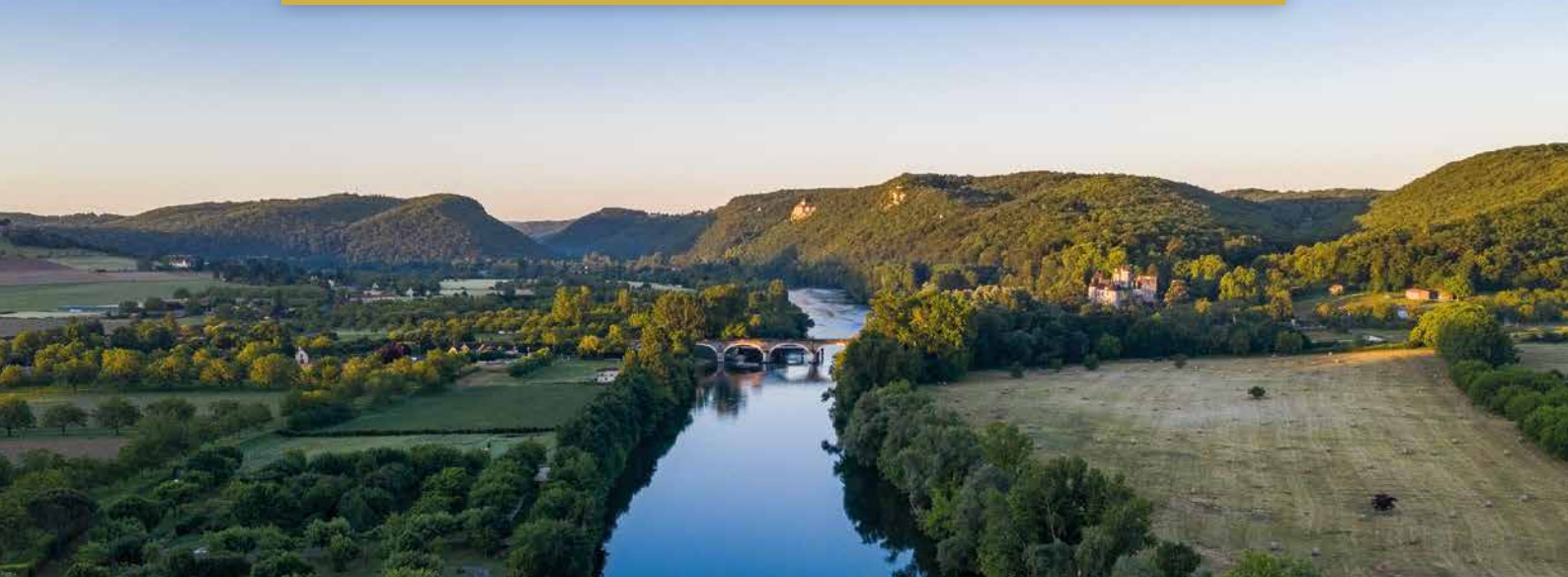


# Guide du Créateur d'hébergement touristique en Dordogne



Hôtels - Campings - Locations Saisonnières...



# Sommaire

|  |             |
|--|-------------|
| • Préambule  | p.3         |
| • Les chiffres-clés du tourisme en Dordogne  | p.4         |
| <b>Quel est votre projet ?</b>   | <b>p.7</b>  |
| • Les questions à se poser   | p.7         |
| • Les partenaires institutionnels du tourisme  | p.8         |
| • Les classements  | p.11        |
| • Les labels   | p.12        |
| • La fiscalité / Les éventuelles aides financières   | p.17        |
| <b>Les fiches thématiques par type d'hébergement</b>   | <b>p.18</b> |
| • Fiche 1 : Créer ou reprendre un hôtel ou une résidence de tourisme                                   | p.18        |
| • Fiche 2 : Créer ou reprendre un camping (hôtel de plein air) ou un PRL (Parc Résidentiel de Loisirs) | p.27        |
| • Fiche 3 : Créer ou reprendre un village de vacances  | p.38        |
| • Fiche 4 : Exploiter une location saisonnière   | p.41        |
| • Fiche 5 : Exploiter des chambres d'hôtes   | p.50        |
| • Fiche 6 : Auberge collective   | p.62        |
| • Fiche spécifique : Activité de restauration en complément de l'hébergement chez l'habitant           | p.69        |

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 réglementaires
- Classement (en étoiles)
- Réglementation
- Promotion et commercialisation
- Les Marques et Labels
- Aspects financiers
- Interlocuteur

## Les adresses utiles

p.72

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](http://www.ilo-creatif.com)

**Crédits photos :** Jonathan Barbot, Hôtel Les Glycines, Hôtel Le Vieux Logis

Camping La Bouysse, Hôtel Edward 1<sup>er</sup>, Le Relais du Périgord Noir, Hôtel Mercure, Château de Monreour, Domaine de Soleil Plage, Saint-Avit Loisirs, Le Val de la Marquise, Camping Peyrelevalade, Au Fil du Temps, Le Manoir d'Elles, Camping Les Valdes, Camping La Grande Prade, Domaine de Fromengal, SDHPA, PRL Castelwood Vacances, Goélia, Le Relais du Touron, Déclic&Décolle, Julien Riou, Hôtel l'Abbaye-Saint Cyprien, Les\_Conteurs, Brock & Betty, SDHPA Dordogne, Aurélie Stapf - Porteur de Songe, Luc Fauret, Tom Mannion, Château des Reynats, Château de Belet, Hôtel le Centenaire, Camping Peyrelevalade, OT Périgueux, Domaine de Pelvezy, Along Dusty Roads, Roberto Pastrovicchio, Les Droners, Instapades, Les\_Coflocs.

**DORDOGNE**  
**PÉRIGORD**  
TOURISME FRANCE

**Dordogne**  
**PÉRIGORD**  
LE DÉPARTEMENT | [dordogne.fr](http://dordogne.fr)



# Préambule

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



**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.

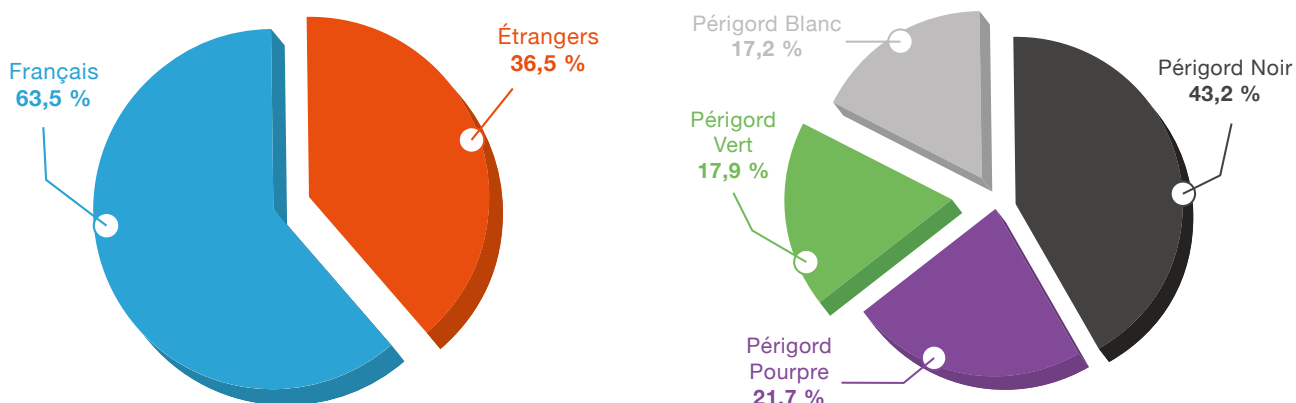
# LES CHIFFRES-CLÉS DU TOURISME EN DORDOGNE (BASE 2022)

Source : CDT  
Dordogne / Flux  
Vision Orange

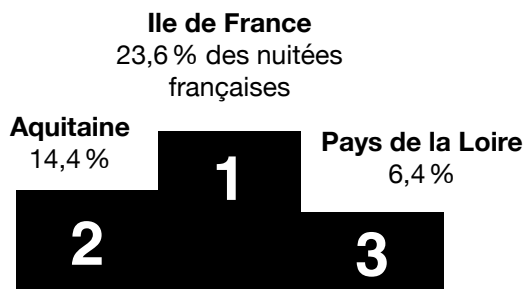
Flux Vision Tourisme est une méthode de mesure des flux touristiques à partir des données des téléphones mobiles.

**18,3 millions de nuitées touristiques**

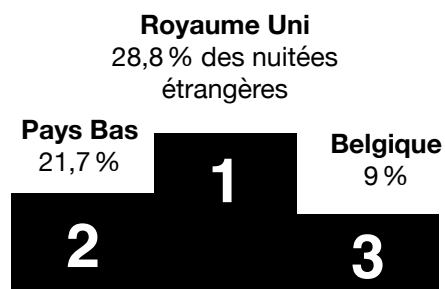
## Répartition des nuitées marchandes et non marchandes



### Top 3 des régions



### Top 3 des pays



- ▶ **43% des nuitées en hôtellerie s'effectuent en Juillet et Août**
- ▶ **Dépenses des français : 62,7 €/jour/personne**
- ▶ **Dépenses des étrangers : 72,80 €/jour/personne**

#### SOURCES

- Observatoire du Comité Départemental du Tourisme (CDT24) : recensement de l'offre entrées dans les sites et monuments, site internet, réseaux sociaux, GRC, mesure des retombées économiques (avec logiciel EFET du CRTNA)
- Orange (Flux Vision Tourisme)
- INSEE (Hôtellerie, camping et emploi touristique)
- AIRDNA (plateformes collaboratives)
- Comité Régional du Tourisme Nouvelle Aquitaine (CRTNA) : meublés du tourisme, emploi tourisme
- Aéroport Bergerac Dordogne Périgord
- Service du tourisme du Conseil Départemental de la Dordogne (taxe de séjour).

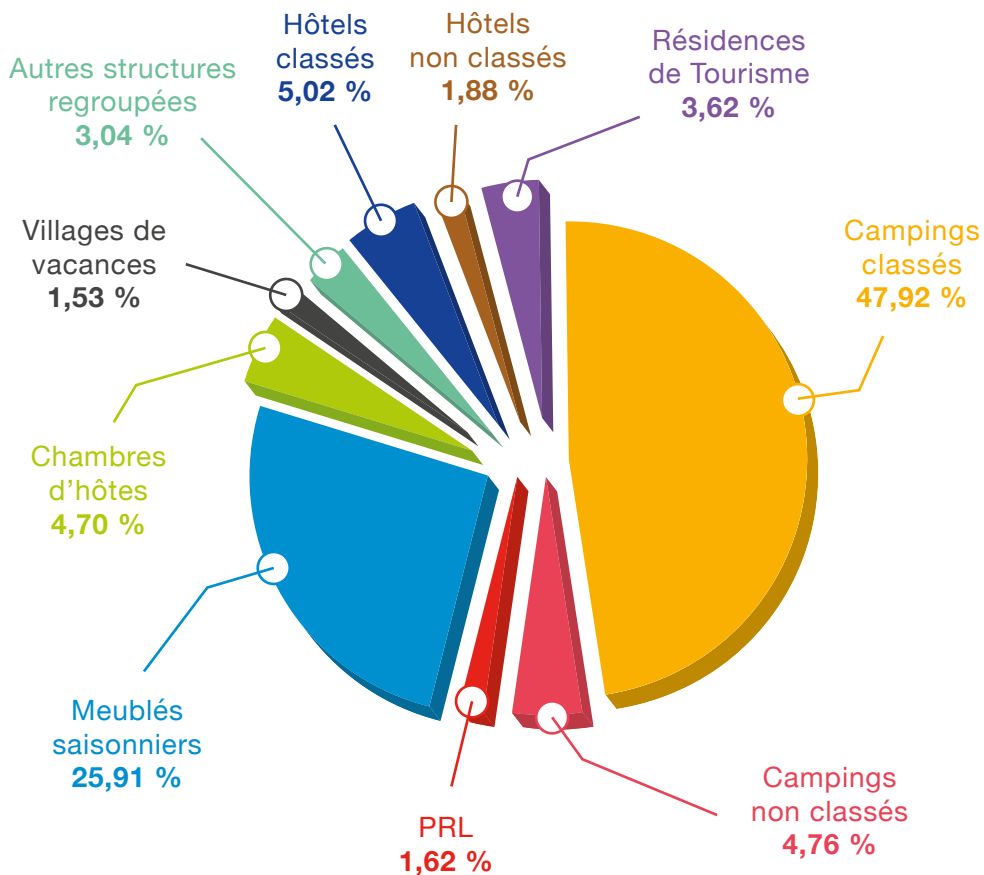


## PARC DES HÉBERGEMENTS EN DORDOGNE AU 01/01/2022 :

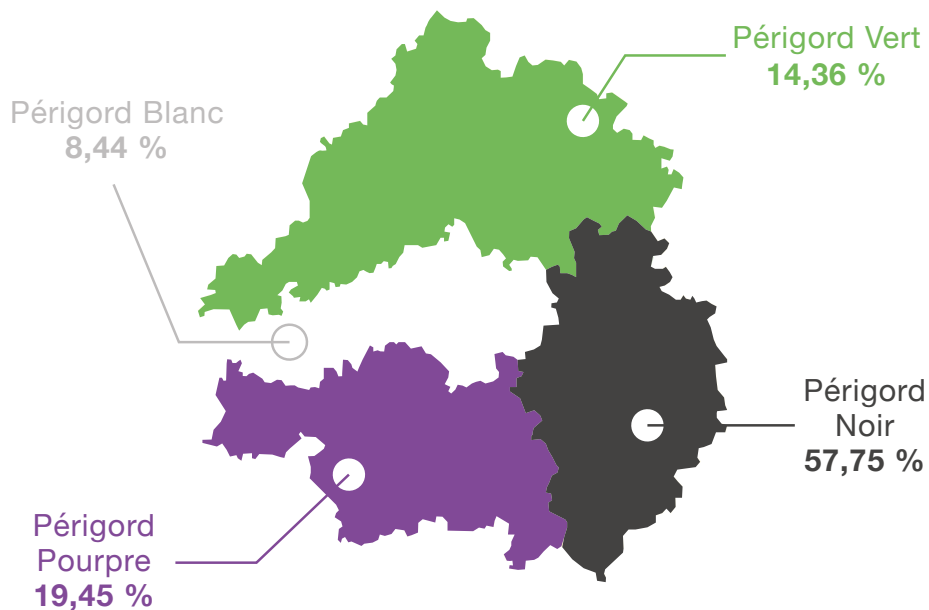
| Type d'hébergement                | Nombre d'hébergements | Nombre de lits |
|-----------------------------------|-----------------------|----------------|
| Hôtels classés                    | 126                   | 6963           |
| Hôtels non classés ou assimilés   | 74                    | 2609           |
| Résidences de Tourisme            | 12                    | 5026           |
| Campings classés                  | 179                   | 66 514         |
| Campings non classés ou assimilés | 82                    | 6608           |
| Parcs résidentiels de loisirs     | 21                    | 2255           |
| Meublés saisonniers               | 6422                  | 35 969         |
| dont classés                      | 2385                  | 12 342         |
| dont Gîtes de France              | 751                   | 3647           |
| dont Clévacances                  | 154                   | 799            |
| Chambres d'hôtes                  | 2623                  | 6520           |
| dont Gîtes de France              | 173                   | 416            |
| dont Clévacances                  | 50                    | 135            |
| Villages de vacances              | 17                    | 2127           |
| Autres structures regroupées      | 77                    | 4224           |
| <b>Total lits marchands</b>       |                       | <b>138 815</b> |
| Résidences secondaires            | 30 842                | 154 210        |
| <b>Total lits touristiques</b>    |                       | <b>293 045</b> |



## Répartition des lits touristiques marchands par types d'hébergements :



## Répartition des lits marchands par Périgord :



# 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 ?

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

- **Quel est le 1<sup>er</sup> 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 ?



