PÉRIGORD DORDOGNE TOURISME FRANCE

C'est de l'or

Guide du Créateur d'hébergement touristique en Dordogne

Hôtels - Campings - Locations Saisonnières...

Sommaire

· Préambule p.3

· Les chiffres-clés du tourisme en Dordogne p.4

Quel est votre projet ? p.5

· Les questions à se poser p.6

· Les partenaires institutionnels du tourisme p.7

· Les classements p.11

· Les labels p.12

· La fiscalité / Les éventuelles aides financières p.16

les fiches thematiques par type d'hebergement p.17

· Fiche 1 : Créer ou reprendre un hôtel ou une résidence de tourisme p.17

· Fiche 2 : Créer ou reprendre un camping (hôtel de plein air) ou un PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) p.28

· Fiche 3 : Créer ou reprendre un village de vacances p.38

· Fiche 4 : Exploiter une location saisonnière p.40

· Fiche 5 : Exploiter des chambres d'hôtes p.49

NB : Chaque type d'hébergement touristique est présenté sous forme de fiche détaillée qui reprend la trame suivante :
Les chiffres en Dordogne
Définition et références reglementaires
Classement (en étoiles)
Réglementation
Promotion et commercialisation
Les Marques et Labels
Aspects financiers
Interlocuteur

Les adresses utiles p.59

Brochure éditée par le Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne /
25, rue Wilson - BP 40032 - 24002 Périgueux Cedex - Tél. : 05 53 35 50 24
Conception : ILÔ Créatif Périgueux - www.ilo-creatif.com
Crédits photos : Jonathan Barbot, Hôtel Les Glycines, Hôtel Le Vieux Logis Camping La Bouysse, Hôtel Edward 1er, Le Relais du Périgord Noir, Hôtel Mercure, Château de Monrecour, Domaine de Soleil Plage, Saint-Avit Loisirs, Le Val de la Marquise, Camping Peyrelevade, Au Fil du Temps, Le Manoir d'Elles, Camping Les Valdes, Camping La Grande Prade, Domaine de Fromengal, SDHPA, PRL Castelwood Vacances, Goelia, Le Relais du Touron.

Préambule

Ce guide est réalisé et édité par le Comité Départemental du Tourisme de Dordogne Périgord.

Le Conseil général de la Dordogne, les services de l'Etat et les chambres consulaires s'inscrivent dans une démarche départementale visant à accompagner les porteurs de projets touristiques.

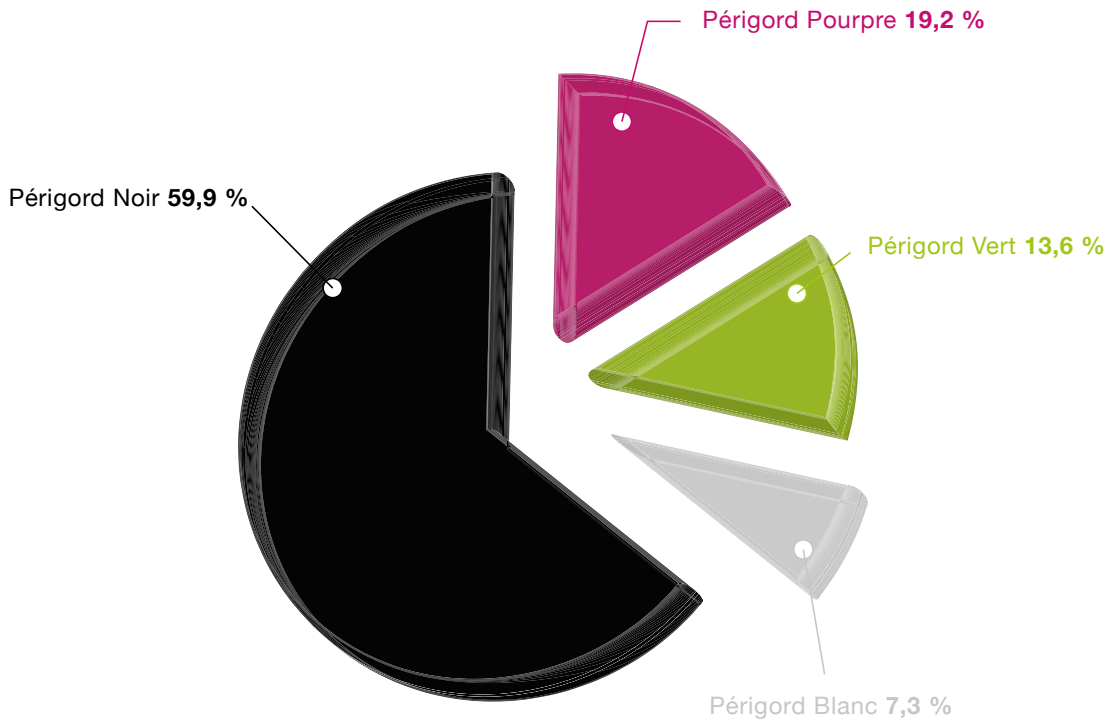
AVERTISSEMENT : Les aspects réglementaires étant en constante évolution, les références des textes vous sont données à titre indicatif et sont celles en vigueur à la date de parution du présent guide.
Pour connaître la réglementation actualisée au moment de la réalisation de votre projet, il vous appartient de vous adresser aux différents services ou organismes dont les coordonnées vous sont données en fin de document.
Ce document n'est pas contractuel. Les informations données ne sont pas exhaustives.

Les chiffres-clés du tourisme en dordogne

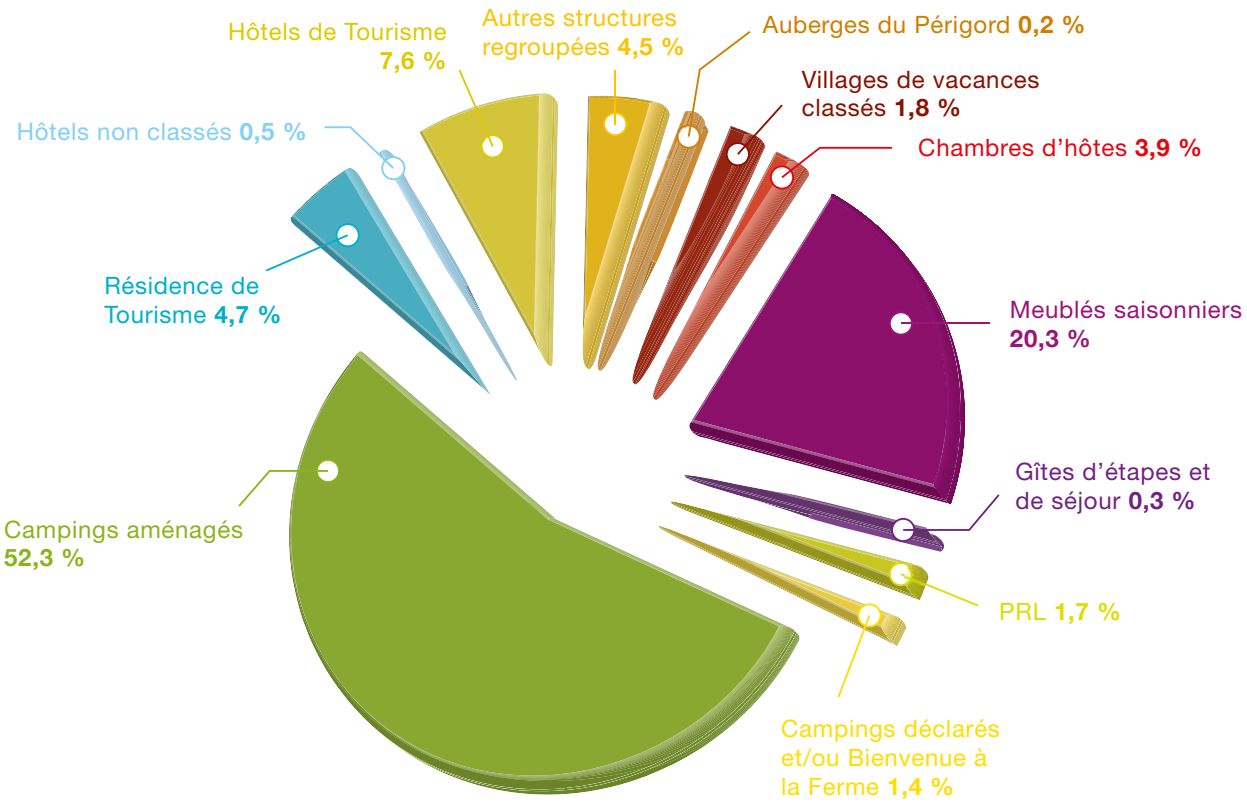
- 3 millions de touristes
- 60 % de Francais 40 % d'étrangers
- 1er département en nuitées francaises en environnement campagne soit 10,9 millions de nuitées francaises
(Source : SDT SOFRES 2012)
- 190 sites et monuments ouverts à la visite qui accueillent 3 millions de visiteurs/an
- 1er département pour la pratique du canoë de loisirs
- Une dépense moyenne de 40,1 €/jour et par personne pour les clientèles francaises et 69,5 €/jour pour les clientèles étrangères (source : étude de clientèle TNS SOFRES/ PROTOURISME 2012)

LITS TOURISTIQUES EN DORDOGNE AU 01/01/2014 : 266 500 lits dont 116 500 lits marchands.

Répartition des hébergements par Périgord : (cf. carte p3)



Répartition des lits touristiques marchands par type d'hébergements :
L'hôtellerie de plein air représente à elle seule 61 000 lits soit près de 52,3 % des lits marchands.



Quel est votre projet ?

Un projet touristique se mûrit : l'exercice d'une activité d'accueil nécessite une forte motivation qui relève d'un choix de vie et doit s'inscrire dans la durée. Un grand professionnalisme est requis, face aux exigences accrues des clientèles et à la nécessité de respecter une réglementation de plus en plus complexe. C'est pourquoi, nous vous suggérons de vous entourer dès le départ d'un maximum de conseils.

LES QUESTIONS À SE POSER

• Aimez-vous recevoir du public, des clients ? Avez-vous le goût du contact, le sens de l'accueil ?

• Etes-vous disponible pour des horaires décalés, une période d'activité à contre-courant de celle de la majorité de la population ?

• **Quel est le 1er objectif de votre projet ?**
  - La sauvegarde et/ou l'entretien d'un patrimoine ?
  - Un complément de revenu ?
  - Une activité lucrative ?
  - Un apport pour atténuer les charges d'un bien immobilier ?
  - Un placement ?

• Votre connaissance du milieu du tourisme est-elle suffisante ?

• Connaissez-vous suffisamment les attentes des clients et leurs comportements ?

• Connaissez-vous bien le contexte naturel, économique, humain, touristique de votre territoire ? ses atouts ? ses contraintes ?

• Le produit d'hébergement touristique envisagé vous convient-il vraiment ? prestations à assurer, disponibilité, temps de travail, types de clientèles….

• Souhaitez-vous proposer uniquement un hébergement ou l'accompagner d'activités, d'animations, d'une prestation de restauration ?

• Quelles sont les compétences qui vous font défaut, à acquérir, à valoriser ?
(ex : pratique des langues étrangères, gestion/comptabilité….)

• Etes-vous en mesure de vous faire comprendre (a minima) dans une langue étrangère ? (anglais)

• Votre assise financière est-elle suffisante ? Vous permet-elle d'attendre les 1ers retours sur investissement ?

LES PARTENAIRES INSTITUTIONNELS DE VOTRE PROJET : QUI FAIT QUOI ?

Le Conseil Général de la Dordogne

Le Service du Tourisme et développement Touristique du Conseil Général accompagne les porteurs de projets publics et privés dans le domaine de l'aménagement touristique et des équipements :

• **Soutien à la valorisation touristique du patrimoine des collectivités territoriales** (ex. Plan départemental des Itinéraires de promenade et de randonnée PDIPR).

• **Soutien à la compétitivité des structures d'hébergement :** le Conseil général accompagne financièrement la création et/ou modernisation des hôtels, campings, meublés de tourisme, chambres d'hôtes, villages de vacances et parcs résidentiels de loisirs (PRL). Dans certains cas, ces aides peuvent être abondées par des fonds régionaux ou européens.

Conseil Général de la Dordogne-Service du tourisme et du développement Touristique
2 Rue Paul Louis Courier - CS 11200 - 24019 PERIGUEUX Cedex
Tél. : 05 53 02 01 30
Mail : cg24.tourisme@dordogne.fr - Site Internet : **www.cg24.fr**

Le Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne (CDT24)

Le CDT24 est l'« outil » opérationnel du Conseil Général de la Dordogne en matière de tourisme.

Selon le Code du Tourisme (art. L 132-2 et suivants), il prépare et met en œuvre la **politique touristique du département** (notamment dans le cadre du schéma départemental de développement Touristique). Il est chargé de l'observatoire départemental de l'économie touristique, **du développement et de la qualification de l'offre touristique, de la promotion de la Dordogne en France et à l'étranger, et de la commercialisation de séjours** (via le service Loisirs Accueil).

Quel rôle auprès des porteurs de projets touristiques ?
• Conseil et assistance dans le montage des dossiers (aspects juridiques, commerciaux…)
• Rédaction de préavis techniques (en particulier dans le cadre des demandes d'aides financières)
• Appui à la promotion / commercialisation

Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne
25 Rue Wilson - B.P.40032 - 24002 PERIGUEUX Cedex
Tél. : 05 53 35 50 47 - Mail : dordogne.perigord.tourisme@wanadoo.fr
Site Internet : **www.dordogne-perigord-tourisme.fr** (espace PRO notamment)

Les offices de tourisme (OT)

Outils des communes ou de leurs regroupements (ex : communautés de communes), ils ont pour mission principale d'**accueillir et d'informer les touristes** *(Code du Tourisme art. L. 133-1 et suivants).*
Certains possèdent un service de réservation.
Ce sont les **partenaires incontournables de proximité** pour les prestataires d'équipements touristiques, tant au point de vue de la **promotion** que de l'**accompagnement**.

Les chambres consulaires

La Chambre de Commerce et d'Industrie de la Dordogne Pôle de Périgueux

- Conseils / création et reprise des entreprises d'hôtellerie-restauration
- Formation « 5 jours pour entreprendre »
- Accompagnement à la pré-étude de marché
- Etude de marché
- Aide à la décision sur la zone d'implantation
- Business plan du projet de création ou de reprise d'entreprise
- Recherche de financements
- Suivi du démarrage de l'activité
- Mise aux normes hygiène alimentaire
- Fichier d'entreprises à reprendre

Chambre de Commerce et d'Industrie de la Dordogne
Direction entreprises - Service création / transmission / reprise
Pôle Interconsulaire - Cré@vallée Nord - 295 Boulevard des Saveurs
24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Tél. : 05 53 35 80 80
Mail : perigueux@dordogne.cci.fr

La Chambre d'Agriculture de la Dordogne

• Appui sur installation-CFE-Transmission :
- fichier candidats à l'installation
- diagnostic préalable à l'installation
- plan de développement de l'exploitation (formation pour construire son PDE)
- s'associer et s'entendre en société

Chambre d'Agriculture Dordogne
Pôle Interconsulaire - Cre@vallée Nord - 295 Boulevard des Saveurs - Pôle tourisme et promotion
24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Adresse postale : CS10250 - 24060 PÉRIGUEUX Cedex 9
Tél. : 05 53 35 88 90
Mail : tourisme.promotion@dordogne.chambagri.fr
Site Internet : **www.dordogne.chambagri.fr**

Les groupements professionnels

Le syndicat departemental de l'hôtellerie de plein air (SDHPA)

• Regroupe les professionnels (privés et publics) de l'hôtellerie de plein air :
- Conseil/accompagnement
- Pré-diagnostics classements
- Opérations collectives : centrale d'achat, salon de l'équipement professionnel, opérations de promotion…

Syndicat Départemental de l'Hôtellerie de Plein Air (SDHPA)
Place Marc BUSSON- 24200 SARLAT
Tél. : 05 53 31 56 38
Mail : jerome.neveu@sdhpa-dordogne.fr ou contact@campidor.com
Site Internet : **www.campidor.com/**

L'Union des Metiers de l'Industrie Hôtelière (UMIH)

Fédère les hôteliers, cafetiers, restaurateurs.

- Conseils
- Formations

UMIH Dordogne
20 cours Montaigne - 24000 PERIGEUX
Tél. : 05 53 53 44 02
Mail : infos@hotels-restau-dordogne.org
Site internet : **www.hotels.restau.dordogne.org**

LES CLASSEMENTS

Le régime de classement des hébergements marchands a été réformé par le Décret n°2009-1650 du 23/12/2009 (pris en application de la loi n° 2009-888 du 22/07/2009 portant sur le développement et la modernisation des services touristiques) et modifié par le décret n°2012-693 du 7 mai 2012.

