiment de vivre une expérience).

Toutefois ce secteur d'activité est confronté à une mutation structurelle liée à plusieurs facteurs :

- la montée en gamme de l'offre : les attentes des consommateurs évoluent au profit d'une offre d'hébergement plus haut de gamme. Les propriétaires de gîtes et de chambres d'hôtes sont donc contraints de consentir des investissements importants pour s'adapter à la demande (jardin paysagé privatif, tennis, piscine, spa, équipements multimédia, mobilier design, etc.).

- le développement des plateformes de mise en relation de particuliers pour la location de logements (Airbnb, Housetrup, Homelidays, etc.) : bien que ces plateformes constituent de nouveaux canaux de distribution (captation de la clientèle étrangère notamment), elles contribuent à accentuer les pressions concurrentielles. En effet, elles facilitent l'accès des particuliers à l'activité de location ou de sous-location (résidence principale ou secondaire) sans qu'ils aient, nécessairement, à se soumettre aux obligations déclaratives, réglementaires et fiscales du secteur.

- le poids des centrales de réservation sur Internet : qu'il s'agisse des centrales développées par les labels du secteur (Gîtes de France, Clévacances, etc) ou des centrales généralistes (Booking.com, Expedia, Hôtels.com, etc.) elles sont aujourd'hui incontournables. Bien qu'elles leur garantissent de meilleurs taux de remplissage, les propriétaires de gîtes et de chambre d'hôtes sont contraints de

verser à ces centrales des commissions qui peuvent être élevées, ce qui tend à réduire leurs marges.

Dans ce contexte, les professionnels du secteur doivent miser sur un accueil de qualité, des services complémentaires (tables d'hôtes, vente de produits du terroir, etc.) et une identité forte permettant de se différencier des offres concurrentes (lieux insolites, développement durable, culture, etc.).

Tendances

Les acteurs du secteur devront poursuivre leurs efforts d'investissements afin de s'adapter aux nouvelles attentes de la clientèle.

Les pouvoirs publics ambitionnent d'accueillir 100 millions de touristes par an d'ici 2020. Les mesures prises pour renforcer l'attractivité touristique de la France auront des répercussions positives sur l'activité des chambres d'hôtes et des meublés de tourisme.

L'organisation du marché

Selon la catégorie de location :

Les meublés de tourisme (ou gîtes) : ce sont des biens immobiliers (maisons, appartements) à l'usage exclusif du locataire.

Les chambres d'hôtes : ce sont des chambres meublées situées chez l'habitant. Des services complémentaires peuvent être proposés (table d'hôtes par exemple).

Selon le classement ou labels :

Le classement des meublés de tourisme : ce classement, réalisé par un organisme accrédité, est volontaire. Il comporte cinq catégories (1 à 5 étoiles) déterminées en fonction des équipements, des services au client, de l'accessibilité et du développement durable. Le nombre de meublés classés

s'élève à 82 000. Les chambres d'hôtes ne sont pas concernées par ce classement officiel.

Les labels : il existe plusieurs labels de qualité (Gîtes de France, Clévacances France, Fleurs de soleil, etc.) qui sélectionnent et labélisent des meublés ou des chambres d'hôtes selon leurs propres critères (équipements, extérieurs, services complémentaires, etc.).

NOMBRE TOTAL	2017	190 000 ⁽¹⁾	60 000 ⁽¹⁾
	DONT MEUBLES ET CHAMBRES D'HOTES LABELLISES	2017	95 100 ⁽²⁾
ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DU SECTEUR EN VALEUR (indice ICA base 100 en 2015)	2018	111,9 ⁽³⁾	
	2017	106,8	
	2016	102,6	
	2015	100,0	
	2014	96,5	
	2013	96,0	
	2012	98,3	
	2011	96,0	
	2010	91,3	

⁽¹⁾ Source : estimation réalisée sur la base des données collectées auprès des principaux labels (Gîtes de France, Clévacances France, Fleurs de Soleil, Accueil Paysan) et de la Direction Générale des Entreprises.

⁽²⁾ Source : Direction Générale des Entreprises, "Memento du tourisme 2018"

⁽³⁾ Source : INSEE, Bulletin statistique, "Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée".