- Quelle est votre cible de clientèle ?

(ex : français, étrangers, individuels, groupes, séniors, familles, sportifs...)

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

- Connaissez-vous bien le contexte touristique, naturel, économique, patrimonial de votre territoire ? Ses atouts ? Ses contraintes ?

- Le produit d'hébergement touristique envisagé vous convient-il vraiment ? Prestations à assurer, disponibilité, temps de travail, etc.

- 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, savoir-faire culinaire....)

- Êtes-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 1<sup>ers</sup> retours sur investissement ?





## LES PARTENAIRES INSTITUTIONNELS DE VOTRE PROJET : QUI FAIT QUOI ?

### Le Conseil Départemental de la Dordogne



Le Service du Tourisme du Conseil Départemental accompagne les porteurs de projets publics et privés dans le domaine de l'aménagement touristique et des infrastructures :

- **Soutien à la valorisation touristique du patrimoine principalement en partenariat avec les collectivités territoriales** (ex. Plan départemental des Itinéraires de promenade et de randonnée PDIPR, Plan Départemental Vélo,...).
- **Animation** (ex : Itinéraires thématiques / pleine nature)
- **Soutien aux filières** (ex : Hôtellerie).

**Maison Départementale du Tourisme**  
**Conseil départemental de la Dordogne -Service du tourisme**  
25 Rue Wilson - 24000 PÉRIGUEUX - Tél. : 05 53 02 01 30  
Mail : e.valadie@dordogne.fr - Site Internet : [www.dordogne.fr](http://www.dordogne.fr)

### Le Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne (CDT24)



Le CDT24 est l'« outil » opérationnel du Conseil Départemental 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**.

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**.

#### Quel rôle auprès des porteurs de projets touristiques ?

- Conseil et assistance dans le montage des dossiers (aspects juridiques, commerciaux, démarches de qualification / marques, labels, référentiels...)
- Appui à la promotion et à la commercialisation

**Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne**  
25 Rue Wilson - B.P.40032 - 24002 PÉRIGUEUX Cedex  
Tél. : 05 53 35 50 24 - Mail : [dordogne.perigord.tourisme@wanadoo.fr](mailto:dordogne.perigord.tourisme@wanadoo.fr)  
Site Internet : [www.dordogne-perigord-tourisme.fr](http://www.dordogne-perigord-tourisme.fr) (espace PRO en accès libre)

## Les Offices de Tourisme (OT)



Outils des EPCI (ex : communautés de communes ou agglomérations), les Offices de Tourisme ont pour mission principale **d'accueillir, d'informer** les touristes et **d'animer** les territoires. (Code du Tourisme art. L133-1 et suivants).

Certains possèdent un service de réservation.

Ce sont les **partenaires incontournables de proximité** pour les prestataires.

## Les chambres consulaires

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



Conseils / création et reprise des entreprises

#### Chambre de Commerce et d'Industrie de la Dordogne

Pôle Interconsulaire - Cré@vallée Nord - 295 Boulevard des Saveurs

24660 COULOUNIEIX CHAMIERES

Tél. : 05 53 35 80 80

Mail : [contact@dordogne.cci.fr](mailto:contact@dordogne.cci.fr) - Site Internet : [www.dordogne.cci.fr](http://www.dordogne.cci.fr)

### La Chambre d'Agriculture de la Dordogne



Appui sur installation, transmission des exploitations agricoles.

#### Chambre d'Agriculture Dordogne

Pôle Interconsulaire - Cré@vallée Nord - 295 Boulevard des Saveurs - Pôle Promotion Tourisme

24660 COULOUNIEIX CHAMIERES

Adresse postale : CS10250 - 24060 PÉRIGUEUX Cedex 9

Tél. : 05 53 35 88 90

Mail : [tourisme.promotion@dordogne.chambagri.fr](mailto:tourisme.promotion@dordogne.chambagri.fr)

Site Internet : [www.dordogne.chambagri.fr](http://www.dordogne.chambagri.fr)

## Les groupements de professionnels



### Le Syndicat Départemental de l'Hôtellerie de Plein Air (SDHPA)

Regroupe les professionnels (privés et publics) de l'hôtellerie de plein air :

- Conseil / accompagnement

**LES CAMPINGS  
DORDOGNE  
PÉRIGORD**  
FRANCE **Le plein-air c'est de l'or**

#### Syndicat Départemental de l'Hôtellerie de Plein Air (SDHPA)

Place Marc BUSSON - 24200 SARLAT

Tél. : 05 53 31 28 01

Mail : [sandrine.vertut@sdhpa-dordogne.fr](mailto:sandrine.vertut@sdhpa-dordogne.fr)

Site internet : [www.sdhpa-dordogne.fr](http://www.sdhpa-dordogne.fr)

### L'Union des Métiers de l'Industrie Hôtelière (UMIH)

Fédère les hôteliers, cafetiers, restaurateurs.

- Conseils
- Formations



#### UMIH Dordogne

20 cours Montaigne - 24000 PÉRIGUEUX

Tél. : 05 53 53 44 02

Mail : [umihdordogne@gmail.com](mailto:umihdordogne@gmail.com)

Site internet : [www.umih-24.fr](http://www.umih-24.fr)



# LES CLASSEMENTS

## Les principes généraux

Le classement en étoiles des hébergements touristiques concerne les hôtels, les résidences de tourisme, les campings, les parcs résidentiels de loisirs, les aires naturelles de camping, les villages de vacances, les auberges collectives et les meublés de tourisme.

Les clientèles touristiques sont de plus en plus exigeantes et les étoiles demeurent un repère important et universel. La France a donc décidé d'améliorer son système de classement grâce à une plus grande adaptation de celui-ci aux attentes des clients et aux pratiques internationales :

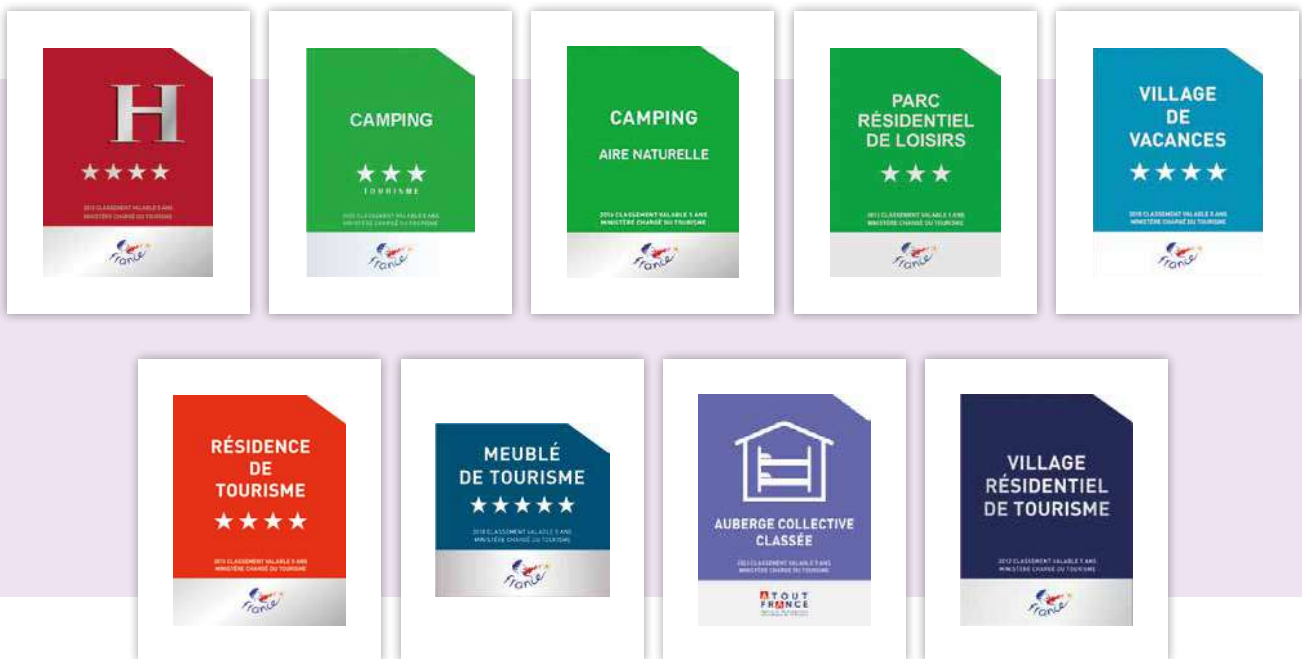
- Des critères de classement qualitatifs
- Des critères de classement évolutifs
- Un classement attribué pour cinq ans
- 1 seule gamme de classement de 1 à 5 étoiles.

## 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) ou agréé
- 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 :

<https://www.classement.atout-france.fr>



## LES LABELS

### Relais Départemental des Gîtes de France

**Relais Départemental des Gîtes de France de Dordogne-Périgord**  
16 rue Wilson - 24000 PÉRIGUEUX  
Tél. : 05 53 35 50 07  
mail : laure.jamain@gites-de-france-dordogne.fr  
Site Internet : [www.gites-de-france-dordogne.com](http://www.gites-de-france-dordogne.com)



### Clévacances Dordogne

**Clévacances Dordogne**  
Tél. : 06 18 07 57 71  
Mail : severine.kwiatkowski@clevacances.com  
Site Internet : [www.clevacances.com](http://www.clevacances.com)

**CléVacances**  
LOCATIONS & CHAMBRES D'HÔTES

### Bienvenue à la ferme

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



### Fleurs de soleil

**Chambres d'hôtes et Gîtes**  
Siège Social / administratif  
Fleurs de Soleil : 25 chemin du Santon - 06130 GRASSE  
Tél. : 06 68 56 40 73  
Mail : info@fleursdesoleil.fr  
Site Internet : [www.fleursdesoleil.fr](http://www.fleursdesoleil.fr)



### Accueil Paysan

**Fédération nationale Accueil Paysan**  
9 avenue Paul Verlaine - 38100 GRENOBLE  
Mail : info@accueil-paysan.com  
Site Internet : [www.accueil-paysan.com](http://www.accueil-paysan.com)



## Les labels " transversaux " et marques

### La marque d'État TOURISME ET HANDICAP

C'est une marque d'État liée à l'accueil pour tous. Elle permet de présenter une information fiable sur l'accessibilité des lieux de vacances (tous types d'équipement touristiques concernés) et de loisirs.

- Elle résulte d'une démarche volontaire du prestataire de l'équipement touristique.
- Elle est un complément à la réglementation sur l'accessibilité de 2005 : elle traite l'accessibilité du bâti et l'accessibilité de la prestation touristique.
- Les 4 handicaps sont obligatoirement étudiés (Auditif, Mental, Moteur et Visuel), elle peut être obtenue pour deux handicaps minimum.
- C'est l'outil de promotion de l'offre touristique ouverte à tous. Cette marque est la garantie d'une certaine autonomie des personnes en situation de handicap.



#### Contact : Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne

25 rue Wilson - BP 40032 - 24002 PÉRIGUEUX Cedex

Tél. : 05 53 35 50 46

Mail : [jeanmarclouis@tourismeperigord.com](mailto:jeanmarclouis@tourismeperigord.com)

Site internet : [www.dordogne-perigord-tourisme.fr-rubrique  
« tourisme et handicap »](http://www.dordogne-perigord-tourisme.fr-rubrique-tourisme-et-handicap)





## Accueil Vélo



Le département de la Dordogne présente de nombreux itinéraires cyclistes balisés en Voie Verte ou en Vélo routes, maillage de petites routes communales et départementales peu fréquentées, qui font le bonheur de la clientèle touristique à vélo.

- La marque nationale Accueil Vélo garantit un accueil, des services et des équipements spécifiques adaptés aux besoins des touristes à vélo le long des itinéraires cyclables de France.
- Elle résulte d'une démarche volontaire du prestataire de l'équipement touristique
- La structure touristique doit se situer à moins de 5 km d'un itinéraire cyclable balisé et sécurisé répondant au cahier des charges national des Vélos routes et Voies Vertes.
- La marque s'applique à tous types d'hébergements touristiques proposant des séjours à la nuitée.
- Elle s'adresse à toute la clientèle touristique à vélo, aussi bien les sportifs, les itinérants que les pratiquants occasionnels.