Trois principes s'appliquent à toutes les procédures de classement :

- classement après visite et rapport par un organisme accrédité par l'institut national d'accréditation (COFRAC)
- critères fixés par un tableau de classement élaboré par Atout France et homologué par le ministre chargé du tourisme
- classement en vigueur pour une durée limitée (5 ans)

Portail National sur les classements d'hébergements touristiques :
www.classement.atout-france.fr

LES LABELS

Relais Départemental des Gites de France

Anime le label national Gîtes de France en Dordogne.
Ce label concerne les locations saisonnières (gîtes), les chambres d'hôtes, à la campagne, ou en ville (City Break), les gîtes de groupe :

- conseil aux porteurs de projets
- qualification des hébergements (en épis)
- accompagnement des adhérents

Relais Départemental des Gîtes de France de Dordogne-Périgord
25 rue Wilson - BP40032 - 24002 PERIGUEUX Cedex
Tél. : 05 53 35 50 07/05 53 35 50 44
Mail : equipementsgf@tourismeperigord.com
Site Internet : **www.gites-de-france-dordogne.com**
Espace créateur : http://www.dordogne-perigord-tourisme.fr/fr/label-gites-de-france.250htm

Clévacances Dordogne

Anime dans le département le label national Clévacances qui concerne les locations saisonnières, et les chambres d'hôtes :

- conseil aux porteurs de projets
- qualification des hébergements (en clés)
- accompagnement des adhérents

Clévacances Dordogne
Comité Départemental du Tourisme - 25 rue Wilson - BP 40032- 24002 PERIGUEUX Cedex
Tél. : 05 53 35 50 26
Mail : clevacances24@wanadoo.fr
Site Internet : **www.clevacances-dordogne.com**
Espace créateur : http://www.dordogne-perigord-tourisme.fr/fr/label-clevacances-62htm

Fleurs de soleil

Label national de qualité pour les chambres d'hôtes en France- réseau certifié ISO 9001.

Chambres d'hôtes Fleur de Soleil
17 rue de Dinan - 35 730 PLEURTUIT
Tél. : 09 51 67 79 80
Mail : contact@fleursdesoleil.fr
Site Internet : **www.fleursdesoleil.fr**

Bienvenue à la ferme

Fédère les agriculteurs adhérents à des chartes de qualité pratiquant l'agri-tourisme et proposant des animations liées à la ferme autour de leur activité d'hébergement : locations saisonnières (gîtes), campings à la ferme, gîtes de groupes, chambres d'hôtes…

Bienvenue à la Ferme
Chambre d'Agriculture - Pôle Interconsulaire- Cre@vallée Nord
Boulevard des Saveurs- Pôle tourisme et promotion - 24060 PERIGUEUX Cedex 9
Tél. : 05 53 35 88 90
Site Internet : **www.bienvenue-a-la-ferme.com/dordogne**

Accueil paysan

Fédère des paysans agriculteurs qui proposent une activité d'accueil à la ferme, signataires d'une charte.
Formules d'hébergement proposées : gîte d'accueil paysan, chambre d'accueil paysan, accueil d'enfant avec hébergement, camping d'accueil paysan, accueil social…

Fédération nationale Accueil Paysan
9 Avenue Paul Verlaine - 38 100 GRENOBLE
Tél. : 04 76 43 44 83
Mail : info@accueil-paysan.com
Site Internet : **www.accueil-paysan.com**

Clair de lune

Label national de qualité de chambres d'hôtes et auberges d'hôtes, né en Dordogne, reconnu par le Ministère du tourisme. Certification nationale.

Contact : EWA - Clair de Lune
1 rue de la Plane - 24200 SARLAT
Tél. : 05 53 59 07 69
Mail : info@chambres-clair-de-lune.com
Site Internet : **www.chambres-clair-de-lune.com/**

Les labels " transversaux " et marques

Marque Qualite Tourisme ™

Qualité Tourisme est une marque nationale gérée par le Ministère du Tourisme (DGCIS).
Elle s'applique à tous types d'hébergements.

Elle fonctionne à 2 niveaux :
1) attribution via un réseau délégataire qui répond aux exigences du PQT (Plan Qualité Tourisme).
2) attribution directe de la marque aux établissements qui obtiennent le niveau d'exigence défini par la démarche et qui respectent le classement règlementaire s'il existe pour leur filière.
Obligation d'un audit externe.

www.dgcis.gouv.fr/marques-nationales-tourisme

Le Label TOURISME ET HANDICAP

C'est une marque de qualité de l'accueil pour des clientèles en situation de handicap. Elle permet de leur donner une information fiable sur l'accessibilité des lieux de vacances (tous types d'hébergements sont concernés) et de loisirs.
Elle est à dissocier de la loi sur l'accessibilité de 2005 : il s'agit d'une démarche volontaire qui va plus loin que la loi.
Les 4 handicaps sont obligatoirement étudiés (Moteur, Visuel, Auditif, Mental).
C'est l'outil de promotion de l'offre touristique ouverte à tous, le label est le garant d'une certaine autonomie des personnes en situation de handicap.

Contact : Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne
25 rue Wilson - BP 40032 - 24002 PERIGUEUX cedex
Tél. : 05 53 35 50 46
Mail : cdt24th@orange.fr
Site internet : **www.dordogne-perigord-tourisme.fr-rubrique « tourisme et handicap »**

Rando accueil

Ce label national qualifie différents types d'hébergements qui offrent des services spécifiques en accompagnement de la pratique de la randonnée :

- gîtes d'étapes et de séjours, gîtes de groupes
- chambres d'hôtes
- hôtels et hôtels de plein air
- villages de vacances, villages de gîtes…

RANDO ACCUEIL Dordogne
Comité Départemental du Tourisme - 25 rue Wilson - BP 40032 - 24002 PERIGUEUX Cedex
Tél. : 05 53 35 50 36
Mail : cdt24rando@tourismeperigord.com
Site Internet : **www.rando-accueil.com**

Les Ecolabels : (applicables à plusieurs types d'hébergements)

Ecolabel Européen
S'applique aux hôtels, chambres d'hôtes, gîtes, villages vacances, centres de vacances, campings.
Site internet : **www.ecolabels.fr**

A noter que les labels Gîtes de France et Clévacances proposent également la thématisation de leurs produits qui s'engagent dans une démarche liée à l'écologie.

Clef Verte
Label de gestion environnementale pour l'hébergement touristique écologique : s'applique aux campings, hôtels, résidences de tourisme, meublés, chambres d'hôtes, auberges de jeunesse…
Site internet : **www.laclefverte.org/**

LA FISCALITÉ

Les revenus provenant des activités commerciales sont fiscalisés selon des règles différentes en fonction de la forme juridique de l'exploitation et de la nature de l'activité exercée.
Ainsi, les résultats sont taxés soit à l'impôt sur les sociétés, soit à l'impôt sur le revenu.

Par ailleurs, les opérations économiques sont assujetties à la TVA ou à la taxe sur les salaires ainsi qu'à la fiscalité directe locale, la Contribution Foncière des Entreprises (ancienne taxe professionnelle) et, le cas échéant : taxe d'habitation et taxe foncière.

Enfin diverses taxes et redevances peuvent s'appliquer en matière d'impôts directs, indirects, droits d'enregistrement (contributions sociales, taxes assises sur la masse salariale, redevance audiovisuelle…..).

Pour tous renseignements : Direction des Services Fiscaux de la Dordogne
Cité Administrative Bugeaud - Rue du 26ième R.I. - 24016 PERIGUEUX Cedex
Mail : ddfip24@dgfip.finances.gouv.fr

LES ÉVENTUELLES AIDES FINANCIÈRES

Le Conseil Général de la Dordogne, en liaison avec les autres financeurs (Europe, Région…) peut, dans certaines conditions, apporter un accompagnement financier aux investisseurs dans le domaine touristique. Il peut aussi intervenir, sous conditions également pour accompagner financièrement les prestataires sur les différentes mises aux normes (sécurité, accessibilité, assainissement…) en contribuant au règlement d'une partie des audits.

Pour tous renseignements :
Conseil Général de la Dordogne : Service du Tourisme et Développement touristique
Tél : 05 53 02 01 90
Mail : cg24.tourisme@dordogne.fr
Conseil Régional d'Aquitaine : Direction du tourisme
Tél : 05 57 57 82 96
Mail : laurent.beaussoubre@aquitaine.fr
Europe / FEADER : Préfecture de la Dordogne - Direction du développement territorial
Tél : 05 53 02 26 32
Mail : laurence.vallee-hans@dordogne.gouv.fr

Les fiches thematiques par type d'hebergement

FICHE 1 : CRÉER OU REPRENDRE UN HÔTEL OU UNE RÉSIDENCE DE TOURISME

1 - LES CHIFFRES EN DORDOGNE

A / L'OFFRE EN HÔTELLERIE

Parc classé au 01/01/2014 : **155 établissements classés pour 8 162 lits** *(rappel : 1 chambre = 2 lits).* Soit :

1* :	5 établissements	316 lits	3,87 %
2* :	60 établissements	2 728 lits	33,42 %
3* :	68 établissements	3 793 lits	46,67 %
4* :	21 établissements	1 298 lits	15,90 %
5* :	1 établissement	27 lits	0,33 %

N.B. : Au 01/01/2014, 67 hôtels n'ont pas été reclassés selon la nouvelle procédure (soit 2 322 lits).
Taille moyenne des établissements : 23 chambres.

Répartition géographique des hôtels classés :

Zone	Nombre d'établissements	%	Nombre de lits	%
Périgord Blanc	19	12,26	1 529	18,73
Périgord Noir	82	52,90	4 142	50,75
Périgord Pourpre/ Bergeracois	29	18,71	1 630	19,97
Périgord Vert	25	16,13	861	10,55

B/ L'OFFRE EN RÉSIDENCES DE TOURISME

Ensemble du parc classé : **10 structures pour 4 322 lits.**
N.B. : Au 01/01/2013, 4 résidences de tourisme n'ont pas été reclassées selon la nouvelle procédure (soit 1 195 lits).

Répartition géographique des résidences de tourisme classés :

Zone	Nombre d'établissements	%	Nombre de lits	%
Périgord Blanc	0	0	0	0
Périgord Noir	8	80	3 576	82,73
Périgord Pourpre/ Bergeracois	2	20	746	17,27
Périgord Vert	0	0	0	0

C / LA FRÉQUENTATION EN HÔTELLERIE

(source : INSEE)

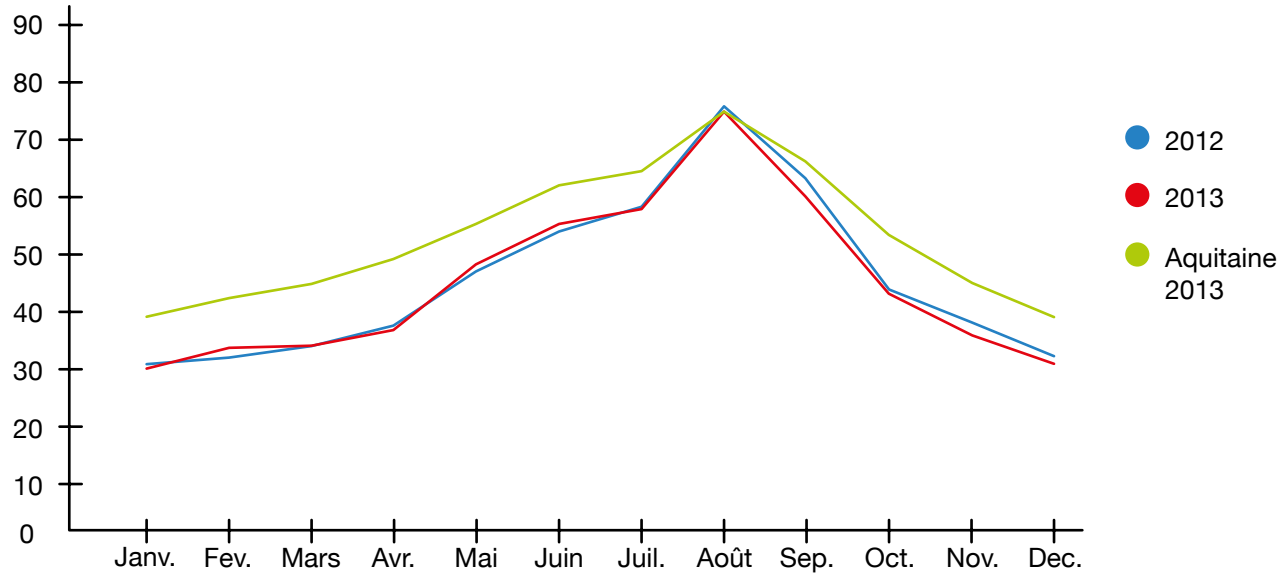
- 1,030 millions de nuitées en 2013
- 76,01 % des nuitées sont françaises, 23,99 % des nuitées sont étrangères
- Durée moyenne du séjour : 1,76 jour (1,66 pour les français, 2,13 jours pour les étrangers)

Taux moyen d'occupation 2012 :

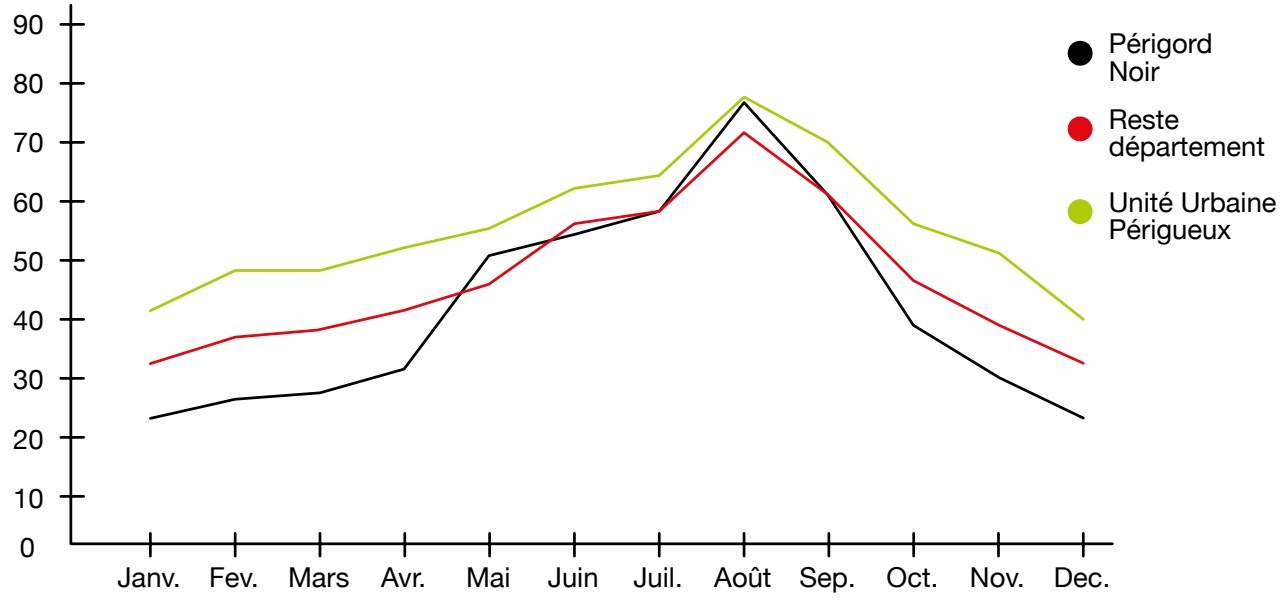
Classement	
Non classés	40,4 %
1 et 2 étoiles	49,7 %
3 étoiles	50,6 %
4 et 5 étoiles	48,1 %
Hôtels de chaîne	57,6 %
Hôtels Indépendants	45,1 %

Par zone géographique du département	
Périgord Noir	47,6 %
Reste du département	53,4 %
Unité urbaine de Périgueux	54,2 %

Comparatif de l'évolution du taux d'occupation :



Taux d'occupation 2012 selon la zone du département :



2 – DÉFINITIONS ET TEXTES APPLICABLES

Les Hôtels et les résidences de Tourisme présentent des caractéristiques communes. Il s'agit d'établissements commerciaux d'hébergement classés, qui offrent des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois.

Ces établissements peuvent faire l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Le maintien des chambres dans le circuit locatif (occupation à durée limitée) est évident pour l'hôtel. Il est protégé réglementairement pour les résidences de tourisme puisque 70 % des chambres et les appartements meublés de ces établissements doivent être offerts à la location sur une durée qui ne peut être inférieure à neuf ans.

La distinction entre les hôtels et les résidences de tourisme repose essentiellement sur trois éléments :

• Les services offerts par les hôtels sont plus étendus que ceux des résidences hôtelières. Les hôtels offrent un certain nombre de services quotidiens (petits déjeuners, entretien des chambres, fourniture du linge de toilette notamment) qui ne sont pas forcément fournis par les résidences de tourisme.

• L'homogénéité des unités d'habitation exigée des résidences ne l'est pas pour les hôtels (capacité minimale de 100 lits obligatoires pour les résidences de tourisme).

• Les normes d'habitabilité sont différentes, les unités d'habitation des résidences devant être équipées d'une cuisine ou d'un coin-cuisine et d'un sanitaire privé (espace prêt-à-vivre). La résidence de tourisme est donc une formule intermédiaire entre l'hôtel de tourisme et le meublé de tourisme.