Les aptitudes professionnelles

Les porteurs de projets viennent d'horizons professionnels très variés. Le plus souvent, l'activité ne constitue qu'un complément de revenus pour le foyer. Bien qu'aucun diplôme spécifique ne soit nécessaire, plusieurs organismes privés dispensent des formations pour préparer les porteurs de projets à l'activité.

L'hôte doit disposer d'excellentes aptitudes relationnelles et organisationnelles. Il doit soigner l'accueil de ses clients, partager sa passion pour sa région, veiller à l'état irréprochable des lieux et au bon fonctionnement des différents équipements. Il est important de se montrer très réactif pour répondre aux demandes de la clientèle et gérer les situations d'urgence (panne d'un équipement, problème de plomberie, etc.). L'activité, et plus particulièrement l'exploitation des chambres d'hôtes, requiert une très grande disponibilité (y compris le week-end).

L'environnement réglementaire

Les contraintes à l'installation

La location d'un meublé de tourisme ou de chambres d'hôtes doit faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la mairie du lieu de l'habitation concernée.

Dans certaines villes, il peut être nécessaire d'obtenir une autorisation de la mairie pour modifier l'usage de l'habitation principale en meublé touristique (Paris, communes de la petite couronne, communes de plus de 200 000 habitants, communes de plus de 50 000 habitants où il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement).

Il est également nécessaire de s'enregistrer auprès du centre de formalités des entreprises du greffe du tribunal de commerce. L'attribution d'un numéro siret

permet, notamment, d'obtenir l'agrément auprès de l'agence nationale des chèques de vacances.

Lorsque l'activité est exercée à titre habituel ou principal, l'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de la Chambre de commerce et d'industrie est obligatoire.

S'il s'agit d'une activité complémentaire, aucune inscription au registre du commerce et des sociétés n'est obligatoire.

Le propriétaire reporte les revenus tirés de ses locations sur sa déclaration de revenus (catégorie "bénéfices industriels et commerciaux"). Il peut opter pour le régime micro-BIC (pour les meublés classés et les chambres d'hôtes, un abattement forfaitaire de 71% pour charges est appliqué pour l'imposition de ses revenus locatifs dans la limite de 170 000 euros annuels) ou pour le régime réel (déduction du montant réel des charges).

A noter, les revenus générés (après abattement ou déduction du montant réel des charges) sont soumis aux cotisations sociales lorsqu'ils dépassent 5 165 euros pour l'activité de chambres d'hôtes (régime du micro-entrepreneur ou sécurité sociale des indépendants) ou 23 000 euros pour l'activité de location de meublés classés (régime général, régime du micro-entrepreneur ou sécurité sociale des indépendants).

Les principaux points de la réglementation professionnelle

- **Meublé de tourisme (gîte)** : Le classement des meublés est volontaire et comporte cinq catégories allant de 1 à 5 étoiles. Il correspond à 112 critères répartis en quatre catégories : équipements, services au client, accessibilité et développement durable. L'exploitant doit s'enregistrer auprès d'Atout France et demander une visite de contrôle auprès d'un organisme agréé par le COFRAC. Ce classement est valable 5 ans. L'exploitant doit renouveler sa demande à

l'issue de cette période. L'adhésion à un label (Gîtes de France, Clévacances, etc.) est également facultative.

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).

- Chambres d'hôtes : Il n'existe pas de classement officiel pour les chambres d'hôtes et l'adhésion à un label (Gîtes de France, Clévacances, etc.) est facultative. La capacité d'accueil ne peut dépasser 5 chambres et 15 personnes (article D324 du code du tourisme). Chaque chambre doit donner accès à une salle d'eau et à un wc (article D324-14 du code du tourisme) et être en conformité avec la réglementation sur l'hygiène, la sécurité et la salubrité. Les loueurs sont soumis aux mêmes obligations que les hôteliers en matière d'affichage de prix (affichage à l'extérieur de l'habitation, au lieu de réception des clients ainsi que derrière la porte de chaque chambre). La location d'une chambre d'hôte comprend obligatoirement la fourniture du linge de maison et le petit-déjeuner.