### Contact : Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne

25 rue Wilson - BP 40032 - 24002 PÉRIGUEUX Cedex

Tél. : 05 53 35 50 46

Mail : jeanmarclouis@tourismeperigord.com - chloe@tourismeperigord.com

Site Internet : <https://www.dordogneperigordtourisme.fr/pro/accueil-velo/>

<https://www.dordogne-perigord-tourisme.fr/preparer-son-sejour/bouger/cyclotourisme/accueil-velo/>



## Rando Étape Périgord

Référentiel Rando Étape Périgord - REP24

Le Département de la Dordogne s'est doté d'un référentiel afin de promouvoir les hébergements touristiques ouverts à la pratique de la randonnée itinérante.



- Le Référentiel Rando Étape Périgord - REP24 est le garant d'un accueil, de services, d'équipements spécifiques pour tous types de randonneurs : à pied, cyclo, en canoë.
- Il s'adresse à tous types d'hébergements touristiques proposant un accueil à la nuitée pour individuels ou groupes.
- Il résulte d'une démarche volontaire du prestataire.
- La structure touristique doit se situer à moins de 2 km d'un itinéraire pédestre balisé inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées, ou à moins de 5 km d'un itinéraire cyclable balisé et sécurisé inscrit au Plan Départemental Vélo, ou à moins de 500 m d'une rivière navigable. Il peut être attribué pour une pratique au minimum.

### Conseil Départemental de la Dordogne - Service Tourisme

Mail : p.debet@dordogne.fr / c.seiller-laleu@dordogne.fr /  
m.gourbat@dordogne.fr

Pour le Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne :  
jeanmarclouis@tourismeperigord.com

Site Internet : <https://www.dordogne-perigord-tourisme.fr/espace-pro/rando-etape-perigord/>



## Qualification "Hébergement Pêche"

La Dordogne comprend près de 4500 km de cours d'eau sur son territoire avec une grande diversité de ichtyofaune.

Un référentiel national a été élaboré afin de qualifier les hébergements touristiques de tous types (campings, meublés, chambres d'hôtes, villages vacances, hôtels...) afin de répondre, par les équipements, le matériel, la documentation et les services proposés aux attentes des clients.

La démarche de qualification des hébergements vise à favoriser et à développer le tourisme de séjour pour des clientèles pratiquant l'activité (ou la découvrant lors d'un séjour).



### Fédération de la Dordogne pour la pêche et la protection du milieu aquatique

16 Rue des prés - 24000 PÉRIGUEUX

Tél. : 05 53 06 84 20

Mail : federation.peche.24@gmail.com

Site internet : <https://www.federationpechedordogne.fr>

## Principaux labels touristiques environnementaux : (applicables à plusieurs types d'hébergements)



### **Ecolabel Européen**

S'applique aux hôtels, chambres d'hôtes, meublés de tourisme, villages vacances, centres de vacances, campings.

Site internet : [www.ecolabels.fr](http://www.ecolabels.fr)



### **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](http://www.laclefverte.org)



### **Valeurs Parc Naturel Régional**

La Marque Valeurs Parc Naturel Régional est un outil de développement. Elle permet de rassembler les professionnels du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin autour des valeurs communes et de les soutenir dans la mise en œuvre de pratiques respectueuses de l'environnement.

Elle s'applique aux hébergements touristiques respectant un cahier des charges correspondant aux valeurs du Parc Naturel Régional Périgord-Limousin.

Site internet : <http://www.pnr-perigord-limousin.fr>



### **Charte Éco-tourisme Vézère**

- Le territoire Lascaux Vézère s'est inscrit dans une démarche environnementale.
- Ce référentiel s'applique à tous types d'hébergements touristiques qui ont intégré la protection de l'environnement dans leurs activités.

Site internet : <https://ecotourisme-vallee-vezere.fr>

La Dordogne souhaite développer l'offre écotouristique. L'actualité dans ce domaine sera régulièrement envoyée via la Newsletter « Actu des pros » du Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne.

Pour en savoir plus :





## 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...).

### Direction des Services Fiscaux de la Dordogne

Cité Administrative Bugeaud - Rue du 26<sup>ième</sup> R.I. - 24016 PÉRIGUEUX Cedex

Mail : ddfip24@dgfip.finances.gouv.fr

## LES ÉVENTUELLES AIDES FINANCIÈRES

Depuis la loi NOTRe, le Conseil Départemental ne peut plus octroyer d'aides financières aux personnes privées.

Des subventions peuvent être accordées sous condition par le Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine et par l'État via l'ADEME (Plan Destination France)

- Aides du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine :  
Consulter le règlement d'intervention en ligne sur le site internet :  
<https://les-aides.nouvelle-aquitaine.fr>
- Aides de l'État via l'ADEME :  
Concernent les actions liées à la transition écologique  
site internet : <https://agirpoulatransition.ademe.fr/>  
Contact au CDT Dordogne : y.ducatteuw.ftd@tourismeperigord.com

**Important : les régimes d'aides et les conditions d'éligibilité évoluent régulièrement.  
Il est fortement conseillé de vérifier les dispositifs en vigueur au moment du lancement du projet.**



# Les fiches thématiques par type d'hébergement

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

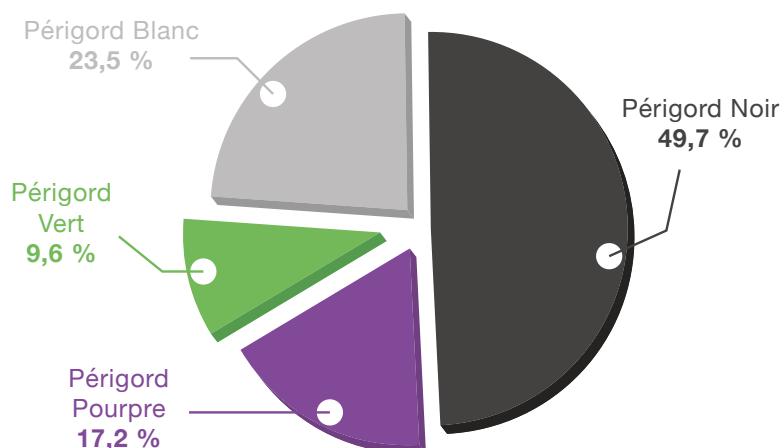
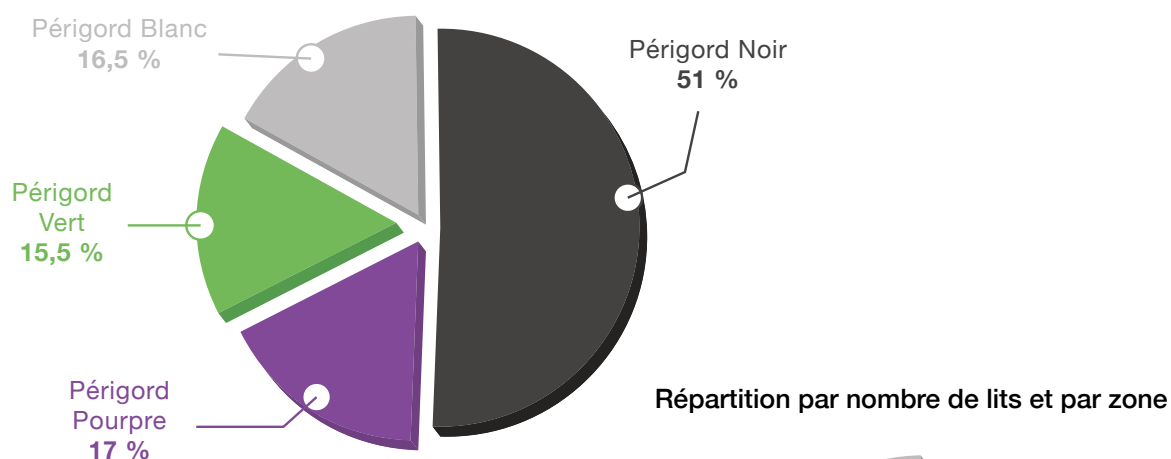


### 1 - LES CHIFFRES EN DORDOGNE

#### A / L'OFFRE EN HÔTELLERIE

Parc classé au 01/01/2022 : **126 établissements classés pour 6 963 lits**, soit :

| Classement | Nombre d'établissements | Nombre de lits | %       |
|------------|-------------------------|----------------|---------|
| Non classé | 74                      | 2 609          | 27,26 % |
| 1*         | 4                       | 271            | 2,83 %  |
| 2*         | 35                      | 1 622          | 16,95 % |
| 3*         | 66                      | 3 720          | 38,86 % |
| 4*         | 21                      | 1 350          | 14,10 % |



## B/ L'OFFRE EN RÉSIDENCES DE TOURISME

Parc classé au 01/01/2022 : **9 structures pour 4 634 lits classés, soit :**

### Répartition géographique des résidences de tourisme classées et non classées :

| Zone                             | Nombre d'établissements | %     | Nombre de lits | %     |
|----------------------------------|-------------------------|-------|----------------|-------|
| Périgord Blanc                   | 0                       | 0     | 0              | 0     |
| Périgord Noir                    | 7                       | 58,33 | 3 356          | 66,77 |
| Périgord Pourpre/<br>Bergeracois | 3                       | 25    | 958            | 19,06 |
| Périgord Vert                    | 2                       | 16,67 | 712            | 14,17 |
| TOTAL                            | 12                      | 100   | 5 026          | 100   |

## C / LA FRÉQUENTATION EN HÔTELLERIE

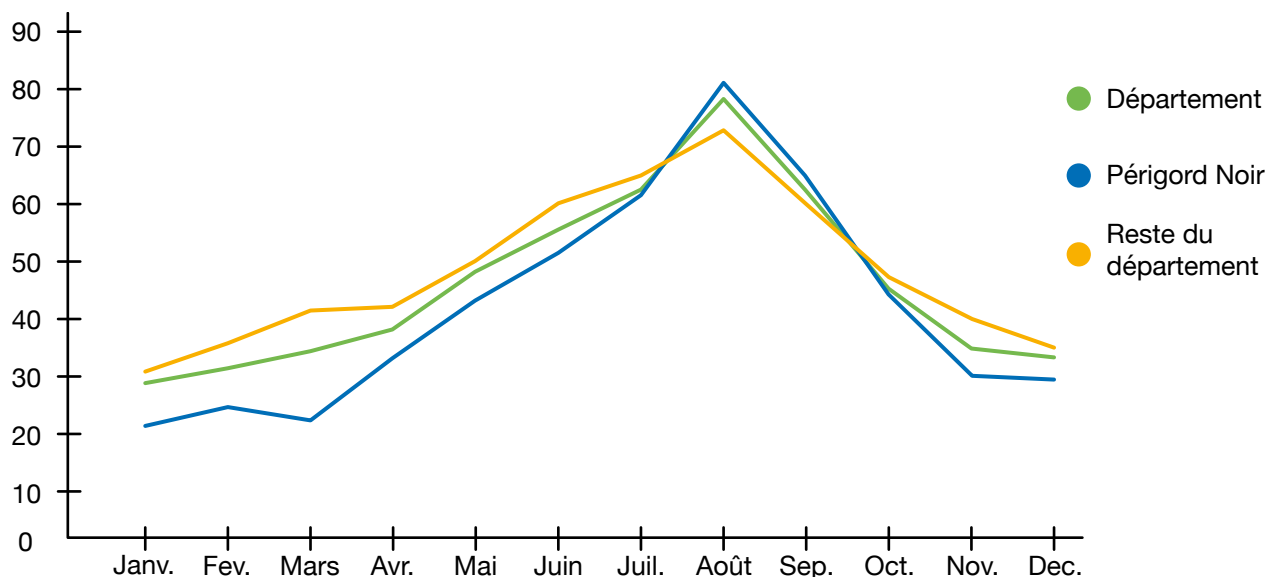
(source : INSEE)

- 973 952 nuitées en 2022
- 78,4 % des nuitées sont françaises, 21,6 % des nuitées sont étrangères
- Durée moyenne de séjour : 1,74 jour (1,67 pour les français, 2,02 pour les étrangers)

### Taux d'occupation 2022 : 49,2 %

| Par zone géographique du département |        | Classement          |        |
|--------------------------------------|--------|---------------------|--------|
| Périgord Noir                        | 48,8 % | Non classés         | 35,6 % |
| Reste du département                 | 49,5 % | 1 et 2 étoiles      | 47,5 % |
| CA Bergeracoise                      | 51,5 % | 3 étoiles           | 53,7 % |
| CA le Grand Périgueux                | 52,3 % | 4 et 5 étoiles      | 51,2 % |
| CC Vallée de l'Homme                 | 45,2 % | Hôtels de chaîne    | 47,2 % |
| CC Sarlat Périgord Noir              | 54,4 % | Hôtels Indépendants | 54,3 % |

### Taux d'occupation 2022 selon la zone du département





## Fréquentation 2022 selon les nationalités

|   | Nuitées 2022    | % des nuitées étrangères | Évolution 2019/2022 |
|---|-----------------|--------------------------|---------------------|
| Allemagne                               | 24 621          | 11,73 %                  | + 5,74 %            |
| Belgique                                | <b>2</b> 30 069 | 14,32 %                  | + 1,14 %            |
| Espagne                                 | 24 356          | 11,60 %                  | - 21,50 %           |
| Irlande                                 | 2 339           | 1,11 %                   | + 19,64 %           |
| Italie                                  | 6 863           | 3,27 %                   | + 1,31 %            |
| Pays Bas                                | 12 710          | 6,05 %                   | + 11,22 %           |
| Royaume Uni                             | <b>1</b> 36 682 | 17,47 %                  | - 26,86 %           |
| Suisse                                  | 14 313          | 6,82 %                   | + 18,37 %           |
| Reste Europe                            | 17 393          | 8,28 %                   | - 25,05 %           |
| États-Unis                              | <b>3</b> 26 730 | 12,73 %                  | - 8,90 %            |
| Canada                                  | 3 114           | 1,48 %                   | - 13,60 %           |
| Autres pays d'Amérique                  | 2 495           | 1,19 %                   | - 41,46 %           |
| Asie/Océanie/<br>Proche et Moyen Orient | 7 232           | 3,44 %                   | - 0,74 %            |
| Autres pays                             | 1 076           | 0,51 %                   | - 0,74 %            |
| <b>TOTAL</b>                            | <b>209 993</b>  | <b>100 %</b>             | <b>- 13 %</b>       |

## 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.**

**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.
- 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. Elle comporte au moins 50 lits.