DÉFINITION DE L'HÔTEL :

L'hôtel de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, qui offre des chambres ou des appartements meublés en location à une clientèle de passage ou à une clientèle qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, mais qui, sauf exception, n'y élit pas domicile.
Il peut comporter un service de restauration. Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons. Il est dit « hôtel saisonnier » lorsque la durée d'ouverture n'excède pas neuf mois par an en une ou plusieurs périodes.
Cf. Art. D 311-4 du Code du Tourisme.
Les Hôtels sont classés (de 1 à 5 étoiles).

Références réglementaires cf. Code du Tourisme :

• Classement : L 311-6 D 311-5 et suivants.
Arrêté du 23 décembre 2009 fixant les normes et la procédure de classement des hôtels de tourisme (JORF 27/12/2009) modifié par arrêté du 7/05/2012.

• Panonceau : arrêté du 19/02/10.

DÉFINITION DE LA RÉSIDENCE DE TOURISME :

La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée *(Décret n°2010-759 du 6 juillet 2010-Art.1er)* d'un ou plusieurs bâtiments d'habitation individuels ou collectifs regroupant en un ensemble homogène, des locaux d'habitation meublés et des locaux à usage collectif.
Les locaux d'habitation meublés sont proposés à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile, pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.
Les résidences de Tourisme sont classées (de 1 à 5 étoiles).

Références réglementaires Code du Tourisme :

- Art. L321-1 et suivants.
- Art.D.321-1 et suivants.
- Classement : D 321-3 et suivants.
- Arrêté du 4 juin 2010 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme (JORF du 22 juin 2010) modifié par l'arrêté du 7 mai 2012.
- Sanctions R 321-8 et suivants.

3 – LE CLASSEMENT NATIONAL (EN ÉTOILES) DES HOTELS ET DES RESIDENCES DE TOURISME

A / PROCÉDURE

A la suite de la publication du Décret n° 2009-1650 du 23 décembre 2009, pris en application de la loi du 22 juillet 2009, l'ancien classement est devenu caduc à partir du 23 juillet 2012.
Dorénavant, le classement en étoiles pour les hôtels de tourisme est délivré par ATOUT France dans un délai d'un mois après la réception du dossier de demande de classement transmis par l'hôtelier, suite à la visite d'un organisme évaluateur accrédité par le COFRAC (Comité français d'Accréditation)…

B/ LES CARACTÉRISTIQUES DU CLASSEMENT

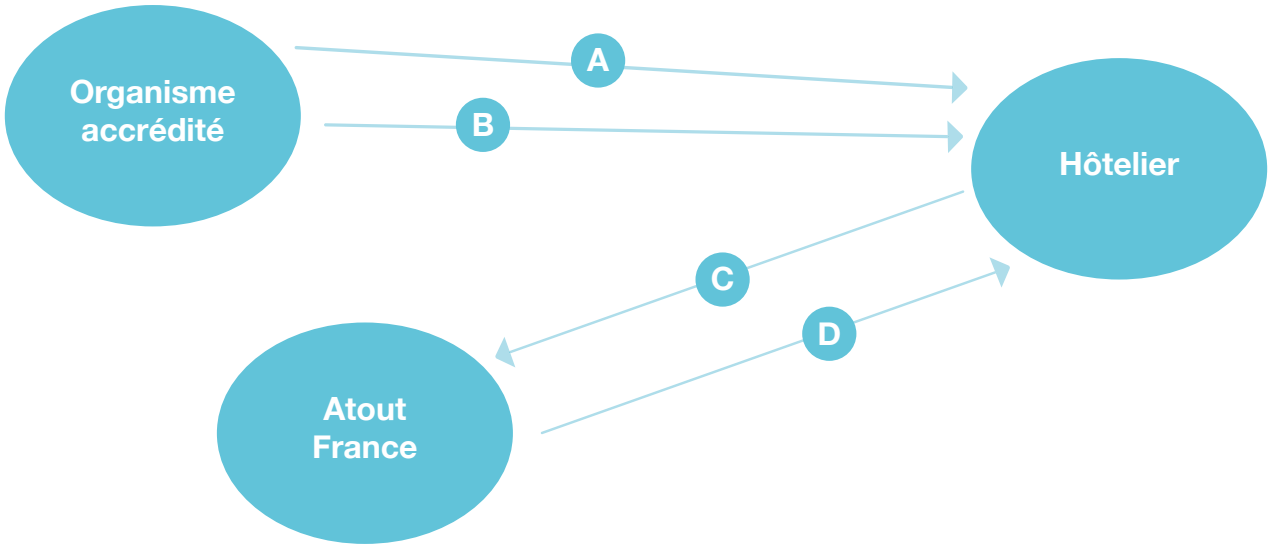
• Classement de 1 à 5 étoiles / • Validité du classement : 5 ans

C / LES AVANTAGES DU CLASSEMENT

• Etre en conformité avec la nouvelle réglementation.
• Renforcer son positionnement commercial : possibilité de se situer par rapport aux prestataires environnants, à sa zone géographique, à sa stratégie marketing (clientèle visée).
• Apporter des garanties à son réseau de distribution : organismes de tourisme (CDT / Offices de Tourisme / Agences de voyages / Tour Opérateurs….).
• Assurer une meilleure promotion : « les classements ainsi faits s'imposent aux éditeurs des guides et annuaires de tourisme et des indicateurs de publicité. Aucun document de publicité touristique ne doit contenir d'indications de nature à créer une équivoque à cet égard. » *(Art. D 321-3 du Code du Tourisme)*.

D / COMMENT OBTENIR LE CLASSEMENT ?

Le prestataire hôtelier doit préparer la visite de l'organisme accrédité en réalisant un pré diagnostic de son établissement (**www.classement.atout-france.fr**).
L'hôtelier peut faire appel à un organisme accrédité (différent de celui qui effectuera la visite de classement) pour la réalisation de ce pré diagnostic. Une fois le pré-diagnostic établi, il sollicite, pour la visite de contrôle, l'organisme de contrôle accrédité de son choix, en précisant le nombre d'étoiles envisagées conformément aux critères requis pour la catégorie sollicitée.



• A/ Visite de l'organisme de contrôle accrédité par le COFRAC, choisi par le prestataire hôtelier.
• B/ Dans un délai maximum de 15 jours après la visite de contrôle, l'organisme délivre le Certificat de visite au prestataire hôtelier sous forme numérique.
• C/ Le prestataire hôtelier a trois mois pour déposer son dossier de demande de classement à ATOUT France sous forme numérique. Le dossier de demande de classement comprend :
- La demande de classement remplie par le prestataire
- Le certificat de visite, qui comprend le rapport de contrôle et la grille de contrôle délivrés par un organisme de contrôle accrédité par le COFRAC qui a procédé à la visite.
• D/ ATOUT France a un mois, après réception du dossier, pour délivrer le classement au prestataire hôtelier. L'hôtelier a l'obligation de signaler son classement par l'affichage du panonceau correspondant.
Pour tous renseignements sur les classements : www.classement.atout-france.fr

4 – AUTRES DISPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES AUX HÔTELS ET RÉSIDENCES DE TOURISME

• L'Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS)

Cette immatriculation est nécessaire pour les hôtels et les résidences de tourisme.
Pour tous renseignements : CCI Dordogne *(cf. pages 59 et suivantes).*

• Règles d'habitabilité

Les textes relatifs au classement de chaque catégorie d'hébergement (meublés, hôtels, résidence de tourisme, camping) fixent les dispositions complémentaires aux règles d'habitabilité générales.
Les dispositions générales relatives à l'alimentation en eau, l'assainissement, les déchets, l'habitabilité des locaux doivent être respectées au préalable.

• Réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP)

Tout établissement recevant du public doit respecter des normes de sécurité très strictes.
« Un hôtel est généralement considéré comme un Etablissement Recevant du Public (E.R.P.). De ce fait, il doit obtenir la déclaration de 1ère ouverture délivrée par la mairie. »
Cette déclaration de 1ère ouverture s'obtient après l'avis des différents services de l'Etat concernant la sécurité et l'accessibilité. (Permis de construire, déclaration de travaux…)
« En tant que prestation d'hébergement touristique, la structure est considérée comme un Etablissement Recevant du Public dès lors que sa capacité est supérieure à 15 personnes ».
Chaque cas est particulier, il appartient aux prestataires d'hébergements touristiques de se renseigner auprès des services compétents pour connaître le « statut » de leur prestation (Service Départemental d'Incendie et de Secours = SDIS, Mairie du territoire où est implantée la structure d'hébergement touristique, Direction Départementale des Territoires).
Pour tous renseignements : Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
(coordonnées pages 59 et suivantes).

• Accessibilité

La loi du 11 février 2005 sur «l'égalité des Chances » concerne tous les établissements recevant du public (ERP) et les installations ouvertes au public (I.O.P.), anciens ou nouveaux.
« Un hôtel est concerné par cette législation. »
Concrètement : Tous les établissements Hôteliers doivent présenter une certaine accessibilité pour le 1er janvier 2015. Cette accessibilité se traduit par l'aménagement de chambres adaptées à l'accueil de personnes en situation de handicap, et répond à un « quota » : 1 chambre adaptée pour les 20 premières chambres, 2 pour 50 chambres, une chambre de plus par tranche de 50 chambres supplémentaires.
En tant qu'E.R.P., les locaux communs sont concernés par cette accessibilité : salle d'accueil, salle du service du petit déjeuner, sanitaires collectifs….
Pour tous renseignements : Services de l'Etat /Direction Départementale des Territoires (D.D.T.)
(coordonnées pages 59 et suivantes).

• Réglementation relative aux piscines et aux spas

Dans le cas d'un hôtel ou d'une résidence de tourisme, la piscine privée est dite collective.
Un spa non vidangé après chaque utilisation est assimilable à une piscine.
Sécurité des piscines enterrées ou semi-enterrées :
Les piscines privées individuelles ou collectives doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité.
Les propriétaires de piscines doivent installer un des quatre dispositifs suivants : *(décret n°2004-499 du 7 juin 2004) :*

- Barrières de protection *(norme homologuée NFP 90-306)*
- Alarme *(norme homologuée NFP 90-307)*
- Couvertures *(norme homologuée NFP 90-308)*
- Abris *(norme homologuée NFP 90-309)*

Contrôle sanitaire piscine
Dans le cas d'une piscine collective, le Code de la santé publique prévoit des dispositions en matière de déclaration, de normes d'hygiène et de sécurité. Les installations et la qualité de l'eau devront faire l'objet d'un contrôle sanitaire par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Réglementation applicable
• Code de la santé publique : Art. L1332-1 à L1332-4 et art. D1332-1 et suivants
• Arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions techniques applicables aux piscines
• Arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions administratives applicables aux piscines
• Circulaire DGS/SD 7 A/DRT/CT 4 n°2003-47 du 30 janvier 2003 relative aux risques d'incendie ou d'explosion lors du stockage et/ou de l'utilisation de produits de traitement des eaux de piscine.
• Circulaire N° DGS/EA4/2010/289 du 27 juillet 2010 relative à la prévention des risques infectieux et notamment de la légionellose dans les bains à remous (spas) à usage collectif et recevant du public
Pour tous renseignements : Agence Régionale de Santé
Mme LEROUX Evelyne - Tél. : 05 53 03 11 09 / Mail : evelyne.leroux@ars.sante.fr

• Réglementation douanière
Toute personne se livrant à la vente de boissons (petit déjeuner y compris) doit être titulaire d'un permis d'exploitation et être titulaire d'une licence d'exploitation d'un débit de boisson *(cf. décret n°2007-911 du 15 mai 2007).*
Pour tous renseignements : Mairie / DDCSPP *(coordonnées pages 59 et suivantes)*.

• Autorisation SACEM
La diffusion d'œuvres cinématographiques ou musicales, par le biais d'un téléviseur ou d'une chaîne HIFI, appartenant au répertoire de la SACEM, à un public extérieur au cercle familial, est **soumise à autorisation délivrée sur paiement d'une redevance dont les tarifs varient en fonction de la nature et de la taille de l'établissement.**
Pour tous renseignements : SACEM *(coordonnées pages 59 et suivantes)*

• Récapitulatif des principales dispositions réglementaires applicables à l'hôtellerie (liste non exhaustive)
- Classement national (en étoiles). Pour tout renseignement : **www.classement.atout-france.fr**
- Sécurité incendie
- Services vétérinaires
- Sécurité des piscines
- Sécurité des autres équipements (installations électriques, équipements sports, aire collective de jeux, installation gaz combustibles, installations de chauffage, installations d'appareils de cuisson destinés à la restauration, portes, portails….)
- Dispositions fiscales
- Règlementation sur les animaux domestiques
- Licence d'exploitation d'un débit de boissons, permis d'exploitation
- Réglementation sur la restauration
- Taxes (de séjour, droits SACEM, taxe locale d'équipement…)

5 - LA PROMOTION ET LA COMMERCIALISATION

LES QUESTIONS À SE POSER

• Quel positionnement ?

• Quelles clientèles visées : individuels ? Groupes ? affaires ? tourisme ?

• en ville ? en milieu rural ?

• Quelles périodes d'ouverture ? (établissement saisonnier ou ouvert à l'année)

De ces réponses, découleront la taille de l'établissement, le mode de gestion, l'amplitude d'ouverture,… voire la localisation, lorsqu'elle n'est pas prédéterminée par la possession d'un bien existant.

LES RÉSEAUX DE COMMERCIALISATION

• Les services de réservation locaux (Offices de Tourisme immatriculés, Service Loisirs Accueil départemental, agences réceptives, clubs hôteliers immatriculés…) et les OTA (Online Travel Agency) propres à des chaînes ou à des groupements ou généralistes contribuant à la commercialisation de l'offre hôtelière.

LES CHAINES HÔTELIÈRES

Dans un souci d'harmonisation des prix et des services, et devant la nécessité de se regrouper afin de mener des actions collectives, les chaînes hôtelières se sont sensiblement développées ces dernières années. Une chaîne est un regroupement d'hôtels autour ou sous une même marque, avec une identité visuelle, voire de produit, commune. Il existe plus d'une centaine d'enseignes majeures parmi les chaînes **volontaires** et **intégrées** présentes en France.

LES CHAÎNES VOLONTAIRES

Elles sont constituées par des établissements traditionnels qui se sont regroupés et se sont affiliés volontairement.
Elles regroupent plusieurs établissements hôteliers dont les exploitants sont propriétaires, représentés par leurs pairs au sein d'un organe décisionnaire pour décider ensemble d'une stratégie. Ces établissements répondent à des critères communs et précis de confort, au niveau des équipements et des services. Chaque établissement conserve son appellation propre, accompagnée de l'enseigne de la chaîne.

Logis du Périgord

Chaîne volontaire pour l'hôtellerie traditionnelle.

Logis du Périgord
25 rue Wilson - BP 40032 - 24002 PERIGUEUX Cedex
Tél. : 05 53 35 50 28
Mail : logisduperigord@tourismeperigord.com
Site Internet : **www.logisdefranceperigord.fr/**

· Autres chaînes volontaires présentes en Dordogne

(liste non exhaustive) :

- Best Western
- Brit'Hôtel
- Charmes hôtel
- Châteaux et demeures de tradition
- Châteaux et hôtels Collection
- Choice Hôtel
- Citotel
- Hôtellerie familiale
- Inter Hôtel Relais du silence,
- Relais et Châteaux
- Small Luxury hôtel…

LES CHAÎNES INTÉGRÉES

La Chaîne intégrée comprend des filiales, des hôtels gérés sous contrat de gestion, ou encore des franchisés salariés ou indépendants. Ex. de chaîne intégrée : Groupe ACCOR.
Elle est composée d'établissements portant la même enseigne et standardisés. Le client est certain d'y trouver, d'une région à une autre, des prestations semblables et un même niveau d'équipement.

6 – LES LABELS ET QUALIFICATIONS APPLICABLES A L'HOTELLERIE

La qualification HOTELCERT

Hotelcert est une démarche qualité initiée par l'Association Française des CCI et l'UMIH.
Il s'agit d'une marque déposée du groupe AFNOR.
Le référentiel comporte 300 critères.
L'hôtel s'engage sur 7 points et il est évalué par un visiteur mystère.

Site internet : **www.hotelcert.com**

Le Label TOURISME ET HANDICAP

C'est une marque de qualité de l'accueil pour des clientèles en situation de handicap. Elle permet de leur donner une information fiable sur l'accessibilité des lieux de vacances et de loisirs.
Elle est à dissocier de la loi sur l'accessibilité de 2005 : il s'agit d'une démarche volontaire qui va plus loin que la loi.
Les 4 handicaps sont obligatoirement étudiés (Moteur, Visuel, Auditif, Mental).
C'est l'outil de promotion de l'offre touristique ouverte à tous, le labal est le garant d'une certaine autonomie des personnes en situation de handicap.
Il peut s'appliquer à tous les hôtels.
En Dordogne : 8 hôtels labellisés (Juillet 2014).