Si le loueur propose également un service de table d'hôte, il doit respecter certaines obligations : limiter ce service aux personnes hébergées, proposer un seul menu, servir le repas à la table familiale. Pour servir de l'alcool à l'occasion des repas, le loueur doit être titulaire d'une licence : "petite licence restaurant" pour les boissons du deuxième groupe (bière, vin, cidre), "licence restaurant" pour les boissons du troisième et quatrième groupe (les autres boissons alcoolisées). Pour obtenir la licence, le professionnel doit effectuer une déclaration préalable auprès de la mairie (ou de la Préfecture de Police à Paris) au moins 15 jours avant l'ouverture et obtenir un permis d'exploitation délivré par un organisme agréé à l'issue d'une formation obligatoire (ce permis est valable 10 ans). Depuis le 1er juin 2013, une formation spécifique est proposée aux loueurs de chambres d'hôtes (d'une durée de 7 heures). En cas de préparation de denrées animales ou d'origine animale, le loueur doit également effectuer une

déclaration auprès de la Direction Départementale en Charge de la Protection des Populations (DDCPP).

Enfin, si les chambres d'hôtes se situent dans un logement en copropriété, il est nécessaire de s'assurer que l'activité n'est pas interdite par le règlement de copropriété.

La loi du 7 octobre 2016 pour une République Numérique prévoit des dispositions relatives aux obligations déclaratives avec, notamment, la mise en place d'une procédure de télé-déclaration des locations de courtes durées. Ce dispositif est entré en vigueur le 1er décembre 2017 à Paris.

Statut juridique et fiscal

Rendez-vous dans notre rubrique Les guides pratiques / Mes impôts & taxes pour connaître le taux de TVA qui s'applique à votre activité ainsi que le mode d'imposition de vos bénéfices.

Rendez-vous dans notre rubrique Les guides pratiques / Mon régime social pour connaître le montant des cotisations et des prestations de votre régime social obligatoire.

L'ACTIVITÉ DES CHAMBRES D'HOTES ET GITES

L'installation

Certaines zones étant proches de la saturation, il est important de réaliser, préalablement à l'installation, une solide étude de marché : fréquentation touristique de la région, typologie des touristes, offre d'hébergement (hôtels, campings, gîtes, chambre d'hôtes, location ou sous-location de résidences principales), etc.

Les principaux labels (Gîtes de France, Clévacances France, etc.) proposent aux porteurs de projet un accompagnement à la création (diagnostic, conseils pour aménager ou décorer le bien immobilier, conseils pour obtenir des subventions, etc.).

Alors que le nombre de gîtes et de chambres d'hôtes tend à se stabiliser, de plus en plus d'opportunités de reprise se présentent. Ce mode d'installation peut permettre de bénéficier d'une notoriété et d'un référencement solides, mais il faut garder à l'esprit que l'activité est très liée à la personnalité du loueur (son impact est particulièrement fort pour l'activité de chambre d'hôtes).

Les investissements

Outre l'acquisition du foncier, le principal investissement concerne les aménagements (équipements, mobiliers, décoration, extérieurs, etc.) qui doivent répondre aux normes imposées par les principaux labels et satisfaire les attentes d'une clientèle de plus en plus exigeante. Le montant des investissements est très variable (maisons d'habitation ou anciens bâtiments non affectés à l'habitation, superficie, niveau de confort souhaité). En moyenne, il faut compter 50 à 100 000 euros pour aménager un meublé de tourisme (gîte) et 10 à 15 000 euros pour une chambre d'hôte.

Les conseils départementaux peuvent allouer des subventions pour la création d'hébergement (de l'ordre de 30% du montant des travaux) ou le renouvellement d'hébergements existants (25% du montant des travaux).

La gestion

Le suivi au quotidien

Le loueur suit ses taux de réservation et d'occupation. Il doit se montrer très réactif pour répondre aux demandes de réservation (par mails essentiellement).

Avant chaque arrivée, il s'assure de l'état impeccable des lieux (changement du linge de maison, ménage, bon fonctionnement des équipements) et se montre attentif à la satisfaction de ses clients tout au long de leur séjour.

Il gère quotidiennement son site web ainsi que sa présence sur les réseaux sociaux et les sites des centrales de réservation (mise à jour du calendrier de réservation notamment pour éviter les contacts inutiles). Il veille à sa e-reputation en suivant les avis laissés par ses clients et en y répondant.

Enfin, il suit l'actualité événementielle de la région (culture, sport, spectacles) et les nouvelles offres d'activités destinées aux touristes afin d'orienter et de conseiller sa clientèle.