### 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 qui y 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 sa 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).



### DÉFINITION DE LA RÉSIDENCE TOURISME :

- Article D321-1 du code du tourisme

« Un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière.

Elle est constituée 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 et comportent au moins un total de 50 lits.



## 3 – LE CLASSEMENT NATIONAL (EN ÉTOILES) DES HÔTELS ET DES RÉSIDENCES DE TOURISME



### A / PROCÉDURE

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

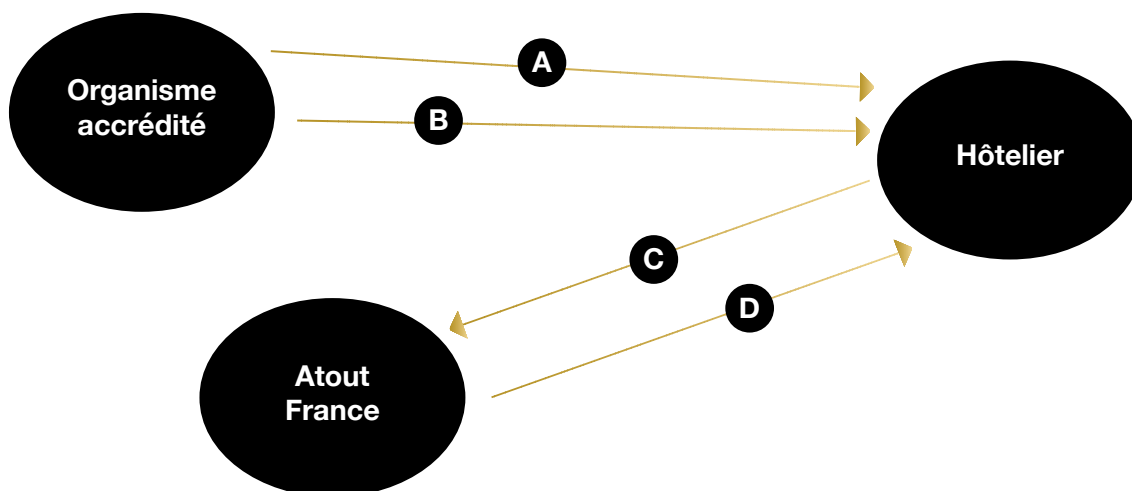
- Être en conformité avec la réglementation.
- Renforcer son positionnement commercial : possibilité de se situer par rapport aux prestataires environnants, à sa zone géographique, à sa stratégie marketing (clientèle visée).
- Apporter des garanties à son réseau de distribution : organismes de tourisme (CDT / Offices de Tourisme / Agences de voyages / Tours-Opérateurs / plateformes de réservation ...).
- 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](http://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 panneau correspondant.  
**Pour tous renseignements sur les classements : [www.classement.atout-france.fr](http://www.classement.atout-france.fr)**

**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 modifié par l'arrêté du 29 décembre 2021.  
[www.atout-france.fr](http://www.atout-france.fr)
- Arrêté du 10 avril 2019 fixant les normes et la procédure de classement des résidences de tourisme.  
[www.atout-france.fr](http://www.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.

### • **Règles d'habitabilité**

Les textes relatifs au classement de chaque catégorie d'hébergement (meublés, hôtels, résidences de tourisme, campings) 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 Établissements Recevant du Public (ERP)**

Tout établissement recevant du public doit respecter des normes de sécurité très strictes.

« Un hôtel est généralement considéré comme un Établissement Recevant du Public (E.R.P.). De ce fait, il doit obtenir la déclaration de 1<sup>ère</sup> ouverture délivrée par la mairie. »

Cette déclaration de 1<sup>ère</sup> ouverture s'obtient après l'avis des différents services de l'État 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 Établissement 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, Préfecture).

**Pour tous renseignements : Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) et Services de l'État Direction Départementale des Territoires (DDT).**

### • **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 (IOP) anciens ou nouveaux.

• « Un Hôtel est concerné par cette législation »

• Tous les établissements doivent posséder un registre d'accessibilité comportant l'attestation de mise en accessibilité (cf. Arrêté du 19 avril 2017).

• L'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 pour les 20 premières chambres, 2 pour 50 chambres, une chambre de plus par tranche de 50 chambres supplémentaires.

• En tant qu'ERP, 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'État /Direction Départementale des Territoires (D.D.T.24)**

### • **Récapitulatif des principales dispositions réglementaires applicables à l'hôtellerie (liste non exhaustive)**

• Classement national (en étoiles). **Pour tout renseignement : [www.classement.atout-france.fr](http://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

• Réglementation 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...)

• Etc...

## 5 - LA PROMOTION ET LA COMMERCIALISATION

### LES QUESTIONS À SE POSER

C'est la cible de clientèle qui va déterminer mon concept

- Quelles clientèles visées : individuels ? Groupes ? affaires ? tourisme ? *En ville ? en milieu rural ?*
- Quel positionnement ? *Niveau de confort et de classement visé*
- Quelles périodes d'ouverture ? (Établissement saisonnier ou ouvert à l'année)
- Dois-je proposer la restauration en complément de l'hébergement ?
- Qu'est-ce qui va me différencier de la concurrence ?
- Quelle expérience je propose à la clientèle ?
- Quel mode de commercialisation j'envisage ? (Plateformes, exclusivement en direct, les deux, planning partagé...)

### LES RÉSEAUX DE COMMERCIALISATION

Le Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne propose différents types d'accompagnement à la promotion et à la commercialisation des établissements hôteliers :

- Plateforme ELLOHA (Chanel Manager)
- Service réceptif : voyages de groupes, excursions...
- Promotion : supports de communication (photos, reportages vidéos)
- Mise en avant auprès de la presse et des influenceurs, opérations grand public et B to B etc...

**Renseignements : Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne**

### 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, voir 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.

### Exemple : Logis du Périgord

**Pour tous renseignements :**

**Logis du Périgord** - Michaël BELTRAMI - Président des Logis du Périgord - Hôtel Charbonnel - 57 Rue Gambetta  
24310 Brantôme en Périgord - Tél. : 05 53 05 70 15





## LES CHAÎNES INTÉGRÉES

La chaîne intégrée comprend des filiales, des hôtels gérés sous contrat de gestion, ou encore des franchisés salariés ou indépendants. Exemple 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 niveau d'équipement.

## 6 – LES LABELS ET QUALIFICATIONS APPLICABLES À L'HOTELLERIE

### La Marque d'État TOURISME ET HANDICAP

Pour tous renseignements :  
**Tourisme et Handicap / Comité Départemental du  
Tourisme** (coordonnées page 13)



■ ■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

### Accueil Vélo

Pour tous renseignements :  
**Accueil vélo Dordogne / Comité Départemental du Tourisme**  
(coordonnées p.14)



### Rando Étape Périgord

Pour tous renseignements :  
**Conseil Départemental de la Dordogne - Service Tourisme**  
(coordonnées p.15)



### Qualification "Hébergement Pêche"

Pour tous renseignements :  
**Fédération de la Dordogne pour la pêche et la protection  
du milieu aquatique** (coordonnées p.15)



### Les principaux labels touristiques environnementaux

Pour tous renseignements : (coordonnées p.16)



## 7 – PRINCIPAUX INTERLOCUTEURS

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

Autre contact : Club Hôtelier du Pays de Sarlat

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



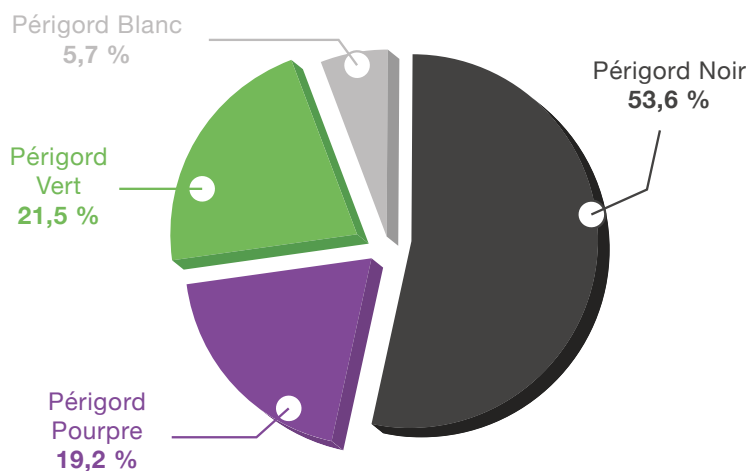
### 1 - LES CHIFFRES EN DORDOGNE

#### A / L'OFFRE EN HÔTELLERIE DE PLEIN AIR

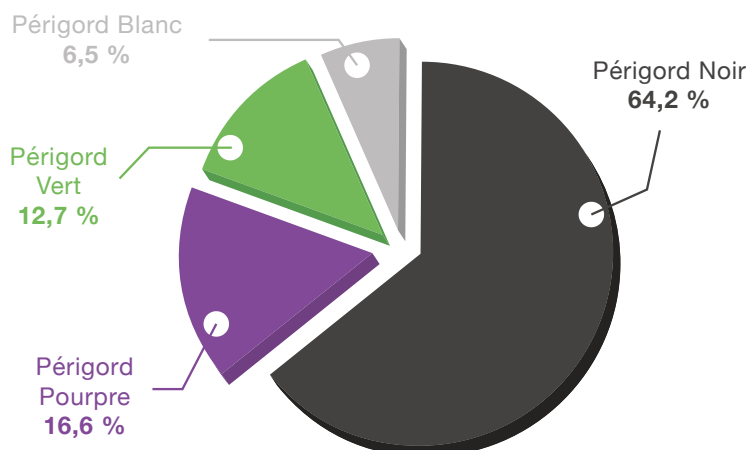
Parc classé au 01/01/2022 : **179 établissements classés pour 66 514 lits, soit :**

| Classement | Nombre d'établissements | Nombre de lits | %       |
|------------|-------------------------|----------------|---------|
| Non classé | 82                      | 6 608          | 9,04 %  |
| 1*         | 5                       | 780            | 1,07 %  |
| 2*         | 31                      | 6 189          | 8,46 %  |
| 3*         | 93                      | 29 996         | 41,02 % |
| 4*         | 40                      | 18 354         | 25,10 % |
| 5*         | 10                      | 11 195         | 15,31 % |

#### Répartition en pourcentage d'établissements par zone



#### Répartition en pourcentage de lits par zone



## B / L'OFFRE EN PARCS RÉSIDENTIELS DE LOISIRS

Parc classé au 01/01/2022 : **9 structures pour 4 634 lits classés**, soit :

| Zone             | Nombre d'établissements | %            | Nombre de lits | %            |
|------------------|-------------------------|--------------|----------------|--------------|
| Périgord Blanc   | 0                       | 0            | 0              | 0            |
| Périgord Noir    | 10                      | 47,62 %      | 1 273          | 56,45 %      |
| Périgord Pourpre | 8                       | 38,10 %      | 799            | 35,43 %      |
| Périgord Vert    | 3                       | 14,28 %      | 183            | 8,12 %       |
| <b>TOTAL</b>     | <b>21</b>               | <b>100 %</b> | <b>2 255</b>   | <b>100 %</b> |

## C / LA FRÉQUENTATION EN HÔTELLERIE DE PLEIN-AIR

- 3 424 471 nuitées d'avril à septembre en 2022

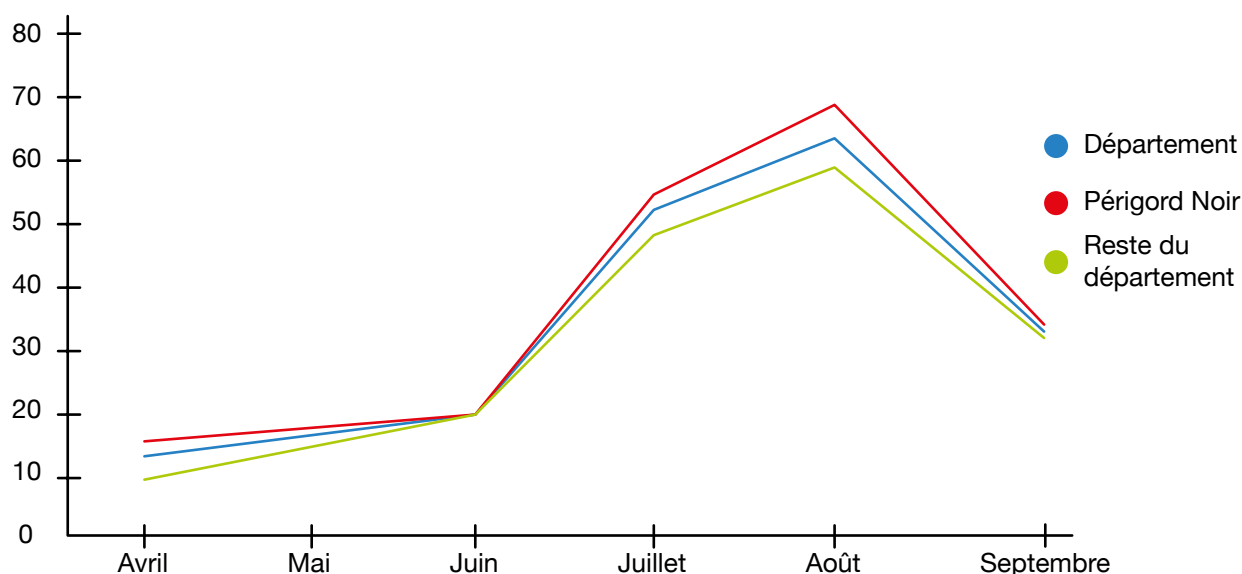
- 68,4 % des nuitées sont françaises, 31,6 % des nuitées sont étrangères

- Durée moyenne de séjour : 5,4 jours (5,3 pour les français, 5,8 pour les étrangers).