Pour tous renseignements : Tourisme et Handicap / Comité Départemental du Tourisme *(coordonnées page 14).*

Rando accueil

Ce label national qualifie différents types d'hébergements qui offrent des services spécifiques en accompagnement de la pratique de la randonnée, dont les hôtels.

Pour tous renseignements : RANDO ACCUEIL Dordogne/ Comité Départemental du Tourisme *(coordonnées p. 15).*

LES LABELS ENVIRONNEMENTAUX : Sont également applicables à l'hôtellerie les labels liés à la préservation de l'environnement comme l'écolabel européen ou Clé Verte. *Voir p. 15.*

7 – LES ASPECTS FINANCIERS

- **Le Chiffrage du projet**
- **Les éventuelles aides financières**

Le chiffrage des projets relève de l'architecte pour ce qui est des travaux de bâtiment. Mais le projet doit être envisagé dans sa globalité (investissement et fonctionnement). En découle notamment un Compte d'exploitation prévisionnel qui doit être réaliste. La CCI peut apporter son concours sur ce point, ainsi que des cabinets spécialisés.

Le Conseil Général de la Dordogne, en liaison avec les autres financeurs (Europe, Région…), peut apporter un accompagnement financier aux investisseurs dans le domaine touristique.
Il peut aussi intervenir pour accompagner financièrement les prestataires sur les différentes mises aux normes (sécurité, accessibilité…) en contribuant au règlement d'une partie du montant des audits.
A ce jour, du fait des difficultés que rencontre le secteur de la petite hôtellerie traditionnelle rurale, le Conseil Général de la Dordogne souhaite consacrer ses aides principalement à ce secteur, dans le cadre du futur Schéma départemental de développement touristique 2014-2020.

Pour tous renseignements :
- Conseil Général de la Dordogne / Service du Tourisme et Développement touristique *(coordonnées page 16*).
- Conseil Régional d'Aquitaine / Direction du tourisme *(coordonnées page 16).*
- Préfecture de la Dordogne/ Direction du développement territorial (Europe / FEADER) *(coordonnées page 16*).

8 – PRINCIPAUX INTERLOCUTEURS (RAPPEL)

- **Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne (CDT24)**
- **Conseil Général de la Dordogne / Service du Tourisme et développement touristique**
- **Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Dordogne / CCI24**
- **Union des Métiers de l'Industrie Hôtelière de la Dordogne / UMIH24**

Voir coordonnées pages 7 et suivantes.

FICHE 2 : CRÉER OU REPRENDRE UN TERRAIN DE CAMPING (HÔTELLERIE DE PLEIN AIR) OU UN PRL (PARC RÉSIDENTIEL DE LOISIRS)

1 - LES CHIFFRES EN DORDOGNE

A / L'OFFRE EN HÔTELLERIE DE PLEIN AIR AU 01/01/2014

Parc classé au 01/01/2014 : **186 campings aménagés pour 57 821 lits** *(rappel : 1 emplacement = 3 lits).* Soit :

1* :	11 établissements	1 580 lits	2,73 %
2* :	50 établissements	10 595 lits	18,32 %
3* :	89 établissements	26 936 lits	46,59 %
4* :	25 établissements	11 051 lits	19,11 %
5* :	11 établissements	7 659 lits	13,25 %

N.B. : 25 campings n'ont pas été reclassés sous la nouvelle procédure (soit 3 099 lits). 46 campings sont simplement déclarés (généralement campings à la ferme) pour 1 579 lits. 19 Parcs Résidentiels de Loisirs sont classés pour 2 018 lits.

Répartition géographique des hôtels classés :

Zone	Nombre d'établissements	%	Nombre de lits	%
Périgord Blanc	8	4,30	2 901	5,02
Périgord Noir	115	61,83	38 437	66,48
Périgord Pourpre/ Bergeracois	31	16,67	9 527	16,48
Périgord Vert	32	17,20	6 956	12,02
Total	**186**		**57 821**	

B / LA FRÉQUENTATION

(source : INSEE)

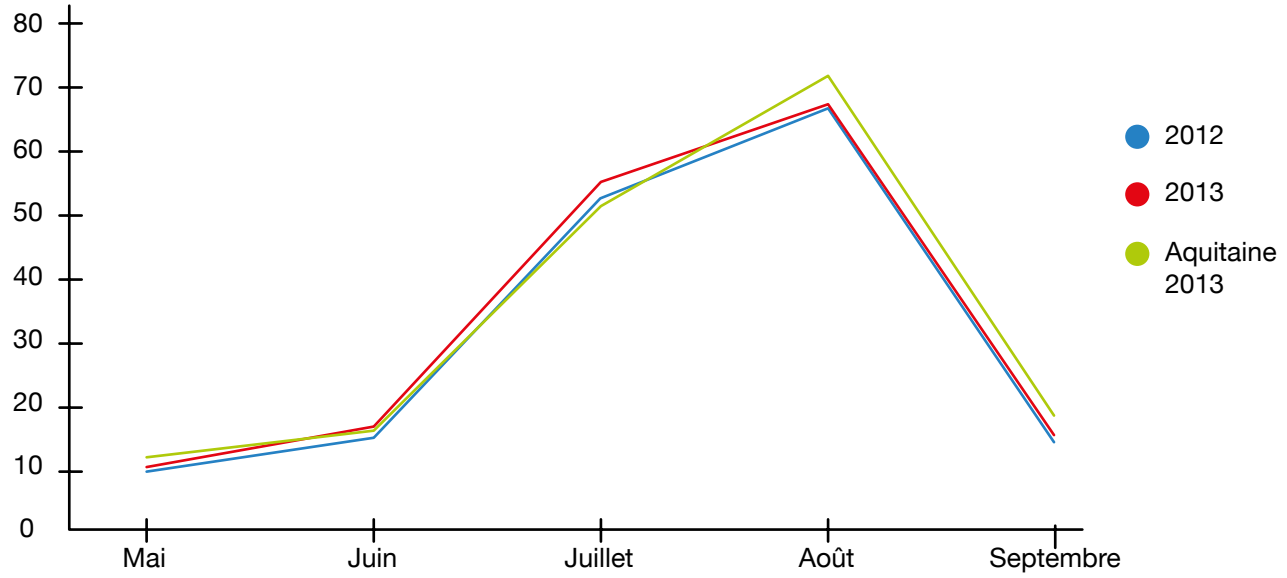
- 3,06 millions de nuitées en 2013
- 59,9 % des nuitées sont françaises, 40,1 % des nuitées sont étrangères
- durée moyenne du séjour : 6,54 jours pour les français ; 7,92 jours pour les étrangers

Taux moyen d'occupation 2013 :

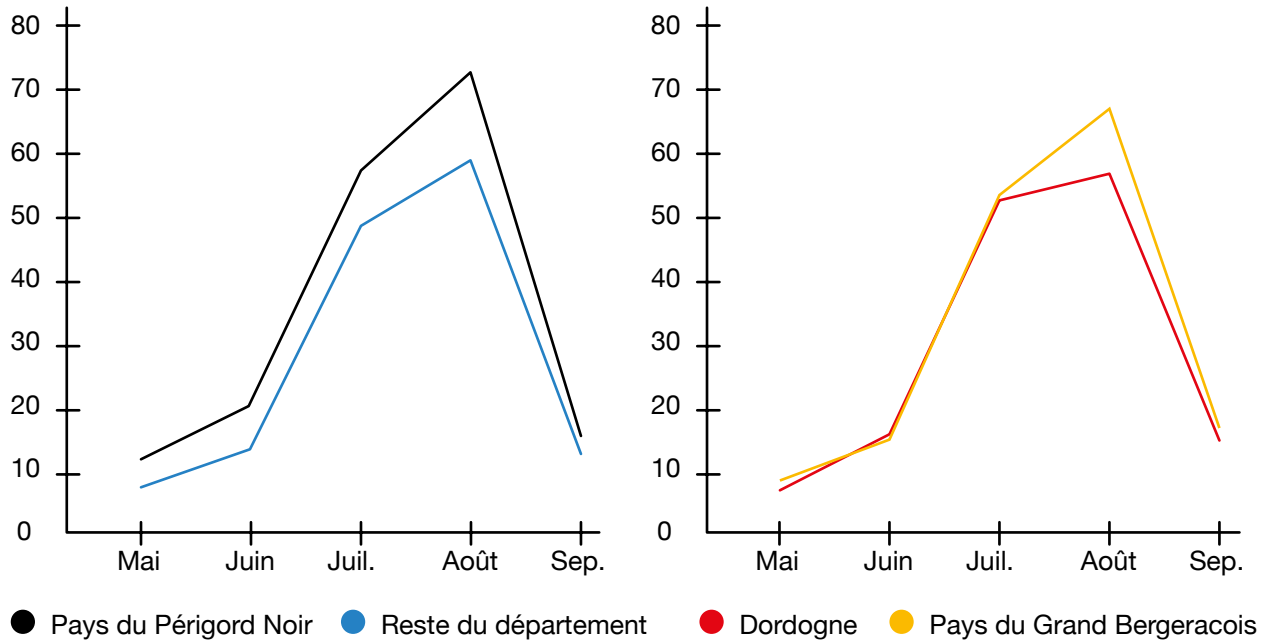
Total - 35,78 %	
1 et 2 étoiles	28,40 %
3 et 4 étoiles	38,13 %
Emplacements nus - 28,62 %	
1 et 2 étoiles	22,32 %
3 et 4 étoiles	31,01 %

Locatif - 50,03 %	
1 et 2 étoiles	47,48 %
3 et 4 étoiles	50,56 %
Par zone géographique du département	
1 et 2 étoiles	38,27 %
3 et 4 étoiles	31,03 %

Comparatif de l'évolution du taux d'occupation sur l'année :



Taux d'occupation 2012 selon la zone du département :



2 – DEFINITIONS ET REFERENCES REGLEMENTAIRES

LES TERRAINS DE CAMPING AMÉNAGÉS

Sont classés terrains de camping :
a/ Avec la mention « tourisme » les terrains aménagés de camping et de caravanage si plus de la moitié du nombre des emplacements dénommés emplacements « tourisme » est destinée à la location à la nuitée, à la semaine ou au mois pour une clientèle de passage.
b/ Avec la mention « Loisirs » les terrains aménagés de campings et de caravanage si plus de la moitié du nombre des emplacements dénommés emplacements « Loisirs » est destinée à la location supérieure au mois par une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Références réglementaires Code du tourisme :

• Classement : L.332-1 ; D332-1 et suivants Arrêté du 6 juillet 2010 fixant les normes et la procédure de classement des terrains de camping modifié par l'arrêté du 7 mai 2012

• Eléments constitutifs : D 331-1-1 ; D 332-1-1

• Ouverture et aménagement : L 331-1-1 ; R331-1 et suivants
+ Code de l'urbanisme L145-2 ; l.145-5 ; L443-1 suivants

• Parc résidentiel : L 333-1, D 331-1 Code du tourisme

LES PARCS RÉSIDENTIELS DE LOISIRS (PRL)

Un PRL ne peut être exploité sous régime hôtelier qu'à la double condition qu'une seule personne physique ou morale ait la propriété ou la jouissance du terrain et que l'exploitation en soit assurée par une seule personne physique ou morale.

Références réglementaires Code du Tourisme :

• Art. L.333-1, D.333-1 et suivants

• Classement D 333-5 et suivants

• Arrêté du 6 Juillet 2010 modifié par l'Arrêté du 7 mai 2012

LES RÉSIDENCES MOBILES DE LOISIRS (MOBIL HOMES) = RML

Sont regardés comme des RML, les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Ils ne peuvent être installés que dans :

• Les PRL.
• Les terrains de campings régulièrement créés.
• Les villages vacances classés en hébergement léger.

Cf. code de l'urbanisme R111-32 R111-34

LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS (HLL)

Sont regardées comme des HLL, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Les HLL peuvent être implantés uniquement dans :

• Les PRL spécialement aménagés à cet effet.
• Les terrains de campings classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas.
• Les villages vacances classés en hébergement léger.
• Les dépendances des Maisons Familiales de Vacances agréées.
• Sur des parcelles privées situées en zone U ou AU et éventuellement STECAL des zones A et N, à condition que le PLU le permette.

Cf. code de l'urbanisme

Elles sont soumises à l'obtention d'un permis de construire ou, si ces constructions ont moins de 35 m² de SHON, doivent faire l'objet d'une déclaration prévue à l'article L 422-1.

3 – LE CLASSEMENT NATIONAL (EN ÉTOILES)

A / PROCÉDURE

La loi du 22 juillet 2009 stipule qu'à partir du 23 juillet 2012, l'ancien classement est devenu caduc.
Dorénavant, le classement en étoiles pour les campings ou les Parcs Résidentiels de Loisirs, est délivré par ATOUT France dans un délai d'un mois après la réception du dossier de demande de classement transmis par l'exploitant, suite à la visite et au rapport réalisé par un organisme accrédité par le COFRAC.
Pour les campings, le classement est désormais facultatif.

B/ LES CARACTÉRISTIQUES DU CLASSEMENT

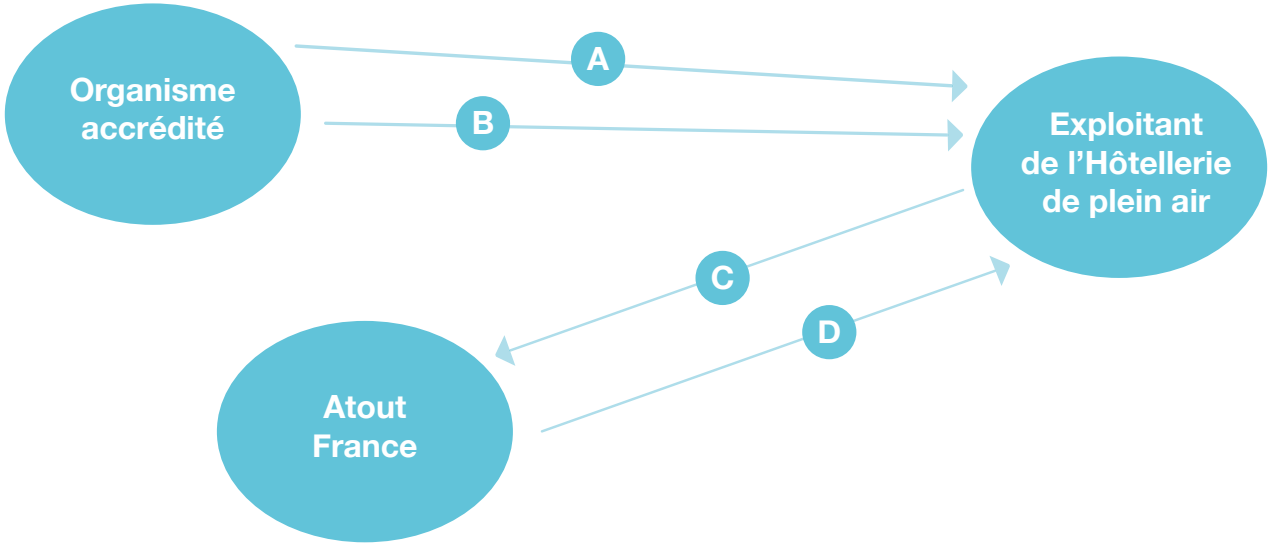
• Classement de 1 à 5 étoiles / • Validité du classement : 5 ans

C / LES AVANTAGES DU CLASSEMENT

• Etre en conformité avec la nouvelle réglementation.
• TVA à taux réduit.
• Renforcer son positionnement commercial : possibilité de se situer par rapport aux prestataires environnants, à sa zone géographique, à son positionnement marketing (clientèles visées).
• Donner des garanties à son réseau de distribution : organismes de tourisme (CDT / Offices de Tourisme), Agences de voyages, Tour Opérateurs…
• Assurer une meilleure promotion, sachant que les organismes de promotion sont tenus de communiquer avec rigueur sur le classement national.

D / COMMENT OBTENIR LE CLASSEMENT ?

L'exploitant de l'hôtellerie de plein air doit préparer la visite de l'organisme accrédité en réalisant un pré diagnostic de son établissement. L'exploitant peut faire appel à un organisme accrédité (liste sur **www.classement.atout-france.fr**) pour la réalisation de ce pré diagnostic : cet organisme ne pourra réaliser ensuite la visite de contrôle pour le classement. Une fois le pré diagnostic établi, il peut solliciter, pour la visite de contrôle, l'organisme de contrôle accrédité de son choix, en précisant le nombre d'étoiles envisagées, conformément aux critères requis pour la catégorie sollicitée.



• A/ Visite de l'organisme de contrôle accrédité par le COFRAC, choisi par l'exploitant.
• B/ Dans un délai maximum de 15 jours après la visite de contrôle, l'organisme délivre le Certificat de visite à l'exploitant sous forme numérique.
• C/ L'exploitant a trois mois pour déposer son dossier de demande de classement à ATOUT France sous forme numérique. Le dossier de demande de classement comprend :
- La demande de classement remplie par le prestataire
- Le certificat de visite, qui comprend le rapport de contrôle et la grille de contrôle délivrée par l'organisme de contrôle accrédité par le COFRAC, suite à sa visite.
• D/ ATOUT France a un mois, après réception du dossier, pour délivrer le classement à l'exploitant.
L'exploitant de l'hôtellerie de plein air a l'obligation de signaler son classement par l'affichage d'un panonceau correspondant.