Les recettes de l'activité

Le plus souvent, l'activité constitue un complément de revenus pour le foyer. Les prix varient en fonction du classement du bien loué (classement officiel ou classement des labels), de sa capacité d'accueil, de sa localisation et de la période de l'année. Le chiffre d'affaires annuel est donc très variable.

Il est important de demander des acomptes pour sécuriser les réservations.

Le développement de prestations secondaires (table d'hôte, vente de produits du terroir, cours de cuisine, organisation de séminaire, initiation à une pratique

sportive, etc.) peut générer un revenu complémentaire non négligeable, mais demandera un investissement temps supplémentaire.

Les charges à surveiller

Les principales charges sont constituées des frais financiers (emprunts relatifs à l'acquisition du foncier ou aux travaux d'aménagements et de rénovation), des consommations énergétiques (eau, électricité, etc.), des coûts de référencements auprès des labels et centrales de réservation (cotisations annuelles, redevances, etc.) et des frais d'assurance.

La maîtrise du résultat

Le résultat dépend surtout du taux d'occupation. Il est important de veiller à la rentabilité des investissements consentis.

La gestion financière et les besoins en trésorerie

Le poids de l'investissement foncier est très élevé mais il faut noter que l'usage du bien est souvent mixte (exploitation de dépendances au sein de la résidence principale, maison familiale, résidence secondaire, etc.).

La trésorerie est positive du fait des acomptes versés et des règlements comptants de la clientèle.

Les principales difficultés du métier

• Le poids de l'endettement

L'acquisition du foncier, les travaux de mises aux normes et l'entretien courant des bâtiments nécessitent des investissements très élevés. Bien que la tendance soit à la montée en gamme de l'offre, il est important de veiller à la rentabilité des investissements réalisés (progression du taux d'occupation, hausse du prix de la location).

• L'intensité de la concurrence

Au cours des quinze dernières années, de nombreux gîtes et chambres d'hôtes ont été créés, conduisant à une saturation dans certaines zones (zones du littoral notamment). En outre, le développement des plateformes de mise en relation de particulier (Airbnb, Housetrup, Homelidays, etc.) contribue à exacerber les pressions concurrentielles.

• Contraintes de l'activité

Les contraintes de l'activité sont très souvent sous-estimées par les porteurs de projets. Or, l'exploitation de gîtes ou de chambres d'hôtes est exigeante et requiert une très grande disponibilité. Les revenus moyens générés restant modestes, il est très fréquent de devoir concilier cette activité avec une autre activité professionnelle.

Dans ce contexte, les exploitants de meublés de tourisme et de chambres d'hôtes situés dans des zones très attractives, qui proposent des biens se démarquant des offres concurrentes (lieux d'exception ou insolites, identité forte ou thématique) et qui sont bien préparés aux contraintes de l'activité, disposent de bons atouts pour réussir.

		CHAMBRES D'HOTES ET GITES
TAUX DE SURVIE AU-DELÀ DES 5 PREMIÈRES ANNÉES	Hébergement et restauration Moyenne tous secteurs	58,0 % ⁽²⁾ 60,4 %

⁽²⁾Source : Insee, Taux de Survie à 5 ans pour la génération 2010

EN SAVOIR PLUS SUR CE SECTEUR

Les principaux labels

FNGF

Fédération nationale des gîtes de France

40 avenue de Flandre - 75019 Paris

Tél : 01 49 70 75 75

<http://www.gites-de-france.com>

Fédération Nationale des Locations de France Clévacances

54 boulevard de l'Embouchure - 31022 Toulouse

Tél : 05 32 10 82 30

<http://www.clevacances.com>

Fleurs de soleil

550 chemin des Savoyards - 13100 Saint-Marc-Jaumegarde

Tél : 09 51 67 79 80

<http://www.fleursdesoleil.fr>

Fédération nationale de l'accueil paysan

9 avenue Paul Verlaine - 38 000 Grenoble

Tél. 04 76 43 44 83.

<http://www.accueil-paysan.com/fr>

Organisme de classement officiel

Atout France

GIE en charge du classement des hébergements touristiques Français de l'Hôtellerie

79-81 rue de Clichy - 75009 PARIS

Tel : 01 42.96.70.00

<http://www.atout-france.fr>

La presse spécialisée

Accueillir Magazine

32 rue du Théâtre, 75015 Paris.

Tel : 01 48 00 99 28

<http://www.accueillir-magazine.com/>