**Taux d'occupation 2022 : 34,8%**

| Par zone géographique du département |        | Par classement        |        |
|--------------------------------------|--------|-----------------------|--------|
| Périgord Noir                        | 36,2 % | Non classées          | 21,3 % |
| Reste du département                 | 32 %   | 1 et 2*               | 24,5 % |
| CC Sarlat Périgord Noir              | 41,7 % | 3*                    | 29,8 % |
| CC Domme Villefranche du Périgord    | 30,9 % | 4 et 5*               | 42,8 % |
| CC Bastides Dordogne Périgord        | 36,4 % | Emplacements nus      | 28,1 % |
| CC Vallée de l'Homme                 | 36,6 % | Emplacements locatifs | 44,2 % |

**Taux d'occupation 2022 selon la zone du département**



## Fréquentation 2022 selon les nationalités

|              | Nuitées 2022     | % des nuitées étrangères | Évolution 2019/2022 |
|--------------|------------------|--------------------------|---------------------|
| Allemagne    | 56 614           | 5,2 %                    | - 8,8 %             |
| Belgique     | ③ 127 680        | 11,8 %                   | + 18,8 %            |
| Danemark     | 2 963            | 0,3 %                    | + 22,6 %            |
| Espagne      | 34 255           | 3,2 %                    | - 35 %              |
| Italie       | 2 476            | 0,2 %                    | - 46,7 %            |
| Pays Bas     | ① 585 733        | 54,1 %                   | + 3 %               |
| Royaume Uni  | ② 231 403        | 21,4 %                   | - 33,4 %            |
| Suisse       | 16 903           | 1,6 %                    | + 32,7 %            |
| Reste Europe | 22 072           | 2,0 %                    | - 30,5 %            |
| Autres       | 2 452            | 0,2 %                    | - 31,4 %            |
| <b>TOTAL</b> | <b>1 082 551</b> | <b>100 %</b>             | <b>- 9,3 %</b>      |

## 2 – DÉFINITIONS ET RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

Les terrains aménagés recouvrent trois types d'hébergements : les terrains de camping, les aires naturelles de camping et les parcs résidentiels de loisirs et sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs (communément appelés mobil-homes) et d'habitations légères de loisirs (ex : chalets démontables).

Les terrains de camping et les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) sont composés de terrains aménagés au sens de **l'article L331-1 du Code du tourisme** et des articles **L443-1** et **L443-2 du Code de l'urbanisme**.

Le terrain de camping aménagé peut comprendre une catégorie « aire naturelle » qui est définie par le **décret n°2014-139 du 17 février 2014**, et par **l'arrêté du 10 avril 2019 fixant les normes et la procédure de classement des terrains de camping et de caravanage et des parcs résidentiels de loisirs**.



## LES DIFFÉRENTS TYPES DE TERRAINS AMÉNAGÉS

Les terrains de camping aménagés (aires naturelles incluses) et les parcs résidentiels de loisirs sont soumis à la réglementation du droit des sols, l'exploitant doit obtenir une autorisation (**permis d'aménager**) auprès de la mairie du lieu d'implantation de son établissement pour commencer l'exploitation de son terrain de camping.



### LE TERRAIN DE CAMPING

Un terrain aménagé est destiné à l'accueil des tentes, des caravanes, **des résidences mobiles de loisirs** et **des habitations légères de loisirs**. Il est constitué d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs.

Sur un terrain aménagé, il y a plus de 6 emplacements, ou plus de 20 personnes (**Article R.491-19** et **Article R\*443-6** et suivants) du code de l'urbanisme.

Il fait l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueille une clientèle qui n'y élit pas domicile. Il doit disposer d'un règlement intérieur conforme à un modèle arrêté par le ministre chargé du tourisme : **art. D.331-1-1 du code du tourisme**.

Les terrains de camping sont classés selon la destination des emplacements :

- **mention « Tourisme »** : si plus de 50 % des emplacements sont destinés à la location à la nuitée, à la semaine ou au mois pour une clientèle de passage ;
- **mention « Loisirs »** : si plus de 50 % des emplacements sont destinés à une occupation supérieure au mois par une clientèle qui n'y élit pas domicile. **art. D.332-1-1 du code du tourisme**.
- Si le nombre d'emplacements exploités augmente de plus de 10 %, l'exploitant doit faire une nouvelle demande de classement auprès de l'autorité administrative compétente. **Art D.332-4 du code du tourisme**.



### L'AIRE NATURELLE DE CAMPING

Le terrain de camping aménagé au sens au sens de **l'article L.443-1** ; **l'article 421-19 du code de l'urbanisme** comprend une catégorie « aire naturelle » définie par **décret n°2014-139 du 17 février 2014**, relatif au classement des terrains de camping en catégorie « aire naturelle » et par **l'arrêté du 10 avril 2019 fixant les normes et la procédure de classement des terrains de camping et de caravanage et des parcs résidentiels de loisirs et des aires naturelles de camping**.

L'aire naturelle constitue une catégorie de terrain aménagé classé sans étoile. Elle est destinée exclusivement à l'accueil des tentes, des caravanes et des autocaravanes (camping-car). Il est interdit d'y implanter des **habitations légères de loisirs (HLL)** et d'y installer des **résidences mobiles de loisirs (RML)**.

Sa période d'exploitation est saisonnière, n'excède pas six mois par an, continus ou pas. Le nombre d'emplacements est limité, les emplacements ne doivent pas être individuellement desservis en eau ou raccordé au système d'assainissement. Ce type d'établissement s'inscrit donc dans une démarche de tourisme durable avec pour objectif la préservation des espaces naturels.

Il ne peut être créé qu'une seule aire naturelle par unité foncière **Article 332-1-2 du code du tourisme**.

Une aire naturelle doit disposer d'un règlement intérieur **Article D.332-1-2 du code du tourisme**.

Une aire naturelle est également soumise à la réglementation du droit des sols, l'exploitant doit obtenir une autorisation (permis d'aménager) auprès de la mairie du lieu d'implantation de son aire pour commencer son exploitation. **Décret n°2015-482 du 27 avril 2015 portant diverses mesures d'application de la loi n°2014-366 du 24 mars pour l'accès au logement et un urbanisme rénové et relatif à certaines actualisations et corrections à apporter en matière d'application du droit des sols**.



## LES PARCS RÉSIDENTIELS DE LOISIRS (PRL)

Le Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) est un terrain au sens de **l'article L443-1 du code de l'urbanisme** et **l'article D333-3 du code du tourisme**. Il est spécialement affecté à l'accueil des **habitations légères de loisirs (HLL)** et, des **résidences mobiles de loisirs (RML)** et des **caravanes**.

On y trouve rarement d'emplacements dit « nus » qui sont réservés plus particulièrement à l'accueil des tentes. Un PRL ne peut être exploité sous régime hôtelier qu'à la double condition (**article D. 333-4 du code du tourisme**) :

- Une seule personne physique ou morale peut assurer l'exploitation et doit avoir la propriété ou la jouissance du terrain ;
- La clientèle accueillie n'y élit pas domicile. **art.D.333-4 du code du tourisme**.

**Important : Face à l'accroissement du nombre de projets portant sur des hébergements dits « insolites », quelques rappels utiles :**

## 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. (Article R\*111-33 du code de l'urbanisme). **Ils ne peuvent être installés que dans :**

- **Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL) généralement destinés à la location longue durée et qui parfois vendent des parcelles.**
- **Les terrains de campings régulièrement créés.**
- **Les villages vacances classés en hébergement léger.**

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

Attention : ne pas confondre le mobil-home - résidence mobile de loisirs avec :

- Les habitations légères de loisirs (HLL) sans fondations, chalets et bungalows à usage de loisirs, soumis à une législation plus contraignante, démontables, déplaçables, à utilisation saisonnière.
- Les véhicules mobiles (caravanes).

D'autre part, d'après la norme AFNOR en S58 410, un mobil-home ne doit pas dépasser 40 m<sup>2</sup> de surface au sol. En effet, au-delà de 40m<sup>2</sup>, une résidence mobile devient beaucoup plus difficilement transportable.

## LES HABITATIONS LÉGÈRES DE LOISIRS (HLL) EX : CHALETS DÉMONTABLES

Sont regardées comme des HLL, les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. (Article R\*111-31 du code de l'urbanisme).

**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 au sens du code du tourisme (Article r\*111-32 du code de l'urbanisme).

*• Ou sur des parcelles privées 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 m<sup>2</sup> de SHON, doivent faire l'objet d'une déclaration prévue à l'article L422-1. Cf. code de l'urbanisme.*

*En dehors de ces emplacements, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions. Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans (Article R\*111-32-1 du code de l'urbanisme).*

## 3 – LE CLASSEMENT NATIONAL (EN ÉTOILES)

Le classement est volontaire. Il comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles. Il est valable 5 ans, période à l'issue de laquelle l'établissement doit renouveler la demande de classement. Les critères de classement ont été actualisés par **arrêté du 10 avril 2019** fixant les normes et la procédure de classement des terrains de camping et de caravanage et des parcs résidentiels de loisirs

### A / PROCÉDURE

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. Il résulte d'une démarche volontaire.

### B/ LES CARACTÉRISTIQUES DU CLASSEMENT

Les terrains de camping sont classés soit par nombre d'étoiles croissant en fonction du tableau de critères soit en « aire naturelle » (classement spécifique sans étoile). Les parcs résidentiels de loisirs sont aussi classés par nombre d'étoiles croissant. Les deux tableaux de classement de ces deux catégories ayant de nombreux points communs, la DGE a décidé de simplifier la réglementation en regroupant les deux arrêtés et tableaux de classement en un seul.

Le nouveau référentiel compte 195 critères, alors qu'il en comptait auparavant 204 pour les campings et 172 pour les PRL. La grille de classement est répartie en 3 grands chapitres : équipements, services au client, accessibilité et développement durable. Il propose un classement dynamique, lisible, exigeant et impliquant directement l'exploitant.

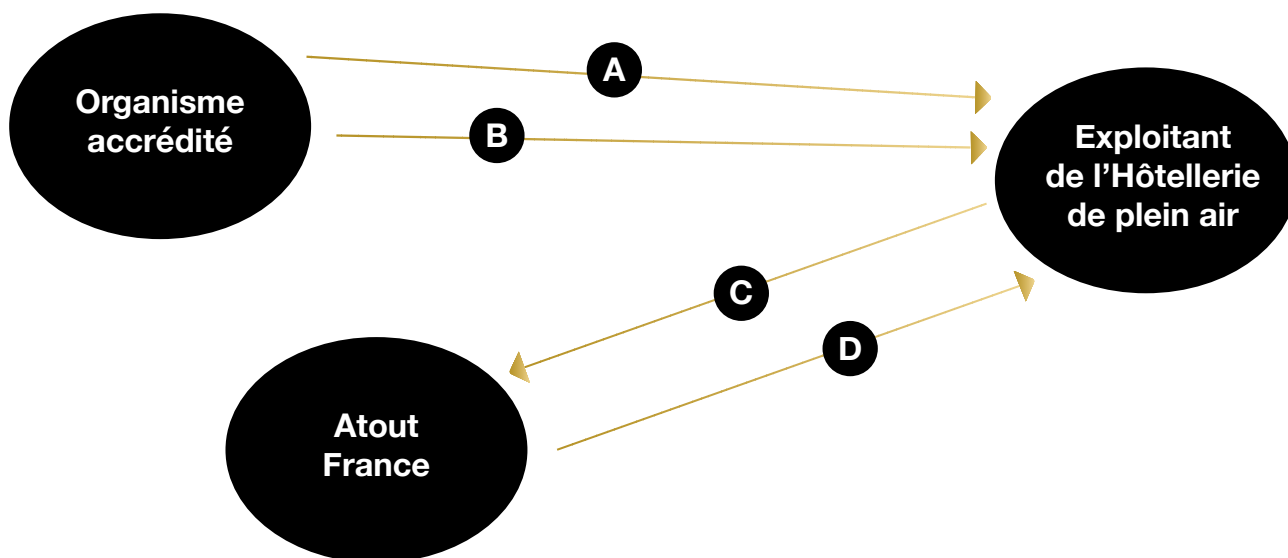
Le classement des aires naturelles ne comporte lui qu'un seul niveau (pas de catégorie par étoile).

### C / LES AVANTAGES DU CLASSEMENT

- Être en conformité avec la réglementation.
- 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, Tours-Opérateurs, plateformes de réservation...
- Assurer une meilleure promotion, sachant que les organismes de promotion sont tenus de communiquer avec rigueur sur le classement national.
- Ouvrir les portes de marques d'État (Accueil Vélo, Tourisme & Handicap)
- Simplification du calcul de la taxe de séjour

### 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](http://www.classement.atout-france.fr)) ou au SDHPA24 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 le prestataire.

B/ Dans un délai maximum de 15 jours après la visite de contrôle, l'organisme délivre le Certificat de visite au prestataire sous forme numérique.

C/ Le prestataire 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.

Il a l'obligation de signaler son classement par l'affichage du panneau correspondant.

**Pour tous renseignements sur les classements : [www.classement.atout-france.fr](http://www.classement.atout-france.fr) et SDHPA Dordogne (Syndicat Départemental de l'Hôtellerie de Plein Air).**

#### Références réglementaires cf. Code du Tourisme :

- Décret n° 2021-1760 du 22 décembre 2021 portant adaptation de la procédure de classement des hôtels, résidences de tourisme, terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances
- Arrêté du 10 avril 2019 fixant les normes et la procédure de classement des terrains de camping et de caravanage et des parcs résidentiels de loisirs
- Arrêté du 30 décembre 2021 relatif aux panneaux des hébergements touristiques marchands





## SPÉCIFICITÉ : TERRAINS DE CAMPING DÉCLARÉS

Communément appelés « terrains ruraux » ou « camping à la ferme », les terrains de camping déclarés concernent l'accueil de 6 emplacements maximum, soit 20 personnes.