Pour tous renseignements : www.classement.atout-france.fr et SDHPA Dordogne (Syndicat Départemental de l'Hôtellerie de Plein Air coordonnées p.9).

4 – RAPPEL DE QUELQUES REGLES

• Permis de construire ou déclaration de travaux ?

Un permis de construire est obligatoire :

- pour toute construction neuve
- pour des travaux réalisés sur un bâtiment existant lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

Une déclaration des travaux suffit pour la réalisation de certains travaux tels que :

- Ravalement
- Construction dont la surface ne dépasse pas les 20 m²
- Travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction (fermeture d'une loggia, d'un balcon, réfection d'une toiture…)
- L'édification de clôtures

Pour tous renseignements : Mairie ou Préfecture/Direction Départementale des Territoires
(coordonnées pages 59 et suivantes)

• Règles d'habitabilité

Les textes relatifs au classement de chaque catégorie d'hébergement (dont camping) fixent les dispositions complémentaires aux règles d'habitabilité générales.
Les dispositions générales relatives à l'alimentation en eau, l'assainissement, les déchets, l'habitabilité des locaux doivent être respectées au préalable.

• Réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP)

Tout établissement recevant du public doit respecter des normes de sécurité très strictes.
Tout ERP doit obtenir une déclaration de 1ère ouverture délivrée par la mairie.
Cette déclaration de 1ère ouverture s'obtient après l'avis des différents services de l'Etat concernant la sécurité et l'accessibilité. (Permis de construire, déclaration de travaux…).
Chaque cas est particulier, il appartient aux prestataires d'hébergements touristiques de se renseigner auprès des services compétents pour connaître le « statut » de leur prestation d'hébergement touristique
Pour tous renseignements : Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et Mairie du territoire où est implantée la structure d'hébergement touristique, DDT
(coordonnées page 59 et suivantes).

• Accessibilité

La loi du 11 février 2005 portant sur « l'égalité des Chances » concerne tous les établissements recevant du public (ERP) et les installations ouvertes au public (I.O.P.), anciens ou nouveaux.
« Les structures d'hôtellerie de plein air sont généralement concernées par cette réglementation car tout ou partie de la structure se présente comme un ERP ou une IOP ».
Pour tous renseignements : Services de l'Etat /Direction Départementale des Territoires (D.D.T.)
(coordonnées pages 58 et suivantes).

• Réglementation douanière

La prestation petit déjeuner payante et la revente des boissons au cours des repas nécessitent l'obtention d'une licence *(cf. réglementation sur les débits de boisson)* et un permis d'exploitation.

- La Petite licence de restaurant qui permet de servir **certaines boissons** pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.
- La Grande Licence restaurant qui permet de servir pour consommer sur place **toutes les autres boissons** dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Toute personne se livrant à la vente de boissons (petit déjeuner y compris) doit être titulaire d'un permis d'exploitation et être titulaire d'une licence d'exploitation d'un débit de boisson *(cf. décret n°2007-911 du 15 mai 2007).*
Pour tous renseignements : Mairie / DDCSPP *(coordonnées pages 59 et suivantes)*.

• Réglementation relative aux piscines et aux spas

Dans le cas d'une hôtellerie de plein air, la piscine privée est dite collective.
Un spa non vidangé après chaque utilisateur est assimilable à une piscine.
Sécurité des piscines enterrées ou semi-enterrées :
- Les piscines privées individuelles ou collectives doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité.
- Les propriétaires de piscines doivent installer un des quatre dispositifs suivants : *(décret n°2004-499 du 7 juin 2004)*
    - Barrières de protection (norme homologuée NFP 90-306)
    - Alarme (norme homologuée NFP 90-307)
    - Couvertures (norme homologuée NFP 90-308)
    - Abris (norme homologuée NFP 90-309)

Contrôle sanitaire des piscines :

Dans le cas d'une piscine collective, le Code de la santé publique prévoit des dispositions en matière de déclaration, de normes d'hygiène et de sécurité.
Les installations et la qualité de l'eau devront faire l'objet d'un contrôle sanitaire par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Réglementation applicable :

• Code de la santé publique : Art. L1332-1 à L1332-4 et art. D1332-1 et suivants
• Arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions techniques applicables aux piscines
• Arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions administratives applicables aux piscines
• Circulaire DGS/SD 7 A/DRT/CT 4 n°2003-47 du 30 janvier 2003 relative aux risques d'incendie ou d'explosion lors du stockage et/ou de l'utilisation de produits de traitement des eaux de piscine.
• Circulaire N° DGS/EA4/2010/289 du 27 juillet 2010 relative à la prévention des risques infectieux et notamment de la légionellose dans les bains à remous (spas) à usage collectif et recevant du public

Pour tous renseignements : Agence Régionale de Santé
Mme LEROUX Evelyne - Tél. : 05 53 03 11 09 / Mail : evelyne.roux@ars.sante.fr

Récapitulatif des réglementations pouvant s'appliquer à l'hôtellerie de Plein air (liste non exhaustive)

• Classement (en étoiles)
• Sécurité des piscines
• Sécurité des autres équipements (installations électriques, équipements de sports, aires collectives de jeux, installations gaz combustibles, installations de chauffage, installations d'appareils de cuisson destinés à la restauration, portes, portails….)
• Dispositions fiscales
• Animaux domestiques
• Licence d'exploitation d'un débit de boissons, permis d'exploitation
• Réglementation sur la restauration
• Taxes (de séjour, droits SACEM, Taxe locale d'équipement…)

5 – LA PROMOTION ET LA COMMERCIALISATION

• La promotion s'effectue généralement via les sites web personnels, le site du Syndicat Départemental de l'Hôtellerie de plein air **(www.campidor.com/)**, les Offices de Tourisme, le Comité Départemental du Tourisme, le Comité Régional du Tourisme, les guides spécialisés…

• La commercialisation peut s'effectuer en direct, et aussi via des distributeurs (tour opérateurs, agents de voyages) ou des organismes immatriculés par Atout France comme certains offices de tourisme, le Service Loisirs Accueil Dordogne-Périgord…

6 – LES DÉMARCHES DE QUALITÉ : LES LABELS

Camping qualité

Les propriétaires des campings labélisés adhèrent à une charte d'engagement qui porte sur 5 points, et se soumettent à des contrôles qualité, effectués par un organisme indépendant portant sur près de 600 critères.

A noter que les PRL peuvent faire l'objet d'une labélisation par Gîtes de France (produit « Chalets Loisirs ») ou Clévacances (« habitat de loisirs »). *Coordonnées de ces marques p. 12.*

Label Tourisme et Handicap

C'est une marque de qualité de l'accueil pour des clientèles en situation de handicap. Elle permet de leur donner une information fiable sur l'accessibilité des lieux de vacances et de loisirs. Les 4 handicaps sont obligatoirement étudiés (Moteur, Visuel, Auditif, Mental).
C'est l'outil de promotion de l'offre touristique ouverte à tous, le label est le garant d'une certaine autonomie des personnes en situation de handicap.
Il peut s'appliquer à toutes les prestations d'hôtellerie de plein air.
En Dordogne : 2 campings labellisés (juillet 2014).

Pour tous renseignements : Tourisme et Handicap/Comité Départemental du Tourisme
(coordonnées page 14).

Rando accueil

Ce label national qualifie différents types d'hébergements qui offrent des services spécifiques en accompagnement de la pratique de la randonnée, dont les campings.

Pour tous renseignements : RANDO ACCUEIL Dordogne/ Comité Départemental du Tourisme *(coordonnées p. 15).*

LES LABELS liés à la préservation de l'environnement :

Ecolabel Européen
S'applique notamment aux campings
Site internet : **www.ecolabels.fr**

Clef Verte
Label de gestion environnementale pour l'hébergement touristique écologique dont les campings
Site internet : **www.laclefverte.org/**

7 – LES ASPECTS FINANCIERS

• Le Chiffrage du projet
Le chiffrage du projet comprend, outre les travaux d'aménagement, les aspects « fonctionnement ».
La réalisation d'un compte d'exploitation prévisionnel réaliste peut être accompagnée par la CCI ou à un cabinet spécialisé.

• Les éventuelles aides financières
Le Conseil Général de la Dordogne, en liaison avec les autres financeurs (Europe, Région…), peut apporter un accompagnement financier à ceux qui investissent dans des projets touristiques. Il peut aussi intervenir pour accompagner financièrement les prestataires sur les différentes mises aux normes (assainissement, sécurité, accessibilité…) en contribuant au règlement d'une partie du montant des audits.

Pour tous renseignements :
- Conseil Général de la Dordogne / Service du Tourisme et Développement touristique *(coordonnées page 16).*
- Conseil Régional d'Aquitaine / Direction du tourisme *(coordonnées page 16).*
- Préfecture de la Dordogne/ Direction du développement territorial (Europe / FEADER) *(coordonnées page 16).*

8 – INTERLOCUTEURS

- **Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne / CDT24**
- **Conseil Général de la Dordogne / service du tourisme**
- **Chambre de Commerce et d'Industrie de la Dordogne / CCI Dordogne**
- **Syndicat Départemental de l'Hôtellerie de Plein Air Dordogne / SDHPA24**

Voir coordonnées pages 59 et suivantes.

FICHE 3 : CRÉER OU REPRENDRE UN VILLAGE DE VACANCES

1 - LES CHIFFRES EN DORDOGNE

L'OFFRE EN VILLAGE DE VACANCES EN DORDOGNE

Ensemble du parc classé : 6 établissements pour 925 lits.

N.B. : 12 villages vacances n'ont pas été reclassés sous la nouvelle procédure (soit 1 184 lits).

Répartition géographique des Villages Vacances classés :

Zone	Nombre d'établissements	%	Nombre de lits	%
Périgord Blanc	0	0	0	0
Périgord Noir	5	83,30	665	71,90
Périgord Pourpre/ Bergeracois	1	16,7	260	28,10
Périgord Vert	0	0	0	0

DÉFINITION :

Est considéré comme village de vacances tout centre d'hébergement faisant l'objet d'une exploitation globale de caractère commercial ou non, destiné à assurer des séjours de vacances selon un prix forfaitaire comportant, outre la pension, l'usage d'équipements communs, d'installations sportives et de distractions collectives.

Peuvent seuls être dénommés villages de vacances ceux qui satisfont aux conditions énumérées aux articles *D 325-2 et suivants du Code du Tourisme.*

Les villages de vacances comprennent :
- Des hébergements individuels ou collectifs et des locaux affectés à la gestion et aux services
- Des installations communes destinées aux activités de caractère sportif et aux distractions collectives
- Pour les repas, l'une ou l'autre des 2 formules suivantes est proposée : restauration ou cuisine individuelle par logement avec ou sans distribution de plats cuisinés

Les villages de vacances sont des établissements classés.

Tous renseignements sur le classement sur
www.classement.atout-france.fr.

Références réglementaires Code du Tourisme :
- Art. L325-1 ; D325-1 et suivants
- Classement : D 323-4 et suivants
- Arrêté du 6 juillet 2010 fixant les normes et la procédure de classement des villages de vacances

Règlementations applicables (liste non exhaustive) *Cf. fiche « camping »* :
- Sécurité des piscines et équipements de loisirs
- Réglementations sanitaires : piscines, restauration etc…
- Taxes diverses : de séjour, SACEM etc…

LES LABELS (voir fiche "camping")

- Tourisme et handicap
- Rando Accueil
- Labels liées à l'écologie

MONTAGE FINANCIER

Le chiffrage des projets comprend, outre les investissements liés à l'aménagement, les aspects fonctionnement et de promotion. le Compte d'Exploitation Prévisionnel peut faire l'objet d'un appui-conseil par les services de la CCI ou être réalisé par un cabinet spécialisé.

INTERLOCUTEURS

- **Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne**
- **Conseil Général de la Dordogne**
- **Chambre de Commerce et d'Industrie de la Dordogne**

Voir coordonnées p. 59 et suivantes.

FICHE 4 : EXPLOITER UNE LOCATION SAISONNIÈRE / MEUBLÉ DE TOURISME

Important : un « meublé de tourisme » est une location saisonnière classée.

1 - LES CHIFFRES EN DORDOGNE

A / L'OFFRE EN LOCATIONS SAISONNIÈRES EN DORDOGNE (AU 01/01/2013)

4 197 locations saisonnières pour 23 657 lits dont 1 522 classés pour 7 930 lits.

Répartition géographique des meublés classés :

Zone	Nombre d'établissements	%	Nombre de lits	%
Périgord Blanc	138	9,07	732	9,23
Périgord Noir	821	53,94	4 137	52,17
Périgord Pourpre/ Bergeracois	321	21,09	1 748	22,04
Périgord Vert	242	15,90	1 313	16,56

B / LA FRÉQUENTATION

Taux d'occupation moyen en 2013 :

	Location directe	Service de réservation Loisirs Accueil (SLA)
Gîtes de France	8,3 semaines	14,42 semaines

Clévacances totalise 9 millions de nuitées en France

Ces taux d'occupation sont des moyennes départementales pour les hébergements labélisés mais ne correspondent pas forcément à votre projet.

Différents éléments peuvent en effet faire varier ce taux d'occupation :

- Période d'ouverture (toute l'année, de Pâques à Toussaint, uniquement pour la période estivale…)
- Situation géographique
- Tarif : rapport qualité/prix
- Capacité du meublé en fonction de la saisonnalité : pour les vacances scolaires, le meublé de grande capacité se loue plus facilement qu'en période de moyenne saison où les enfants sont scolarisés, le meublé de petite ou moyenne capacité se loue plus longtemps dans la saison…
- Moyen de chauffage du meublé (central ou électrique…)
- Configuration, distribution intérieure du meublé de tourisme, ex : chambre en Rez-de-chaussée privilégiée par les seniors, présence d'escalier ou non, indépendance du meublé vis-à-vis de l'habitation du propriétaire, mitoyenneté (le vis-à-vis est à proscrire…), terrain privatif…
- Équipements de loisirs (piscine etc…).

2 – DEFINITION

Un meublé de tourisme est une villa, appartement ou studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, offert 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, (pour une durée n'excédant pas 12 semaines consécutives), qui n'y élit pas domicile.

Il est classé de 1 à 5 étoiles en fonction de son niveau de confort et d'habitabilité (surface habitable et capacité d'hébergement).

Références réglementaires Code du Tourisme :

- Art. L324-1 suiv. D324-1 suiv
- Classement: Arrêté du 02/08/2010
- Déclaration préalable en mairie: L324-1-1

3 - LE CLASSEMENT (EN ÉTOILES)

A / PROCÉDURE

Ce classement s'obtient après la visite d'un organisme accrédité ou agréé par le COFRAC, choisi par le propriétaire (liste sur **www.classement.atout-france.fr**).
Le Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne est agréé depuis le 18 avril 2011 (pour une durée de 5 ans). Suite à la visite, l'organisme délivre un certificat de visite comprenant la décision de classement.
Le prestataire a 15 jours pour refuser la décision de classement ; s'il souhaite la contester.
Sans refus de sa part, l'hébergement est classé pour 5 ans.

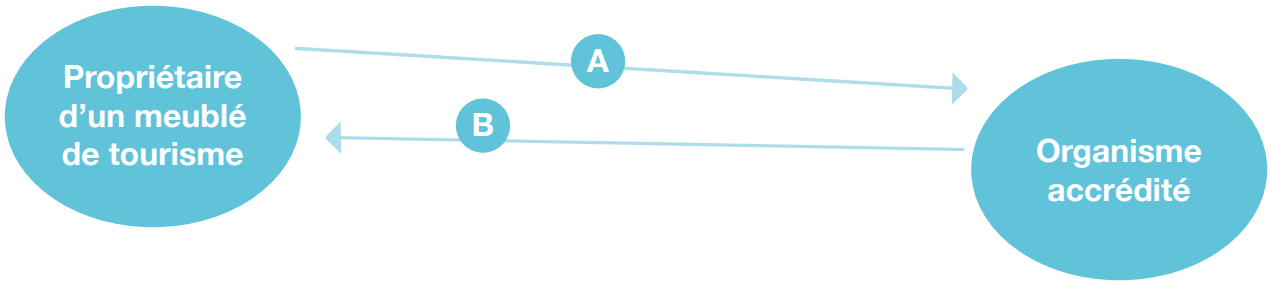
B/ CARACTÉRISTIQUES DU CLASSEMENT

- Démarche volontaire du propriétaire
- Classement de 1 à 5 étoiles pour une validité de 5 ans
- Le propriétaire doit réaliser son propre diagnostic à l'aide du tableau de classement mis à sa disposition lors de la transmission du dossier de demande de classement

C / AVANTAGES DU CLASSEMENT

1/ Référencement catégoriel :
Garanties pour la clientèle par rapport à la prestation proposée
Possibilité de situer son offre par rapport aux partenaires (ex : offices de tourisme…)
2/ Ouverture sur les organismes de tourisme pour la promotion et la commercialisation
3/ Abattement fiscal (régime micro-entreprise)
4/ Possibilité d'adhésion à l'Agence Nationale des chèques Vacances (ANCV).

D / COMMENT OBTENIR LE CLASSEMENT ?



• A/ Le propriétaire adresse son dossier de demande de classement à l'organisme agréé ou accrédité de son choix. Au préalable, il se sera procuré le dossier de demande de classement auprès de l'organisme accrédité ou agrée et aura défini, à l'aide du tableau de classement qui lui aura été fourni avec le dossier à remplir, le nombre d'étoiles qu'il compte obtenir.
• B/ Visite de l'organisme de contrôle, délivrance du certificat de visite sous un mois maximum après la date de visite.
- Le certificat de visite comprend :
    - Le rapport de contrôle
    - La grille de contrôle remplie par l'organisme évaluateur
    - La décision de classement
- Le propriétaire a 15 jours, après réception du certificat de visite, pour refuser la proposition de classement. Sans refus de sa part, le classement est acquis.
Les organismes accrédités et agrées doivent transmettre tous les mois la liste des meublés de tourisme classés au CDT.

Références réglementaires (rappels) :

• Loi n°2009-888 du 22 juillet 2009 de développement et modernisation des services touristiques
• Art. 94 et 95 de la loi n°2012-387 du 22 mars 2012
• Décret n°2009-1650 du 23 décembre 2009
• Décret n°2009-1652 du 23 décembre 2009
• Décret n°2010-759 du 6 juillet 2010
• Décret n°2012-693 du 7 mai 2012
• Art. L. 324-1 à L.324-2 du code du tourisme
• Art. D. 324-2 à D. 324-6-1 du code du tourisme
• Arrêté du 2 août 2010 fixant les normes et la procédure de classement des meublés de tourisme (JO 17 août 2010) modifié par arrêté du 7 mai 2012
• Arrêté du 6 décembre 2010 fixant le niveau de certification de la procédure de contrôle des meublés de tourisme par les organismes réputés détenir l'accréditation.

4 - RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

• Obligation de déclaration en mairie

Toute location saisonnière doit être déclarée en mairie à l'aide de l'imprimé CERFA n°14004*02.
- La location saisonnière est un local d'habitation qui répond aux normes du code de la construction et de l'habitation. Le permis de construire est le justificatif du respect de ce code.
Considéré comme logement, il doit répondre aux normes d'hygiène et de sécurité d'une habitation.

• Permis de construire ou déclaration de travaux ? (se reporter au code de l'urbanisme)

Un permis de construire est obligatoire :

- pour toute construction neuve
- pour des travaux réalisés sur un bâtiment existant lorsqu'ils ont pour effets d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

Une déclaration des travaux suffit pour la réalisation de certains travaux tels que :

- Ravalement
- Construction dont la surface ne dépasse pas les 20 m²
- Travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction (fermeture d'une loggia, d'un balcon, réfection d'une toiture..)
- L'édification de clôtures

Pour tous renseignements : Mairie ou Préfecture/ Direction Départementale des Territoires
(cf. pages 59 et suivantes).

• Règles d'habitabilité

Les textes relatifs au classement de chaque catégorie d'hébergement (dont meublés) fixent les dispositions complémentaires aux règles d'habitabilité générales.
Les dispositions générales relatives à l'alimentation en eau, l'assainissement, les déchets, l'habitabilité des locaux doivent être respectées au préalable.

Quelques règles de bases :

- Distribution des pièces : une chambre est une pièce entièrement cloisonnée comprenant une aération directe d'1/10° de la superficie de la pièce, elle n'est en aucun cas un lieu de passage.
Le cabinet d'aisance ne doit pas communiquer directement avec la pièce où se préparent et où se prennent les repas : la communication directe sanitaires, séjour est prohibée.
- La hauteur sous plafond doit être au minimum de 2.20m (application de la loi Carrez pour l'aménagement sous rampant : 1.80m minimum) pour être considérée comme surface habitable.
- Les pièces d'eau (sanitaires, cuisine…) doivent être ventilées
- Concernant la sécurité :
- Les rambardes et les barres d'appui aux fenêtres doivent répondre aux normes de sécurité
- Les escaliers doivent aussi être sécurisés (raideur de l'escalier, ex : sont exclues les échelles meunières…)
- Les lits superposés doivent répondre aux normes du décret 95-949 du 25 août 1995

• Réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP)

Tout établissement recevant du public doit respecter des normes de sécurité très strictes.
Contact utile : le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS).

« En ce qui concerne le meublé de tourisme, la capacité de l'hébergement déterminera s'il est considéré comme un ERP ou non. « Est considéré comme logement un hébergement dont la capacité est inférieure à 15 personnes, est considéré comme un ERP un hébergement d'une capacité supérieure ou égale à 15 personnes ». (Le permis de construire précise si l'hébergement est ERP ou non, à défaut l'acte notarié précise la destination du bâtiment concerné: habitation, grange, séchoir à tabacs, ….).

Chaque cas est particulier, il appartient aux prestataires d'hébergements touristiques de se renseigner auprès des services compétents pour connaître le « statut » de sa prestation d'hébergement touristique (Service Départemental d'Incendie et de Secours, Mairie du territoire où est implantée la structure d'hébergement touristique, Direction Départementale des Territoires).
Pour tous renseignements : Mairie ou Service Départemental d'Incendie et de Secours
(coordonnées pages 59 et suivantes).

• Accessibilité

Cf. Loi du 11 février 2005 sur l'« égalité des Chances » : tout logement destiné à la location ou à la vente dont le permis de construire est déposé après le 1er janvier 2007 devra présenter une certaine accessibilité. Conséquence : tout permis de construire déposé au titre d'une location saisonnière doit intégrer l'accessibilité.
Pour tous renseignements : Préfecture/Direction Départementale des Territoires
(coordonnées pages 59 et suivantes).

• Réglementation relative aux piscines

Cas d'un meublé de tourisme avec une piscine réservée uniquement au meublé :
Dans ce cas, la piscine est privée à usage familial, individuel.

Sécurité des piscines enterrées ou semi-enterrées :
Les piscines privées individuelles ou collectives doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité.
Les propriétaires de piscines doivent installer un des quatre dispositifs suivants *(décret n°2004-499 du 7 juin 2004)* :

- Barrières de protection (norme homologuée NFP 90-306)
- Alarme (norme homologuée NFP 90-307)
- Couvertures (norme homologuée NFP 90-308)
- Abris (norme homologuée NFP 90-309)

Cas d'un ensemble de meublés avec piscine :
Dans ce cas, la piscine est dite collective. La réglementation concernant la sécurité des piscines enterrées ou semi-enterrées est applicable.

Contrôle sanitaire des piscines :
Dans le cas d'une piscine collective, le Code de la santé publique prévoit des dispositions en matière de déclaration, de normes d'hygiène et de sécurité.Les installations et la qualité de l'eau devront faire l'objet d'un contrôle sanitaire par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Réglementation applicable

• Code de la santé publique : Art. L1332-1 à L1332-4 et art. D1332-1 et suivants
• Arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions techniques applicables aux piscines
• Arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions administratives applicables aux piscines
• Circulaire DGS/SD 7 A/DRT/CT 4 n°2003-47 du 30 janvier 2003 relative aux risques d'incendie ou d'explosion lors du stockage et/ou de l'utilisation de produits de traitement des eaux de piscine.
• Circulaire N° DGS/EA4/2010/289 du 27 juillet 2010 relative à la prévention des risques infectieux et notamment de la légionellose dans les bains à remous (spas) à usage collectif et recevant du public
Pour tous renseignements : Agence Régionale de Santé
Mme LEROUX Evelyne - Tél. : 05 53 03 11 09 / Mail : evelyne.roux@ars.sante.fr

• Statut du loueur en meublé

- Loueur en meublé non professionnel :
Vous n'êtes pas inscrit au titre de cette activité au Registre du Commerce et des Sociétés.
- Loueur en meublé professionnel :
Vous êtes inscrit au Registre du Commerce et des Sociétés (il n'est pas nécessaire d'être constitué en société) Si les loyers perçus représentent une recette annuelle supérieure à 81500 € TTC (en 2011), ou

génèrent au moins 50 % de votre revenu global.

• Quels sont les impôts et taxes à acquitter ?

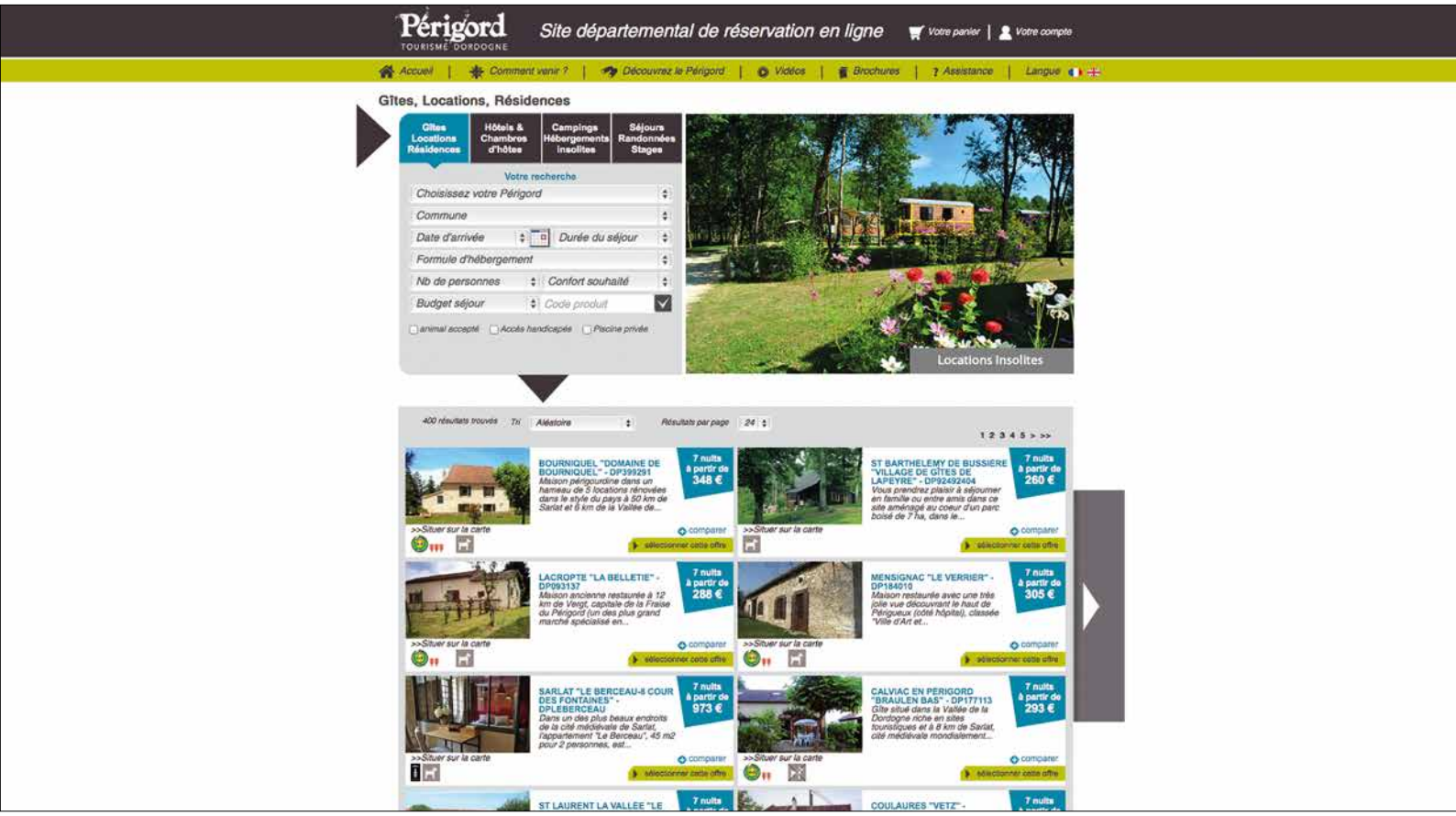
La location en meublé constitue une activité commerciale soumise à des impôts et taxes, que le prestataire ait un statut de loueur professionnel ou non.
Sous certaines conditions (classement préfectoral et/ou label Gîtes de France), les prestataires au micro BIC peuvent bénéficier d'un abattement fiscal de 71 % sur les revenus locatifs afférents (à ce jour).
Renseignements : Services fiscaux locaux

5 – LA PROMOTION / PUBLICITE

Le propriétaire est libre d'adhérer à tout support de promotion (guides, sites Internet…).
Il est fortement conseillé de travailler avec l'office de tourisme de son secteur géographique, qui sera à même de conseiller et d'orienter le propriétaire dans ses démarches.
C'est le 1er outil de promotion de proximité de l'hébergement touristique.

Dans souci de voir reconnaître la qualité de son hébergement, le propriétaire pourra souhaiter bénéficier d'une marque ou d'un label de référence.
Un label certifie la qualité d'un hébergement selon des chartes de qualité spécifiques. Il doit être distingué du classement préfectoral qui est la 1ère étape à franchir pour s'engager dans une démarche volontaire de qualification. Les labels, ou marques, répondent à un cahier des charges et le propriétaire s'engage au respect des chartes.

Le propriétaire devient partenaire de la marque et la représente. Il bénéficie d'avantages, de conseils, d'un référencement qualitatif (classement interne au label), de promotions, de sites Internet et brochures, d'informations juridiques et fiscales….



LES LABELS APPLICABLES AUX MEUBLÉS DE TOURISME :

Gîtes de France

En Dordogne : concerne 430 Gîtes ruraux pour 2292 lits / classement de 1 à 5 épis.

Pour tous renseignements : Gîtes de France de la Dordogne *(coordonnées page 12).*

Clévacances

En Dordogne : concerne 216 meublés Clévacances pour 1162 lits / classement de 1 à 5 clés.

Pour tous renseignements : Clévacances Dordogne *(coordonnées page 12).*

Tourisme et Handicap

C'est une marque de qualité de l'accueil pour des clientèles en situation de handicap. Elle permet de leur donner une information fiable sur l'accessibilité des lieux de vacances et de loisirs. Les 4 handicaps sont obligatoirement étudiés : Moteur, Visuel, Auditif, Mental.
C'est l'outil de promotion de l'offre touristique ouverte à tous, le label est le garant d'une certaine autonomie des personnes en situation de handicap.
Il peut s'appliquer à toute location saisonnière.
En Dordogne, 19 meublés de tourisme sont labellisés en 2014.
Pour tous renseignements : Tourisme et Handicap *(coordonnées page 14).*

6 - LA GESTION ET LA COMMERCIALISATION

• Quel mode de gestion ?

Le propriétaire fait le choix de gérer son hébergement lui-même ou de confier la commercialisation à un tiers. Le choix de commercialiser son propre meublé de tourisme demande une grande disponibilité et une gestion de planning très précise, ainsi qu'une grande rigueur au niveau des procédures contractuelles avec le client. Entre autres, le contrat de location doit être accompagné d'un état descriptif de la location saisonnière. Il est conseillé d'adhérer à l'ANCV (Agence nationale des Chèques Vacances), car de plus en plus de clients utilisent ce moyen de paiement.

• Quelles clientèles visées ?

Les caractéristiques de la location saisonnière (capacité, configuration, situation géographique. Tarif, période d'ouverture…) vont définir, de manière générale, la clientèle pouvant être reçue.

• Quelques conseils :

- L'accueil :

L'accueil est un élément clé pour la clientèle de ce type de prestation. Il est primordial d'assurer un accueil personnalisé par le propriétaire ou un mandataire un état des lieux contradictoire doit être fait à l'arrivée et au départ.

- Fonctionnement :

• En pleine saison, la location se fait en principe du samedi au samedi, départ avant 10h00 / arrivée après 16h00. Hors saison, la pratique des courts séjours ou d'accueil à la nuitée permet d'optimiser les taux de remplissage.

• À faire entre deux locations : Suivi de la propreté du meublé, changement des alaises et toutes autres protections (oreillers, tapis de bains…), suivi des équipements (vaisselle, lumière, entretien extérieur,…).

• Un livret d'accueil personnalisé présentant les n° d'urgence, de service et toute information utile (documentation touristique) au bon déroulement du séjour est fortement apprécié, ainsi qu'un petit cadeau de bienvenue (généralement un produit local).

Configuration : éviter le vis-à-vis ou la superposition de plusieurs meublés. Prévoir des espaces extérieurs privatifs.

• Décoration : prévoir une décoration sobre et fonctionnelle, tout en étant chaleureuse.
(Penser que le choix du client se fait principalement à partir des photos).

• Aménagement : combiner les couchages (lits 2 places - 160 cm et lits 1 place - 0,90 m)

• Les réseaux de commercialisation

Il existe de nombreux sites web d'annonces, avec souvent des plannings de disponibilités.
Au niveau local, certains offices de tourisme bénéficiant d'une immatriculation (= autorisation à commercialiser) peuvent proposer des services de réservation (liste sur **www.atout-france.fr**).