Tous ces terrains, qu'ils soient gérés par des agriculteurs ou d'autres ruraux, doivent faire l'objet d'une déclaration à la mairie, d'où leur nom de terrain « déclaré » (article R.421-23 c du code de l'urbanisme)

Il est possible d'y accueillir des **tentes**, des **caravanes** et des **camping-cars (autocaravanes)**.

*Attention : L'installation de résidences mobiles de loisirs (RML) et d'habitations légères de loisirs HLL n'est pas autorisée dans un terrain déclaré. (Article R.111-42 et article R111-38 le code de l'urbanisme).*

Les campings soumis à simple déclaration doivent comporter **quelques aménagements sanitaires minimaux** qui peuvent se limiter à un point d'eau potable, un lavabo, un WC. Cependant, bon nombre de ces terrains offrent aux usagers des équipements beaucoup plus complets, et parfois même très confortables. Leur niveau d'équipement varie du très simple au confortable.

### **Ces structures ne peuvent pas bénéficier du classement en étoiles.**

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire. (**Article R.111-32 du code de l'urbanisme**).

Attention, **la pratique ou l'installation d'un camping sont interdits (Article R111-33 du code de l'urbanisme)** :

- sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente mentionnée aux articles **L. 422-1 à L. 422-3**, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

- sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés ou en instance de classement en application de **l'article L. 341-2 du code de l'environnement** ;

- sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions que celles définies au 1°, dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables classés en application de l'article **L. 631-1** du code du patrimoine, et dans les abords des monuments historiques définis à l'article **L. 621-30** du code du patrimoine ;

- sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente mentionnée aux articles L. 422-1 à L. 422-3, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de **l'article L. 1321-2 du code de la santé publique**.

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être **interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu**. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, **l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire**. Ces interdictions ne sont opposables que si elles ont été portées à la connaissance du public par affichage en mairie et par apposition de panneaux aux points d'accès habituels aux zones visées par ces interdictions : **Article R.111-35 du code de l'urbanisme**.



## 4 – AUTRES DISPOSITIFS RÉGLEMENTAIRES

### • 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.

### IMPORTANT :

#### **Le cas des hébergements dits « insolites » :**

Le terme « insolite » ne figure pas dans le Code du Tourisme car il s'agit d'une appellation commerciale. Cependant l'implantation de ce type d'hébergement (ex : cabanes dans les arbres, yourtes, tipis, tiny houses, bulles...) doit obligatoirement faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme en fonction de la catégorie administrative à laquelle il peut être rattachée (ex : camping, parc résidentiel de loisirs, logement, auberge collective, village de vacances...).

**Renseignements :** **Services urbanisme des collectivités**

### • 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 ».*

En tant qu'ERP, les locaux communs sont concernés par cette accessibilité : salle d'accueil, salle du restaurant, sanitaires collectifs...

**Pour tous renseignements :** **Services de l'État /Direction Départementale des Territoires (D.D.T.)**

### • 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
- Licence d'exploitation d'un débit de boissons, permis d'exploitation
- Réglementation sur la restauration
- Taxes (de séjour, Taxe locale d'équipement...)
- Hygiène
- Etc....

## 5 – LA PROMOTION ET LA COMMERCIALISATION

La promotion s'effectue généralement via les sites web personnels, les plateformes spécialisées, le site du Syndicat Départemental de l'Hôtellerie de plein air ([www.campingsdordogneperigord.com](http://www.campingsdordogneperigord.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 (tours-opérateurs, agents de voyages) ou des organismes immatriculés par Atout France comme certains offices de tourisme, le Service Commercial du Comité Départemental du Tourisme...

## LES QUESTIONS À SE POSER

### C'est la cible de clientèle qui va déterminer mon concept

- Quelles clientèles visées : individuels ? Groupes ? affaires ? tourisme ? En ville ? en milieu rural ?
- Quel positionnement ?

### Niveau de confort et de classement visé

- Quelles périodes d'ouverture ? (Établissement saisonnier ou ouvert à l'année)
- Dois-je proposer la restauration en complément de l'hébergement ?
- Qu'est-ce qui va me différencier de la concurrence ?
- Quelle expérience je propose à la clientèle ?
- Quel mode de commercialisation j'envisage ? (Plateformes, exclusivement en direct, les deux, planning partagé...).

## LES RÉSEAUX DE COMMERCIALISATION

Le Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne propose différents types d'accompagnement à la promotion et à la commercialisation des établissements hôteliers :

- Plateforme ELLOHA (Chanel Manager)
- Service réceptif : voyages de groupes, excursions...
- Promotion : supports de communication (photos, reportages vidéos)
- Mise en avant auprès de la presse et des influenceurs, opérations grand public et B to B etc...

**Renseignements : Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne**

## 6 – LES LABELS ET QUALIFICATION APPLICABLES À L'HÔTELLERIE DE PLEIN-AIR

### 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.

#### Association Camping Qualité

105 rue La Fayette - 75010 PARIS

Tél. : 02 40 82 57 63 / Mail : [info@campingqualite.com](mailto:info@campingqualite.com)

Site internet : [www.campingqualite.com](http://www.campingqualite.com)



### Accueil Vélo

Pour tous renseignements :

**Accueil vélo Dordogne / Comité Départemental du Tourisme**

(coordonnées p.14)



## La Marque d'État TOURISME ET HANDICAP

Pour tous renseignements :  
**Tourisme et Handicap / Comité Départemental du  
Tourisme** (coordonnées page 13)



■ ■ RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## Rando Étape Périgord

Pour tous renseignements :  
**Conseil Départemental de la Dordogne - Service Tourisme**  
(coordonnées p.15)



## Qualification "Hébergement Pêche"

Pour tous renseignements :  
**Fédération de la Dordogne pour la pêche et la protection  
du milieu aquatique** (coordonnées p.15)



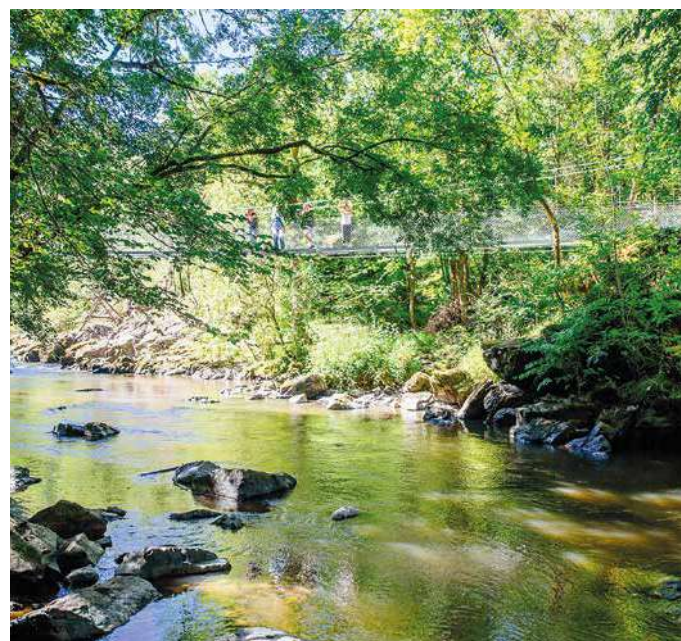
## Les principaux labels touristiques environnementaux

Pour tous renseignements : (coordonnées p.16)



## 7 – PRINCIPAUX INTERLOCUTEURS

- **Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne (CDT24)**
- **Conseil Départemental de la Dordogne / Service du Tourisme**
- **Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Dordogne / CCI24**
- **Syndicat Départemental de l'Hôtellerie de Plein Air Dordogne / SDHPA24**





## FICHE 3 : CRÉER OU REPRENDRE UN VILLAGE DE VACANCES



### 1 - LES CHIFFRES EN DORDOGNE

#### L'OFFRE EN VILLAGE DE VACANCES EN DORDOGNE

Parc classé au 01/01/2022 : **9 établissements classés pour 1 542 lits**, soit :

| Zone             | Nombre d'établissements | %            | Nombre de lits | %            |
|------------------|-------------------------|--------------|----------------|--------------|
| Périgord Blanc   | 1                       | 5,88 %       | 245            | 11,52 %      |
| Périgord Noir    | 10                      | 58,82 %      | 1 173          | 55,15 %      |
| Périgord Pourpre | 3                       | 17,65 %      | 491            | 23,08 %      |
| Périgord Vert    | 3                       | 17,65 %      | 218            | 10,25 %      |
| <b>TOTAL</b>     | <b>17</b>               | <b>100 %</b> | <b>2 127</b>   | <b>100 %</b> |

### 2 - DÉFINITIONS ET RÉFÉRENCES RÉGLEMENTAIRES

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 [www.classement.atout-france.fr](http://www.classement.atout-france.fr).

#### • Réglementations applicables (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
- Taxe de séjour
- Réglementation sur la restauration
- Etc....



## 3 – LES LABELS ET QUALIFICATION APPLICABLES

### La Marque d'État TOURISME ET HANDICAP

Pour tous renseignements :  
**Tourisme et Handicap / Comité Départemental du  
Tourisme** (coordonnées page 13)



### Accueil Vélo

Pour tous renseignements :  
**Accueil vélo Dordogne / Comité Départemental du Tourisme**  
(coordonnées p.14)



### Qualification "Hébergement Pêche"

Pour tous renseignements :  
**Fédération de la Dordogne pour la pêche  
et la protection du milieu aquatique**  
(coordonnées p.15)



### Les principaux labels touristiques environnementaux

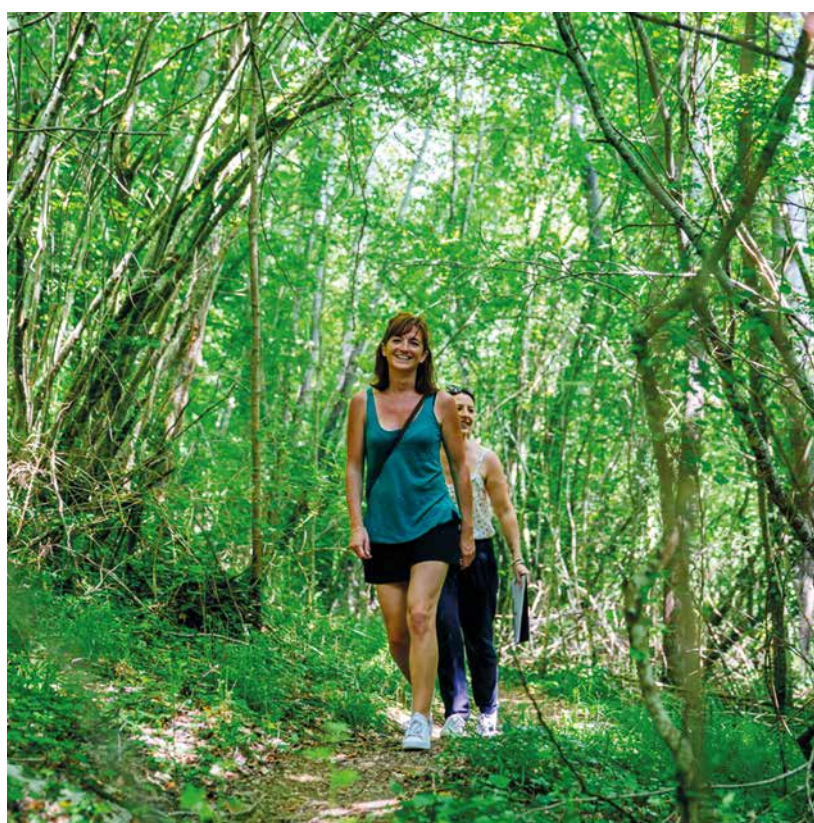
Pour tous renseignements : (coordonnées p.16)





## 4 – PRINCIPAUX INTERLOCUTEURS

- Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne (CDT24)
- Conseil Départemental de la Dordogne / Service du Tourisme
- Chambre de Commerce et de l'Industrie de la Dordogne / CCI24





## FICHE 4 : EXPLOITER UNE LOCATION SAISONNIÈRE / MEUBLÉ DE TOURISME



### 1 - LES CHIFFRES EN DORDOGNE

#### A / L'OFFRE EN LOCATIONS SAISONNIÈRES EN DORDOGNE (AU 01/01/2022)

6422 locations saisonnières pour 35 969 lits dont 2365 classés pour 12 342 lits.

| Zone             | Nombre d'établissements | %            | Nombre de lits | %            |
|------------------|-------------------------|--------------|----------------|--------------|
| Périgord Blanc   | 572                     | 8,90 %       | 3 213          | 8,93 %       |
| Périgord Noir    | 3 370                   | 52,48 %      | 18 123         | 50,39 %      |
| Périgord Pourpre | 1 405                   | 21,88 %      | 8 476          | 23,56 %      |
| Périgord Vert    | 1 075                   | 16,74 %      | 6 157          | 17,12 %      |
| <b>TOTAL</b>     | <b>6422</b>             | <b>100 %</b> | <b>35 969</b>  | <b>100 %</b> |

### B / LA FRÉQUENTATION

#### Fréquentation des meublés de tourisme classés :

|                 | Taux d'occupation des lits | Taux d'occupation des unités | Durée moyenne de séjour |
|-----------------|----------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Meublés classés | 22 %                       | 32 %                         | 7,59                    |

Nombre moyen de semaines de location : 6,94 semaines (8,58 semaines pour les meublés classés et 5,99 semaines pour les meublés non classés). Données issues d'une enquête CDT24 : 416 répondants sur 5525 établissements interrogés soit 7 %.

#### Important :

Ce taux d'occupation est une moyenne départementale mais ne correspond pas forcément à votre projet, du moins durant les 1<sup>ères</sup> années d'exploitation.