Service Loisirs Accueil Dordogne-Périgord

Dordogne Périgord Réservation

Au plan départemental, le Service Loisirs Accueil Dordogne-Périgord peut vous proposer ce service.
Il assure, en exclusivité, la commercialisation des meublés labélisés Gîtes de France et Clévacances, et a crée le concept des « maisons et villas » qui sont des meublés classés sélectionnés.

Renseignements : Loisirs Accueil Dordogne Périgord
25 Rue Wilson - BP 40032 - 24002 PERIGUEUX Cedex / Tél. : 05 53 35 50 33
http://www.dordogne-perigord-tourisme.fr/fr/loisirs-accueil-dordogne-perigord-344.htm

7 – LES ASPECTS FINANCIERS

Le Conseil Général de la Dordogne, en liaison avec les autres financeurs (Europe, Région…) peut apporter un accompagnement financier aux investisseurs en meublés saisonniers, notamment les agriculteurs.

Pour tous renseignements :
- Conseil Général de la Dordogne / Service du Tourisme et Développement touristique *(coordonnées page 16).*
- Conseil Régional d'Aquitaine/ Direction du tourisme *(coordonnées page 16)*.
- Préfecture de la Dordogne/ Direction du Développement Territorial (Europe / FEADER) *(coordonnées page 16)*.

8 – INTERLOCUTEURS

Comité départemental du Tourisme de la Dordogne / CDT24
25 Rue Wilson - 24000 PERIGUEUX - Tél. : 05 53 35 50 47
Mail : meubles24@orange.fr

FICHE 5 : EXPLOITER DES CHAMBRES D'HÔTES

1 - LES CHIFFRES EN DORDOGNE

A / L'OFFRE AU 01/01/2014 :

1 907 chambres d'hôtes pour 4 578 lits.

	Nombre de chambres	Nombre de lits
Gîtes de France	116	272
Clévacances	87	218
Fleurs de Soleil	24	66
Clair de Lune	136	368
Autres (non labellisés)	1 544	3 654
Total	**1 907**	**4 578**

Répartition par Périgord :

	Nombre de chambres	Nombre de lits	%
Périgord Blanc	150	372	8,13
Périgord Noir	973	2 378	51,94
Périgord Pourpre	447	1 046	22,85
Périgord Vert	337	782	17,08

B / LA FRÉQUENTATION

Le taux d'occupation moyen en Dordogne est de 60 nuitées pour un hébergement ouvert toute l'année, en régime de croisière.
Ce taux d'occupation est une moyenne départementale mais ne correspond pas forcément à votre projet, il diffère suivant différents paramètres (situation géographique, période d'ouverture, rapport qualité/prix etc.…).

2 – DEFINITION

Cf. Code du tourisme :

Art. L. 324-4 :
Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration en mairie du lieu de l'habitation.

Art. D. 324-13 :
L'activité de location de chambres d'hôtes mentionnée à l'article L. 324-3 est la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant.

Art. 324-14 :
Chaque chambre d'hôte donne accès à une salle d'eau et à un WC. Elle est en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité, et de la salubrité. La location est assortie, au minimum, de la fourniture du linge de maison.

Art. 324-15 :
La déclaration de location d'une ou plusieurs chambres d'hôtes prévue à l'article L. 324-4 est adressée au maire de la commune du lieu de l'habitation concerné par voie électronique, lettre recommandée ou dépôt en mairie et doit faire l'objet d'un accusé de réception.
La déclaration précise l'identité du déclarant, l'identification du domicile de l'habitant, le nombre de chambres mises en location, le nombre maximal de personnes susceptibles d'être accueillies et la ou les périodes prévisionnelles de location.
Tout changement concernant les éléments d'information que comporte la déclaration fait l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.
La liste des chambres d'hôtes est consultable en mairie.

Précisions :

Les chambres d'hôtes doivent répondre aux conditions suivantes (outre celles énoncées ci-dessus) :
• Etre situées **chez l'habitant**, c'est-à-dire dans sa résidence principale ou secondaire (même corps de bâtiment ou bâtiment annexe présentant une « unité architecturale et de vie »)
• Etre louées à la nuitée à usage touristique, la location étant assortie de prestations comprenant au moins la fourniture du petit déjeuner, du linge de maison et un accueil assuré physiquement par l'habitant.
• Etre meublées et comporter tous les éléments meublés indispensables pour une occupation normale par le locataire.
• Disposer d'un accès à un WC et à une salle d'eau équipée d'un lavabo d'une douche ou d'une baignoire
• Disposer d'un moyen de chauffage assurant une température minimale de 19°C pendant toute la période d'ouverture.

Texte de référence : Instruction Ministère de l'artisanat, du commerce et du Tourisme et ministère délégué chargé de l'économie sociale et solidaire et de la consommation relative aux principales réglementations applicables aux loueurs de chambres d'hôtes du 23 décembre 2013.

3 – CLASSEMENT

Il n'y a pas de classement prévu pour ce type d'hébergement.
Il existe cependant différents labels qui permettent de qualifier cette offre (cf. paragraphe ci-après).

4 - POSSIBILITE D'ACTIVITE COMPLEMENTAIRE : LA TABLE D'HOTES

Certains propriétaires proposent de partager leur repas (sur la base d'un menu unique) à leur table, principalement le soir uniquement aux hôtes accueillis dans les chambres, et ne doivent pas dépasser la capacité d'accueil en chambres (soit 15 personnes maximum). La tarification se fait alors en demi-pension, tout compris : le repas ne peut pas être facturé à part.

ATTENTION :
La table d'hôtes n'est pas considérée comme un restaurant, c'est « un repas chez l'habitant », de ce fait :
- Un seul menu par repas
- Une seule et grande table
- Ne mangent à la table que les personnes qui dorment en chambres

Généralement, le prestataire dîne en compagnie de ses hôtes.

5 – PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

• Obligation de déclaration en mairie (rappel) : avant la 1ère ouverture, le propriétaire doit remplir l'imprimé CERFA n° 13566*02 en mairie.

• Permis de construire ou déclaration de travaux ? (se reporter au code de l'urbanisme)
Un permis de construire est obligatoire :
- pour toute construction neuve
- pour des travaux réalisés sur un bâtiment existant lorsqu'ils ont pour effets d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume, ou de créer des niveaux supplémentaires.

Une déclaration des travaux suffit pour la réalisation de certains travaux tels que :
- Ravalement
- Construction dont la surface ne dépasse pas les 20 m²
- Travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction (fermeture d'une loggia, d'un balcon, réfection d'une toiture…)
- L'édification de clôtures

Pour tous renseignements : Mairie ou Préfecture/Direction Départementale des Territoires
(coordonnées pages 59 et suivantes).

• Règles d'habitabilité
Les dispositions générales relatives à l'alimentation en eau, l'assainissement, les déchets, l'habitabilité des locaux doivent être respectées.

• Réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP)
Une maison d'hôtes ne peut pas être ERP dans la mesure où la capacité maximum est de 15 personnes.

• Accessibilité

Selon la loi du 11 février 2005 sur l'« égalité des Chances » : Tout logement destiné à la location ou à la vente dont le permis de construire est déposé après le 1er janvier 2007 devra présenter une certaine accessibilité.

Pour tous renseignements : Préfecture/Direction Départementale des Territoires
(coordonnées pages 59 et suivantes).

• Réglementation relative aux piscines et aux spas

Dans ce cas, la piscine est dite privée collective.

Sécurité des piscines enterrées ou semi-enterrées :
Les piscines privées individuelles ou collectives doivent être pourvues d'un dispositif de sécurité.
Les propriétaires de piscines doivent installer un des quatre dispositifs suivants : *(décret n°2004-499 du 7 juin 2004)* :

- Barrières de protection *(norme homologuée NFP 90-306)*
- Alarme *(norme homologuée NFP 90-307)*
- Couvertures *(norme homologuée NFP 90-308)*
- Abris *(norme homologuée NFP 90-309)*

Contrôle sanitaire des piscines :
Dans le cas d'une piscine collective, le Code de la santé publique
prévoit des dispositions en matière de déclaration, de normes d'hygiène et de sécurité.
Les installations et la qualité de l'eau devront faire l'objet d'un contrôle sanitaire par l'Agence Régionale de Santé (ARS).

Réglementation applicable :
• Code de la santé publique : Art. L1332-1 à L1332-4 et art. D1332-1 et suivants
• Arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions techniques applicables aux piscines
• Arrêté du 7 avril 1981 fixant les dispositions administratives applicables aux piscines
• Circulaire DGS/SD 7 A/DRT/CT 4 n°2003-47 du 30 janvier 2003 relative aux risques d'incendie ou d'explosion lors du stockage et/ou de l'utilisation de produits de traitement des eaux de piscine.
• Circulaire N° DGS/EA4/2010/289 du 27 juillet 2010 relative à la prévention des risques infectieux et notamment de la légionellose dans les bains à remous (spas) à usage collectif et recevant du public
Pour tous renseignements : Agence Régionale de Santé
Mme LEROUX Evelyne - Tél. : 05 53 03 11 09 / Mail : evelyne.leroux@ars.fr

• Quels sont les impôts et taxes à acquitter ?

La location de chambres d'hôtes constitue une activité commerciale soumise à des impôts et taxes.

Déclaration au CFE et Inscription au RCS :

Rappel : Les chambres d'hôtes sont, aux termes de *l'article L.324-3 du code du tourisme*, « des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations ». Elles proposent obligatoirement un certain nombre de services, en conformité avec la réglementation qui leur est applicable, et sont déclarées en mairie.

Le loueur de chambres d'hôtes, par définition, fournit des prestations para-hôtelières (petit-déjeuner et linge de maison). Il doit donc déclarer son activité en demandant un n° de SIRET (SIREN) au greffe du Tribunal de commerce dont il dépend si l'activité est agricole. Lorsque l'activité est exercée sous le régime de l'auto-entrepreneur, la déclaration peut être effectuée par voie électronique sur le site de l'URSSAF.

Lorsque l'activité de location de chambres d'hôtes est exercée à titre habituel, elle constitue une activité commerciale au sens du commerce et les loueurs de chambres d'hôtes sont tenus de s'inscrire au registre du commerce et des sociétés (RCS) *(art. L121-1 et art. L. 123-1 et suivants du code du commerce)*.

Chaque cas est particulier, il appartient au loueur de se renseigner auprès des services fiscaux locaux et / ou de la Chambre de Commerce et d'Industrie. Dans la majorité des cas, l'activité de chambres d'hôtes présente un caractère commercial.

Toutefois, les personnes exerçant comme travailleur indépendant (à titre principal ou complémentaire) et bénéficiant du régime du micro-Bic sont dispensés de s'inscrire au RCS.

Affiliation à la Sécurité sociale :

L'exploitant est soumis au régime social des travailleurs non salariés (régime social des indépendants ou MSA pour les agriculteurs).

Renseignements : Services fiscaux locaux / CCI / Caisse Primaire d'Assurance Maladie

• Information du client :

Un affichage doit porter à la connaissance des clients le prix TTC des prestations proposées.

A l'extérieur : à l'entrée de l'établissement

A l'intérieur : lieu de réception de la clientèle et dans chaque chambre

Il doit indiquer :

- le prix de la location à la nuitée (y compris petit-déjeuner)
- le cas échéant, le prix de la table d'hôtes (1/2 pension ou pension) et des prestations annexes

Conformément à l'arrêté du 15 juillet 2010, les prestations de services dont le prix est supérieur ou égal à 25 € (TVA comprise) doivent faire l'objet d'une note.

L'exploitant de chambre d'hôtes devra donc fournir une note (facture) à ses clients, rédigée en deux exemplaires (une pour le client, une pour l'exploitant) comprenant les informations suivantes :

- le nom et l'adresse du client
- le nom et l'adresse de l'exploitant (raison sociale)
- la date
- la durée de location
- le prix unitaire de chaque prestation fournie
- la somme totale due hors taxe (HT) et toutes taxes comprises (TTC).

Concernant la table d'hôtes : Licence restaurant et débit de boisson.

Elle s'inscrit dans le champ des dispositions du Code de la Santé Publique (CSP) réglementant la consommation d'alcool dans les débits de boissons. *(L'article L.3321-1 du CSP)*.

Une table d'hôtes qui souhaite proposer de l'alcool devra donc détenir une des licences selon les conditions de ventes de boissons alcooliques.

« Permis d'exploitation » : obligation de formation

L'article L.333-1-1 du CSP impose aux personnes qui souhaitent ouvrir un débit de boissons à consommer sur place de deuxième, troisième ou quatrième catégorie, ou un établissement pourvu de la petite licence restaurant de suivre une formation spécifique sur les obligations et droits attachés à l'exploitation d'un débit de boissons.

La formation est délivrée par des organismes agréés par l'Etat pour cinq ans, par arrêté du ministre de

l'intérieur, dans les conditions fixées par les articles *R. 3332-5 à R. 3332-7 du CSP.*
Depuis 2013, les exploitants de table d'hôtes peuvent suivre une formation adaptée à cette activité qui se déroule sur une journée (au lieu de 3) et donne lieu à la remise d'une attestation permettant le dépot du dossier auprès des administrations.
Pour tous renseignements : Mairie / DDCSPP *(coordonnées pages 58 et suivantes).*

• Aspects relatifs à la manipulation de denrées alimentaires :
La préparation et la fourniture de repas dans le cadre d'une table d'hôtes relève des règlements communautaires *(CE) n°178/2002, n° 852/2004, n° 853/2004 du 29 avril 2004* relatifs à l'hygiène des denrées alimentaires.
Les exploitants de chambres d'hôtes ayant une activité de restauration doivent notamment respecter l'obligation de déclaration auprès des autorités compétentes, ainsi que les dispositions visant à garantir la salubrité des denrées proposées aux consommateurs.
Dans le cas où les denrées alimentaires sont élaborées et/ou servies, une déclaration doit être faite auprès de la Direction Départementale des Services Vétérinaires.Il s'agit d'exigences simples à satisfaire concernant l'approvisionnement en eau potable, l'hygiène des surfaces en contact avec les aliments, le système de nettoyage des ustensiles utilisés pour la préparation des denrées alimentaires, et des installations appropriées pour assurer un niveau d'hygiène personnelle adéquat.
Pour tous renseignements : Mairie ou Préfecture/DDCSPP *(coordonnées pages 58 et suiv.)*.

• Les droits SACEM
La diffusion d'œuvres cinématographiques ou musicales, par le biais d'un téléviseur ou d'une chaîne HIFI, appartenant au répertoire de la SACEM, à un public extérieur au cercle familial, est soumise à autorisation délivrée sur paiement d'une redevance dont les tarifs varient en fonction de la nature et de la taille de l'établissement.
Pour tous renseignements : SACEM *(coordonnées pages 59 et suivantes).*

6 – LES LABELS

Les démarches de qualification : les labels

En l'absence de classement, le propriétaire pourra souhaiter bénéficier d'une marque ou d'un label de référence pour faire reconnaître le niveau de qualité de sa prestation.
Il devra s'engager à signer et respecter des chartes spécifiques.
Pour les chambres d'hôtes, différents labels existent et proposent dans un cahier des charges, des normes de qualité propres à la marque et reconnues par le client. Ces labels ou marques ont une grille d'évaluation qui aboutit à l'octroi d'un niveau de classement propre à ce type d'hébergement. L'adhésion à un label est souvent accompagnée d'une promotion au niveau national, voire internationale.

Les différents labels de chambres d'hôtes :

Gîtes de France

96 Chambres d'hôtes en Dordogne pour 234 lits / Classement de 1 à 5 épis.

Pour tous renseignements : Gîtes de France de la Dordogne *(coordonnées page 12).*

Clévacances

En Dordogne : 113 Chambres d'hôtes pour 278 lits / classement de 1 à 5 clés.

Pour tous renseignements : Clévacances Dordogne *(coordonnées page 12).*

Fleurs de soleil

Pour tous renseignements : Chambres d'hôtes Fleurs de Soleil *(coordonnées page 13).*

Clair de lune

Pour tous renseignements : Clair de Lune *(coordonnées page 14).*

Autres labels transversaux permetteant de qualifier des structures faisant l'objet d'aménagements et de services publics :

Label Tourisme et Handicap

C'est une marque de qualité de l'accueil pour des clientèles en situation de handicap. Elle permet de leur donner une information fiable sur l'accessibilité des lieux de vacances et de loisirs. Les 4 handicaps sont obligatoirement étudiés : Moteur, Visuel, Auditif, Mental.
C'est l'outil de promotion de l'offre touristique ouverte à tous, le label est le garant d'une certaine autonomie des personnes en situation de handicap.
Il peut s'appliquer à toute prestation de chambres d'hôtes.
En Dordogne : 4 prestations de chambres d'hôtes sont labellisées en 2014.

Pour tous renseignements : Tourisme et Handicap/Comité Départemental du Tourisme *(coordonnées page 15).*

Rando accueil

Ce label national qualifie différents types d'hébergements qui offrent des services spécifiques en accompagnement de la pratique de la randonnée, dont les chambres d'hôtes.

Pour tous renseignements : Rando Accueil Dordogne/ Comité Départemental du Tourisme *(coordonnées page 15).*

7 - LA GESTION ET LA COMMERCIALISATION

La gestion

Quel positionnement ? Quelles clientèles visées ? Quelles périodes d'ouverture ?

En Dordogne, l'activité de chambres d'hôtes permet rarement de percevoir un revenu conséquent : il s'agit le plus souvent d'un complément de ressources permettant d'atténuer les charges liées à un patrimoine que l'on souhaite conserver, ou en complément du salaire d'un conjoint ou d'une autre activité (ex. agriculture ou retraite). L'aspect lucratif ne doit pas être la motivation première de l'ouverture d'une maison d'hôtes, mais plutôt la recherche de contacts et la mise en valeur de bâtiments, souvent de caractère.

Le taux moyen d'occupation indiqué plus haut est une moyenne départementale mais ne correspond pas forcément à votre projet. Différents éléments peuvent faire varier ce taux :

- Niveau de la prestation : décoration, équipements annexes : piscine, jacuzzi …
- Rapport qualité/prix
- Période d'ouverture des chambres d'hôtes (toute l'année, de Pâques à Toussaint, uniquement pour la période estivale…)
- Situation géographique
- Services offerts : table d'hôtes ou non
- Qualité de l'accueil (fidélisation)
- Dynamisme de la politique commerciale menée

Fonctionnement/disponibilité :

- Le ménage des chambres doit être fait tous les jours
- Le service du petit déjeuner peut s'étaler sur toute la matinée
- L'accueil se fait généralement en fin d'après-midi
- La gestion du planning se fait au jour le jour….ainsi que les réservations qu'il faut gérer en temps réel
- Les hôtes attendent un véritable échange avec les propriétaires, y compris souvent tard dans la soirée, ce qui nécessite une grande disponibilité !

La promotion

Le propriétaire est libre d'effectuer sa promotion par tout moyen qu'il juge approprié : site Internet, guides….

L'office du tourisme

Il est fortement conseillé d'adhérer à l'office de tourisme de son secteur géographique, qui sera à même de conseiller et d'orienter le propriétaire dans ses démarches.
La chambre d'hôtes étant un produit d'hébergement touristique à la nuitée, l'Office de Tourisme peut envoyer de la clientèle de « dernière minute ».

La commercialisation

La commercialisation se fait selon plusieurs systèmes :

- Gestion des réservations directement par le propriétaire
- Sites d'annonces (avec disponibilités sans aller jusqu'à la réservation)
- Services de réservation : ex. Loisirs Accueil Dordogne Périgord *(coordonnées page 59)* ou Offices de tourisme immatriculés ou O.T.A. (One line Travel Agency)
- Des systèmes mixtes existent : plannings partagés etc…

8 – LES ASPECTS FINANCIERS

Le Conseil Général de la Dordogne, en liaison avec les autres financeurs (Europe, Région…) peut, sous certaines conditions, apporter un accompagnement financier à ceux qui investissent entre autres dans des projets touristiques.

Pour tous renseignements :
- Conseil Général de la Dordogne / Service du Tourisme et Développement touristique *(coordonnées page 16).*
- Conseil Régional d'Aquitaine/ Direction du tourisme *(coordonnées page 16).*
- Préfecture / Direction du développement territorial (Europe / FEADER) *(coordonnées page 16).*

IMPORTANT

D'autres types d'hébergements touristiques existent, non évoqués dans les fiches détaillées :

- Gîtes de groupes
- Aires naturelles de camping
- Hébergements insolites etc…

Le Comité Départemental du Tourisme se tient à la disposition des porteurs de projets dans ces domaines.

ADRESSES UTILES

AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ (ARS) AQUITAINE

Délégation territoriale de la Dordogne
Bat H cité administrative
18 rue du 26ième régiment CS 50253
24052 PÉRIGUEUX Cedex 09
Tél. : 05 53 03 11 09 / Fax : 05 53 09 54 97
Mail : evelyne.roux@ars.sante.fr
http://www.ars.aquitaine.sante.fr

AGRICULTURE ET TOURISME

Chambre d'Agriculture de Dordogne
Boulevard des Saveurs Cre@vallée Nord Coulounieix Chamiers
24060 PÉRIGUEUX Cedex 9
Tél. : 05 53 35 88 90
Mail : tourisme.promotion@dordogne.chambagri.fr

CCI DORDOGNE (CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE)

Pôle Interconsulaire Cré@vallée Nord
295 Boulevard des Saveurs
24660 COULOUNIEIX CHAMIERS
Tél. : 05 53 35 80 80
Mail : perigueux@dordogne.cci.fr

CLAIR DE LUNE (CHAMBRES D'HÔTES)

EWA – Clair de Lune
1 Rue de la Plane
24200 SARLAT
www.chambres-clair-de-lune.com

CLEVACANCES DORDOGNE

25 rue Wilson - BP40032
24002 PÉRIGUEUX Cedex
Tél. : 05 53 35 50 26
Mail : clevacances24@wanadoo.fr
www.clevacances-dordogne.com

COMITÉ DÉPARTEMENTAL DU TOURISME DE LA DORDOGNE (CDT)

25 Rue Wilson – BP 40032
24002 PÉRIGUEUX Cedex
Tél. : 05 53 35 50 24
Mail : dordogne.perigord.tourisme@wanadoo.fr
www.dordogne-perigord-tourisme.fr

CONSEIL GÉNÉRAL DE LA DORDOGNE – SERVICE DU TOURISME ET DU DEVELOPPEMENT TOURISTIQUE

2 Rue Paul Louis Courier – CS 11200
24019 PÉRIGUEUX Cedex
Tél. : 05 53 02 01 30
Mail : cg24.tourisme@dordogne.fr

CONSEIL RÉGIONAL D'AQUITAINE – DIRECTION DU TOURISME

14 Rue François de Sourdis
33077 BORDEAUX
Tél. : 05 57 57 82 96
Mail : laurent.beaussoubre@aquitaine.fr

DDCSPP (DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE LA COHÉSION SOCIALE ET DE LA PROTECTION DES POPULATIONS)

Cité Administrative Bugeaud
24024 PÉRIGUEUX Cedex
Tél. : 05 53 02 24 24
Mail : ddcspp@dordogne.gouv.fr

DDT (DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES) (ANCIENNEMENT DDASS)

Service de l'Etat - SUHC
Cité Administrative
24024 PÉRIGUEUX Cedex
Tél. : 05 53 45 56 30
Mail : daniel.sicre@dordogne.gouv.fr

GÎTES DE FRANCE DE LA DORDOGNE

25 rue Wilson - BP40032
24002 PÉRIGUEUX Cedex
Tél. : 05 53 35 50 07 ou 05 53 35 50 44
Mail : gf24@tourismeperigord.com
www.gites-de-france-dordogne.com

FLEURS DE SOLEIL (CHAMBRES D'HÔTES)

17 rue de Dinan
35730 PLEURTUIT
Tél. : 09 51 67 79 80
Mail : contact@fleursdesoleil.fr

LOISIRS ACCUEIL DORDOGNE PÉRIGORD

25 rue Wilson - BP40032
24002 PÉRIGUEUX Cedex
Tél. : 05 53 35 50 00
Mail : vacances@tourismeperigord.com
http://www.dordogne-perigord-tourisme.fr/fr/loisirs-accueil-dordogne-perigord-344.htm

PRÉFECTURE – DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL (EUROPE / FEADER)

DDT - Cité administrative
24024 PERIGUEUX Cedex
Tél. : 05 53 02 26 32
Mail : laurence.vallee-hans@dordogne.gouv.fr

SACEM (SOCIÉTÉ DES AUTEURS COMPOSITEURS ET EDITEURS DE MUSIQUE)

5 Place André Maurois
24000 PÉRIGUEUX
Tél. : 05 67 34 81 20
Mail : dl.perigueux@sacem.fr

SDHPA 24
(SYNDICAT DÉPARTEMENTAL DE L'HÔTELLERIE DE PLEIN AIR)

Place Marc Busson
24200 SARLAT
Tél. : 05 53 31 56 38
Mail : jerome.neveu@sdhpa-dordogne.fr

SDIS 24
(SERVICE DÉPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS)

2 Route de Pommiers
24660 NOTRE DAME DE SANILHAC ou BP 16
Tél. : 05 53 35 82 95 (sdt 05 53 35 82 82)
Mail : pittorino.patrick@sdis24.fr

TOURISME ET HANDICAP

Comité Départemental du Tourisme
25 Rue Wilson – BP 40032
24002 PÉRIGUEUX Cedex
Tél. : 05 53 35 50 46
Mail : cdt24th@orange.fr
www.dordogne-perigord-tourisme.fr

UDOTSI 24
(UNION DÉPARTEMENTALE DES OFFICES DE TOURISME ET SYNDICATS D'INITIATIVE)

Comité Départemental du Tourisme
25 Rue Wilson – BP 40032
24002 PÉRIGUEUX Cedex
Tél. : 05 53 35 15 61 ou 07 85 54 97 21
Mail : udotsi24@orange.fr

UMIH 24
(UNION DES MÉTIERS DE L'INDUSTRIE HOTELIÈRE)

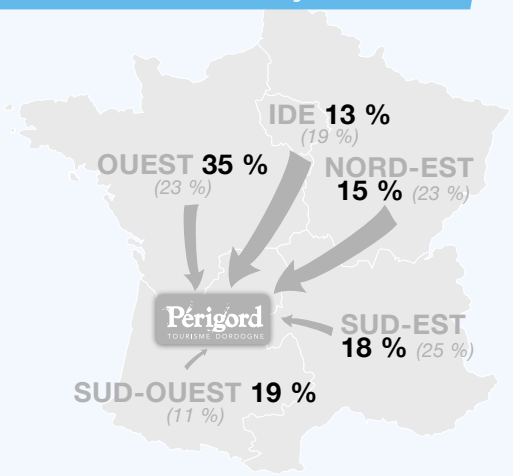
20 Cours Montaigne
24000 PÉRIGUEUX
Tél. : 05 53 53 44 02
Mail : infos@hotels-restau-dordogne.org

Origines, profils et comportements clients

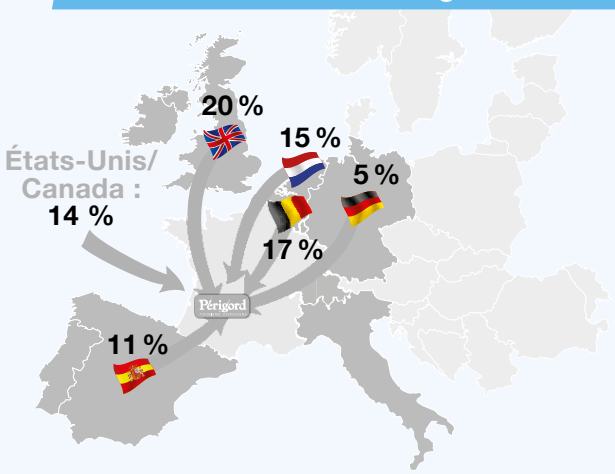
D'OÙ VIENNENT LES TOURISTES ?

Des touristes français originaires de l'Ouest de la France.
Les touristes étrangers en majorité européens mais certains font le déplacement depuis le continent Américain.

70 % de touristes français, avec :



30 % de touristes étrangers, avec :



Dont Aquitaine : 9 % / Dont départements voisins de la Dordogne (16/17/19/33/46/47/87) : 12 %
(x %) : en comparaison versus la structure de la population française 15 ans et +

PAR ORIGINE DES TOURISTES ?

70 % de touristes français, avec :

7,2 j	**Durée moyenne du séjour en Dordogne en jour**	*Hébergement marchand : 41,9 € Non marchand : 28,6 €*
40,1 €	**Dépense moyenne par personne et par jour**	

30 % de touristes étrangers, avec :

7,9 j	**Durée moyenne du séjour en Dordogne en jour**	*Hébergement marchand : 70,8 € Non marchand : Base faible*
69,5 €	**Dépense moyenne par personne et par jour**	

Type d'hébergement

84 %	**Hébergement Marchand**	32 Camping	21 Hôtel	17 Gîte rural
15 %	**Hébergement non Marchand**	13 Famille, amis	3 Résidence secondaire	

94 %	**Hébergement Marchand**	34 Camping	30 Hôtel	13 Gîte rural
6 %	**Hébergement non Marchand**	2 Famille, amis	4 Résidence secondaire	

QUI SONT-ILS ?

Globalement, des touristes plutôt d'âge intermédiaire 35-64 ans, CSP+.
Des touristes français fidèles et des touristes étrangers en découverte.

	TOURISTES FRANÇAIS	TOURISTES ÉTRANGERS
65 ans et +	9	14
50-64 ans	31	36
35-49 ans	34	35
Moins de 35 ans	26	15

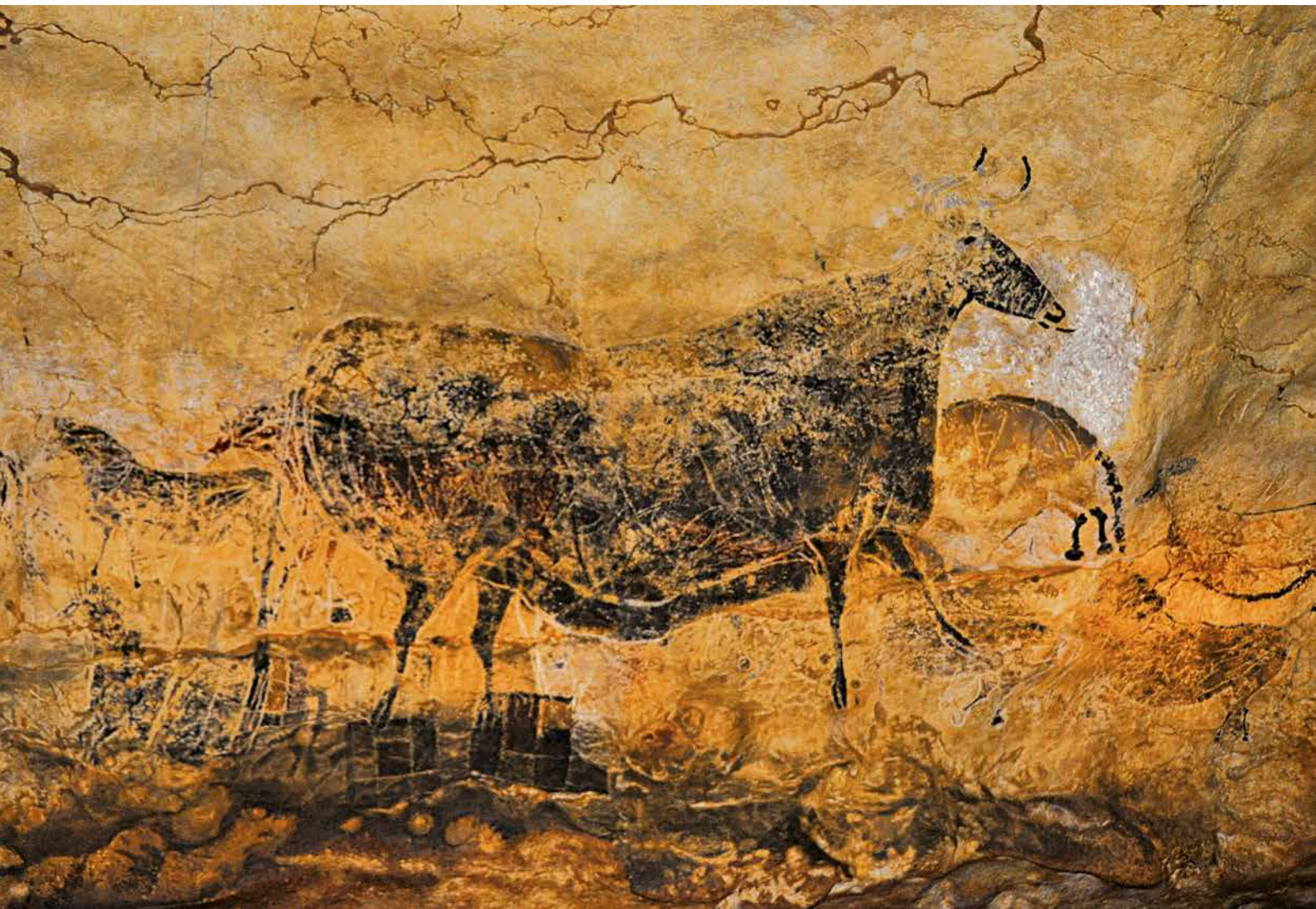
	TOURISTES FRANÇAIS	TOURISTES ÉTRANGERS
PCS +	46	39
PCS -	30	35
Inactifs	24	22

Par revenus mensuels nets du foyer :	TOURISTES FRANÇAIS	TOURISTES ÉTRANGERS
6000 € et +	5	9
4500 à 6000 €	13	11
3000 à 4500 €	24	15
2000 à 3000 €	23	24
Moins de 2000 €	16	11

(xx%) : en comparaison versus la structure de la population française 15 ans et +

NSP / Ne veux pas répondre : 19% / 31%

COCOTTE

PÉRIGORD
DORDOGNE
TOURISME FRANCE

C'est de l'or