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

**1/ Période de lancement ou rythme de croisière :** Période d'ouverture (toute l'année, de Pâques à Toussaint, uniquement pour la période estivale...).

**2/ Tarif :** Rapport qualité-prix (cf. étude « locations saisonnières » du CDT24, État du parc, tarifs et fréquentations 2020\*) à adapter selon, le niveau de confort, la capacité...

- 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 (ex : 5 personnes) se loue plus longtemps dans la saison...
- 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 du voisinage (habitation du propriétaire, mitoyenneté) : le vis-à-vis est à proscrire..., terrain privatif fortement conseillé...
- Situation géographique
- Équipements de loisirs (piscine etc...) et services annexes
- Si possible, privilégier l'architecture traditionnelle : impact des photos lors du choix et image de la destination
- Pertinence des supports de communication et de promotion (web, réseaux sociaux, plateformes...), qualité des photos, des vidéos...

\*Sur demande au CDT24



## 2 – DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE ET OBLIGATIONS

« Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine, ou au mois, et qui n'y élit pas domicile » (Art. 324-1-1 du Code du Tourisme).

Ils se distinguent des autres types d'hébergements, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni de services et équipements communs. Ils se distinguent de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location, tandis que pour les meublés de tourisme, il ne l'est pas nécessairement.

Les meublés de tourisme comportent obligatoirement une cuisine et des sanitaires privatifs au logement.

La location saisonnière ou touristique se distingue du bail d'habitation selon 2 critères :

1/ Le locataire n'y élit pas domicile, il y réside principalement pour les vacances.

2/ La location saisonnière doit être conclue pour une durée maximale de 90 jours consécutifs à la même personne.

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

NB/ Une résidence principale ne peut être louée plus de 120 jours par an.

### Références réglementaires Code du Tourisme :

- Art. L324-1 suiv. D324-1 suiv
- Classement : Arrêté du 02/08/2010 modifié par l'Arrêté du 29/12/2021
- Déclaration préalable en mairie : L324-1-1

### Démarches à réaliser ou effectuer :

#### Si le meublé est sa résidence secondaire, le loueur doit :

• Effectuer une déclaration en mairie de la commune où est situé son meublé, à l'aide du CERFA n°14004\*04, Il reçoit un accusé de réception.

\* La déclaration d'un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non, est obligatoire dès lors qu'il ne constitue pas la résidence principale.

\* Tout changement concernant les informations fournies doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration en mairie.

\* À noter : Si aucune déclaration n'a été effectuée, le loueur s'expose à une amende.

#### Si le meublé est la résidence principale :

• Le logement doit constituer le lieu principal d'habitat du propriétaire pour une période minimale de 8 mois par année civile sauf par obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure. Cela signifie que le logement ne peut pas être loué plus de 120 jours par année civile. (Article L324-2-1 du Code du Tourisme).

• Le loueur est dispensé de toute démarche en mairie sauf :

- Si l'hébergement se situe sur une commune qui a décidé que toutes les locations touristiques, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire, devront disposer d'un numéro d'enregistrement obligatoire, à publier dans l'annonce (1).

- Si la commune a mis en place, au préalable, une procédure de changement d'usage au regard du constat d'une pénurie de logements dédiés à l'habitat permanent ou d'une tension sur le marché.

- Demander une autorisation préalable de changement d'usage en mairie : dans certaines communes, une autorisation préalable du maire est nécessaire avant de pouvoir modifier l'usage de votre logement en meublé de tourisme.

#### (1) En ce qui concerne le département de la Dordogne, à ce jour (année 2024), aucune commune n'a instauré cette procédure.\*

Nous conseillons cependant d'effectuer une déclaration en mairie pour instaurer un partenariat avec le territoire et pour l'application de la taxe de séjour, même si le logement constitue la résidence principale du loueur.

\* À l'heure de l'édition du présent guide du créateur, un projet de loi visant à remédier aux déséquilibres du marché locatif est à l'étude. Ce projet de loi comprend différentes mesures qui ne sont à ce jour pas fixées.



## 3 - LE CLASSEMENT (EN ÉTOILES)



### Le classement en étoiles, une garantie officielle de qualité :

- Comme pour les hôtels ou les campings, le classement en étoiles des meublés de tourisme est **une garantie officielle de qualité de services et de confort**
- Une **qualification nationale** portée par le Ministère en charge du Tourisme
- Un **référentiel adapté aux exigences des clientèles**
- Une **gamme de classement de 1\* à 5\***
- Les étoiles : un repère commercial **reconnu à l'international**.



### 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](http://www.classement.atout-france.fr)).

À titre indicatif, le Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne (CDT24) est agréé depuis le 26 avril 2011 renouvelé le 29 avril 2021 (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. Le prestataire commande la visite de classement en précisant le nombre d'étoiles visé : Il doit réaliser son propre pré diagnostic à l'aide du tableau de classement mis à sa disposition lors de la transmission du dossier de demande de classement. Rappels :

- **Mise en catégorie** de 1 à 5 étoiles
- **Visite obligatoire** par un organisme accrédité ou agréé
- Rappel : Pour le département de la Dordogne, le CDT24 est agréé
- **Validité du classement pour 5 ans**

### C/ AVANTAGES DU CLASSEMENT

6 Bonnes raisons de faire classer ma location :

#### 1- Je gagne en visibilité

• Je me différencie des autres locations en apportant à mes clients une garantie officielle de qualité

#### 2- Je rassure mes clients

• Ce classement en étoiles, classement national, est reconnu par la clientèle et il est le garant de la conformité de la prestation d'hébergement touristique.

#### 3- Je bénéficie d'une promotion accrue

• Je suis mieux valorisé par les structures de promotion touristique de la destination ainsi que par leurs partenaires publics ou privés.

#### 4- J'accède à des services et des outils

• J'accède à d'autres démarches de qualité (Accueil Vélos, Tourisme et Handicap...) et à des services proposés par les structures de développement touristique de la destination (newsletters, accompagnements...)

#### 5- Je paie moins d'impôts

• Je bénéficie d'un avantage fiscal (en fonction de mon statut et des lois de finances)

• Je simplifie le calcul de la taxe de séjour (ex : cas de non classement, une taxation d'office au pourcentage est appliquée).

#### 6- J'élargis mon bassin de clientèle

• J'accepte les chèques vacances et j'accède aussi à un potentiel de plus de 9 millions de clients / [www.ancv.com](http://www.ancv.com)

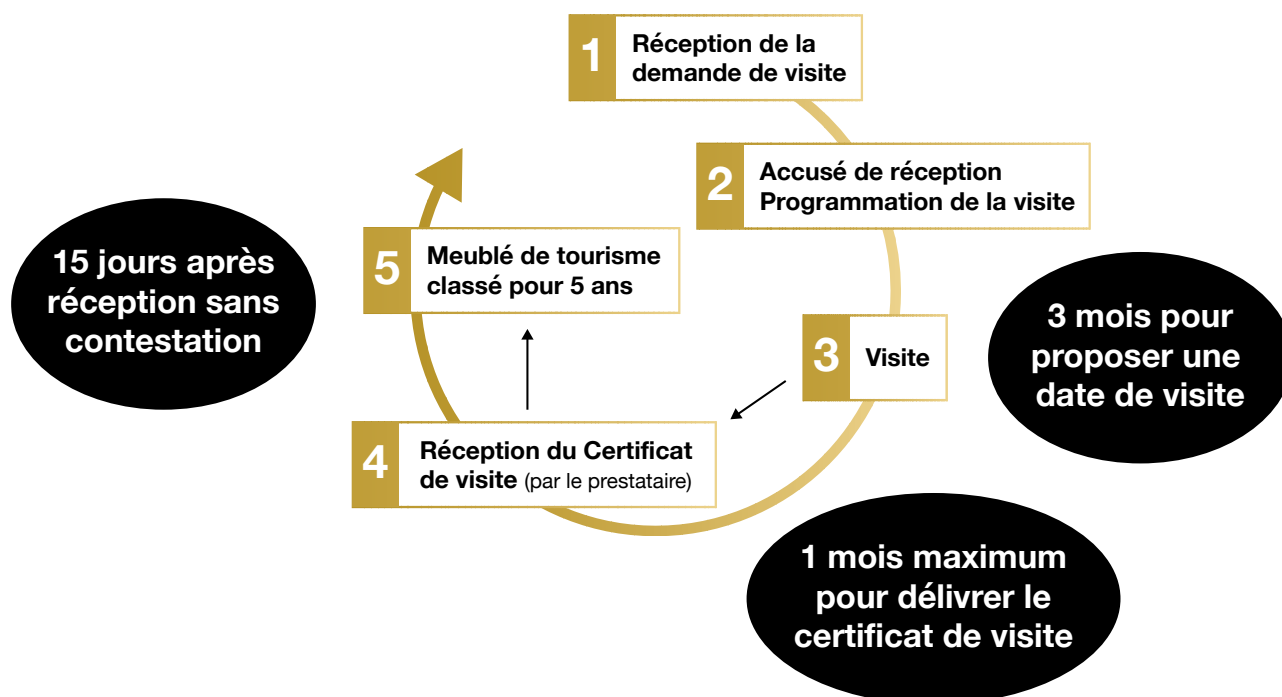
**Pour tous renseignements :**

Tél. : 05 53 35 50 47

Site internet : <https://www.dordogne-perigord-tourisme.fr/espace-pro/classement-meubles-tourisme>

## D / COMMENT OBTENIR LE CLASSEMENT ?

### Les 5 étapes du classement en étoiles avec les délais



- 1 Le propriétaire commande une visite** auprès d'un organisme accrédité ou agréé de son choix
- 2 Le propriétaire dépose sa demande** de classement qui comprend :
  - Le bon de commande
  - L'État descriptif du meublé de tourisme où sera stipulée la catégorie de classement souhaitée\* pour une capacité donnée
  - Le règlement du droit de visite.L'organisme accrédité ou agréé a 3 mois pour lui proposer une date de visite de son hébergement.  
« \* cf. le tableau de classement pour déterminer le nombre d'étoiles à solliciter ».  
[www.classement.atout-france.fr](http://www.classement.atout-france.fr)
- 3 Le propriétaire reçoit un évaluateur d'un organisme accrédité ou agréé**
  - L'évaluateur réalise la visite de la location, en présence du propriétaire ou celle de son mandataire, l'hébergement étant présenté en configuration location saisonnière (totalement équipé).
- 4 Le propriétaire reçoit sous 30 jours maximum** le certificat de visite qui comprend :
  - L'Attestation de visite, la Grille de contrôle, la Décision de classement
  - Il dispose d'un délai de **15 jours** pour éventuellement refuser la décision de classement. Au-delà de ce délai, le classement est acquis.
- 5 Le classement officiel** est prononcé pour une durée de **5 ans**.

*NB : Le classement n'est pas transmissible en cas de changement de propriétaire*  
Pour rappel, le CDT24 est agréé pour le département de la Dordogne.

Dossier de demande de classement téléchargeable :

<https://www.dordogne-perigord-tourisme.fr/pro/nouveau-classement-61.htm>

ou transmis par voie postale ou voie numérique

Tél : 05 53 35 50 47

Pour en savoir plus : [www.classement.atout-france.fr](http://www.classement.atout-france.fr)

## 4 - RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

**Obligation de déclaration en mairie** avant la mise en location saisonnière d'une résidence secondaire : CERFA n°14004\*04

### • 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.

**Pour tous renseignements : Mairies et Services Urbanismes des communautés de communes ou agglomérations.**

### • 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.

**Loi Alur de 2005** : Applicable aux meublés saisonniers

Le logement meublé est défini comme : « un logement décent équipé d'un mobilier en nombre et en qualité suffisants pour permettre au locataire d'y dormir, manger et vivre convenablement au regard des exigences de la vie courante » (loi du 6.7.89 : art. 25-4 / loi Alur du 24.3.14 : art. 8). La liste des éléments d'équipements que doit comporter ce mobilier est fixée par le décret du 31 juillet 2015.

« Chaque pièce d'un logement meublé est équipée d'éléments de mobilier conformes à sa destination » (art. 1<sup>er</sup>). Ce texte dresse également un inventaire des éléments que doit comporter ce mobilier (art. 2). Il est ainsi prévu que tout logement meublé occupé à titre de résidence principale doit être garni au minimum des 11 éléments suivants :

- Une literie incluant le lit, le matelas équipé d'une alèse ou housse de protection, une couette ou couverture
- Un four ou un four à micro-ondes
- Des plaques de cuisson fonctionnelles quelles que soit le type
- Un ensemble de vaisselle pouvant être suffisant pour tous les types de repas classiques
- Un ensemble d'ustensiles de cuisine également suffisants pour tous les repas
- Un réfrigérateur ainsi qu'un congélateur ou au moins un réfrigérateur avec compartiment d'une température de - 6 °C
- Au moins une table et plusieurs chaises
- Un moyen d'occulter la lumière émanant des fenêtres dans les chambres à coucher
- Plusieurs étagères ou rangements
- Des luminaires
- Du matériel d'entretien ménager adaptés pour prendre soin du logement.

**Rappel de quelques règles de bases :**

- Distribution des pièces : une chambre est une pièce entièrement cloisonnée comprenant une aération directe, 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 2,20 m (application de la loi Carrez pour l'aménagement sous rampant : 1,80 m 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 (hauteur et écartement minimum)
- Les escaliers doivent aussi être sécurisés (ex : sont exclues les échelles meunières...)



- Les lits superposés doivent répondre aux normes du décret 95-949 du 25 août 1995
- Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum d'un détecteur de fumée normalisé.
- Le propriétaire du logement doit vérifier avec son assureur que l'assurance habitation couvre l'activité de location saisonnière.

### • Réglementation relative aux Établissements Recevant du Public (ERP)

Tout Établissement Recevant du Public (ERP) doit respecter des normes de sécurité très strictes.

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 ou égale à 15 personnes, est considéré comme un ERP un hébergement d'une capacité supérieure à 15 personnes ».

NB : 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 tabac...

Chaque cas est particulier, il appartient au prestataire d'hébergement touristique 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 : Service Urbanisme de la collectivité ou Service Départemental d'Incendie et de Secours**

### • 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 1<sup>er</sup> 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**

### • 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).

### • 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.\*

**Renseignements : Services fiscaux locaux**

\*À l'heure de l'édition du présent guide du créateur, une réforme sur la fiscalité des meublés de tourisme est engagée. Aussi, il est fortement conseillé de vérifier les dispositifs en vigueur auprès des services fiscaux.

## 5 – LA PROMOTION / PUBLICITÉ

Le propriétaire est libre d'adhérer à tout support de promotion (guides, sites Internet, plateformes...) pour faire connaître son hébergement.

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.

Dans le souci de voir reconnaître la qualité de son hébergement, le propriétaire pourra souhaiter bénéficier d'une marque ou d'un label de référence (Gîtes de France ou Clévacances).

À noter que l'adhésion à une marque d'État spécifique tel qu'Accueil Vélo ou Tourisme et Handicap nécessite d'obtenir au préalable le classement en étoiles.

## 6 – LES LABELS ET QUALIFICATIONS APPLICABLES

(DÉMARCHES VOLONTAIRES)

### Gîtes de France

Pour tous renseignements :

**Gîtes de France de la Dordogne** (coordonnées page 12)



### CléVacances Dordogne

Pour tous renseignements :

**CléVacances Dordogne** (coordonnées page 12)



### Tourisme et Handicap

Pour tous renseignements :

**Tourisme et Handicap** (coordonnées page 13)



### Accueil Vélo

Pour tous renseignements :

**Accueil Vélo** (coordonnées page 14)



## Qualification "Hébergement Pêche"

**Pour tous renseignements :**  
**Fédération de la Dordogne pour la pêche  
et la protection du milieu aquatique**  
(coordonnées p.15)



## Les principaux labels touristiques environnementaux

**Pour tous renseignements :** (coordonnées p.16)



## 7 - 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.

On distingue 3 modes de gestion possibles :

- **Gestion en direct propriétaire-locataire :** Le propriétaire possède son propre site web, les échanges sont directs entre le propriétaire et le client, gestion du planning par le propriétaire, des contrats, des paiements, de la taxe de séjour, l'accueil et le suivi.
- **Gestion confiée à un tiers :** La gestion est déléguée à une personne physique ou morale qui gère les éléments mentionnés ci-dessus (ex plateforme, service de réservation, agence immobilière...).
- **Gestion en planning partagé :** Si le propriétaire est présent sur différentes plateformes, il peut utiliser un planning partagé qui lui permettra de gérer au mieux ses réservations en temps réel, sous réserve que la solution choisie le permette.

### • 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. Le CDT24 peut apporter des renseignements sur la plateforme de vente en ligne via le Chanel Manager ELLOHA.

### 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 10h / arrivée après 16h.
- 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 alèses et toutes autres protections (oreillers, tapis de bains...), suivi des équipements (vaisselle, l'éclairage, vérification du fonctionnement des appareils ménagers, entretien extérieur...).

- Un livret d'accueil personnalisé (si possible en version bilingue) 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 (rappel) : 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, idéalement en 160 cm et lits 1 place - 0,90 m).

*NB : Les lits isolés d'une largeur inférieure à 0,90 m sont à proscrire, la largeur de 0,80 m étant généralement admise dans le cas de lits jumeaux accolés ou pour les lits superposés. Veiller à l'harmonie de la vaisselle.*





# FICHE 5 : EXPLOITER DES CHAMBRES D'HÔTES



## 1 - LES CHIFFRES EN DORDOGNE

### A / L'OFFRE EN CHAMBRES D'HÔTES EN DORDOGNE 2022

2 623 chambres d'hôtes pour 6 520 lits

#### Répartition géographique des chambres d'hôtes

| Zone             | Nombre d'établissements | %            | Nombre de lits | %            |
|------------------|-------------------------|--------------|----------------|--------------|
| Périgord Blanc   | 234                     | 8,92 %       | 601            | 9,2 %        |
| Périgord Noir    | 1179                    | 44,95 %      | 2978           | 45,67 %      |
| Périgord Pourpre | 707                     | 26,95 %      | 1682           | 25,80 %      |
| Périgord Vert    | 503                     | 19,18 %      | 1259           | 19,31 %      |
| <b>TOTAL</b>     | <b>2623</b>             | <b>100 %</b> | <b>6520</b>    | <b>100 %</b> |



## B / LA FRÉQUENTATION

Le tarif moyen d'une nuitée en Dordogne s'élève à 90 € (nuit + petit-déjeuner obligatoirement inclus).

### • Fréquentation des chambres d'hôtes

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 pour les chambres d'hôtes mais ne correspond pas forcément à votre projet.

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

- Période de lancement ou régime de croisière
- Période d'ouverture (toute l'année, de Pâques à Toussaint, uniquement pour la période estivale...)
- Tarif : Rapport qualité-prix à adapter selon la situation géographique, le niveau de confort
- Niveau de la prestation, décoration
- Équipements et prestations annexes (piscine, salle de sport, espace bien-être, etc...).
- Pertinence des supports de communication et de promotion (web, réseaux sociaux, plateformes...), qualité des photos, des vidéos...
- Situation géographique

## 2 – DÉFINITION RÉGLEMENTAIRE ET OBLIGATIONS

### Cf. Code du tourisme :

- **Art. 324-3** : Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées **chez l'habitant** en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations.
- **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 en même temps. 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.

### • Précisions :

Les chambres d'hôtes doivent répondre aux conditions suivantes (outre celles énoncées ci-dessus) :

- Être situées **chez l'habitant**, c'est-à-dire dans sa résidence principale (même corps de bâtiment ou bâtiment annexe présentant une « unité architecturale et de vie »)
- Être 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.
- Être meublées et comporter tous les éléments meublés indispensables pour une occupation normale par la clientèle.
- Disposer d'un accès à un WC et à une salle d'eau équipée d'un lavabo d'une douche ou d'une baignoire

Nous vous conseillons de vous renseigner sur toutes les dispositions réglementaires concernant cette activité, notamment les réglementations en vigueur dans les domaines de la consommation, de l'hygiène, de la sécurité et salubrité.

Si votre activité comporte des prestations annexes (table d'hôtes, vente de produits, etc...) renseignez-vous également sur leurs réglementations spécifiques.

### Références réglementaires Code du Tourisme :

- Art. L324-3 et suivants. D324-13 et suivants

### Démarches à réaliser ou effectuer :

- **Obligation de déclaration en mairie :**

Article L.324-4 : Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune du lieu d'habitation concernée.

De ce fait, le propriétaire doit remplir l'imprimé CERFA n°13566\*03 en mairie avant la 1<sup>ère</sup> ouverture.

Ce dépôt en mairie 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 là ou les périodes prévisionnelles de location.

Possibilité de déclaration en ligne si mairie équipée :

<https://demarches.service-public.fr/mademarche/HebergementTourisme/demarche>

**Le propriétaire doit s'immatriculer au RCS et s'affilier à la sécurité sociale**

<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17452>

## 3 - ABSENCE DE CLASSEMENT EN ÉTOILE

**Il n'existe pas de classement en étoile pour la prestation de chambres d'hôtes.**

Généralement les prestataires de ce type d'hébergement touristique s'appuient sur des marques ou labels ou référencements pour qualifier leur offre.

À noter, en l'absence de classement pour cette catégorie d'hébergement touristique, les marques ou labels de l'État tels qu'Accueil Vélo, Tourisme et Handicap s'appuient sur des référencements, marques ou labels nationaux afin de s'assurer du respect de la réglementation en vigueur. (Ex : Chambres d'hôtes Référence, Gîtes de France, CléVacances).

## 4 - RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

### A / GÉNÉRALITÉS

#### • **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
- Travaux modifiant l'aspect extérieur d'une construction (fermeture d'une loggia, d'un balcon, réfection d'une toiture...)
- L'édification de clôtures.

Il est conseillé de se rapprocher de la mairie pour connaître les démarches à effectuer sur le territoire concerné.

**Pour tous renseignements : Mairie ou communauté de communes ou agglomération ou Préfecture / Direction Départementale des Territoires**

### • Règles d'habitabilité

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

### • Rappel de quelques règles de bases :

- Une chambre est une pièce entièrement cloisonnée comprenant une aération directe, elle n'est en aucun cas un lieu de passage.
- La hauteur sous plafond doit être au minimum de 2,20 m (application de la loi Carrez pour l'aménagement sous rampant : 1,80 m minimum) pour être considérée comme surface habitable.
- Les pièces d'eau, sanitaires, doivent être ventilées.

### • Concernant la sécurité :

- Les rambardes et les barres d'appui aux fenêtres doivent répondre aux normes de sécurité (hauteur et écartement minimum)
- Les escaliers doivent aussi être sécurisés ( ex : sont exclues les échelles meunières...)
- Les lits superposés doivent répondre aux normes du décret 95-949 du 25 août 1995.

### • Sécurité incendie :

Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum d'un détecteur de fumée normalisé.

### • Réglementation relative aux Établissements Recevant du Public (ERP)

Une maison d'hôtes de par sa définition réglementaire (cf. Art. D. 324-13 du Code du tourisme), ne peut pas être un ERP dans la mesure où le nombre de chambres est limité à cinq et la capacité maximum est de 15 personnes.

Attention aux structures comportant plusieurs types d'hébergements sous un même toit.

Dans ce cas, c'est le cumul des capacités d'accueil qui est pris en compte.

### • Accessibilité

L'hébergement touristique « chambres d'hôtes » n'est pas considéré comme un ERP, il n'a donc pas l'obligation d'une mise en accessibilité.

Cependant, il est conseillé de concevoir son aménagement afin de répondre à tout type de clientèle, de réfléchir à une éventuelle mise en accessibilité de sa prestation d'hébergement touristique (chambre de plain-pied, aménagements spécifiques...).

### • Réglementation relative aux piscines et aux spas

Dans le cas des maisons d'hôtes, 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).



### • Fiche individuelle de police

En application du décret 2015-1002 du 18 août 2015, tout prestataire assurant l'hébergement touristique est tenu de faire remplir et signer par l'étranger, dès son arrivée, une fiche individuelle de police comportant :

- 1° Le nom et les prénoms ;
- 2° La date et le lieu de naissance ;
- 3° La nationalité ;
- 4° Le domicile habituel de l'étranger ;
- 5° Le numéro de téléphone mobile et l'adresse électronique de l'étranger ;
- 6° La date d'arrivée au sein de l'établissement et la date de départ prévue.

Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne. Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.

## B / INFORMATION DU CLIENT

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

Il doit donc procéder au triple affichage des prix qu'il propose :

- à l'extérieur, à l'entrée de l'établissement.
- à l'intérieur, au lieu de réception de sa clientèle
- dans chaque chambre

Il doit indiquer :

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

Le tarif des repas ne doit pas être indiqué séparément.

L'exploitant de chambre d'hôtes devra fournir une note (facture) à ses clients, rédigée en deux exemplaires (une pour le client, une pour l'exploitant), dès que le montant total de la prestation sera égal ou supérieur à 25 euros, ou à la demande du client si le montant est inférieur à cette somme (de préférence sous forme dématérialisée).

Cette note doit comprendre les informations suivantes :

- le nom et l'adresse de l'exploitant (raison sociale)
- la date de rédaction
- le nom et l'adresse du client sauf opposition de celui-ci
- la date et lieu d'exécution de la prestation, la durée de location
- le prix unitaire de chaque prestation fournie
- la somme totale due hors taxe (HT) et toutes taxes comprises (TTC).

Elle doit être conservée pendant 2 ans et classée par ordre de date de rédaction.

Le loueur qui ne respecterait pas ces obligations encourt une contravention.

## C / QUELS SONT LES IMPÔTS ET TAXES À ACQUITTER ?

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

En fonction du montant des revenus, le loueur peut avoir des cotisations sociales à payer. Les différentes modalités sont détaillées sur la page « [location de chambre d'hôtes](#) » du site de l'Urssaf.

Les revenus générés par la location de chambre d'hôtes supérieurs à 760€ par an (seuil actuellement en vigueur et révisable) doivent être déclarés à l'impôt sur le revenu sous l'un des régimes suivants : bénéfices industriels et commerciaux (BIC), ou microentreprises (pour les autoentrepreneurs), ou bénéfices agricoles pour un agriculteur.

### • **Immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) :**

Lorsque l'activité de location de chambres d'hôtes est exercée à titre habituel ou principale, elle constitue une activité commerciale et les loueurs sont tenus de s'inscrire au Registre du Commerce et des Sociétés (RCS) et de s'immatriculer auprès du Centre de Formalités des Entreprises (CFE) de la Chambre de Commerce (procédure dématérialisée).

Ces formalités sont obligatoires, peu importe le revenu dégagé par l'activité, sous peine de constituer une infraction pour travail dissimulé.

Lorsque l'activité est exercée par un exploitant agricole dans son exploitation, elle est considérée comme étant complémentaire de l'activité agricole, et les loueurs sont tenus de s'immatriculer auprès du CFE géré par la Chambre d'Agriculture (Art. L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime).

Si le loueur donne volontairement des informations inexactes, il encourt jusqu'à 4 500€ d'amende et 6 mois d'emprisonnement (à ce jour).

### • **Affiliation à la Sécurité sociale**

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

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

L'affiliation auprès du RSI est obligatoire lorsque le revenu imposable procuré par l'activité de location de chambres d'hôtes (y compris pour l'activité de table d'hôtes, le cas échéant) dépasse 13 % du plafond annuel de la sécurité sociale (5719€ en 2023).

En cas de revenu inférieur ou égal au seuil enclenchant l'affiliation au RSI, il n'y a pas d'obligation d'affiliation. Le revenu généré par la location est alors soumis aux contributions sociales sur les revenus du patrimoine (CSG, CRDS, prélèvement social, contribution additionnelle au prélèvement social et contribution finançant le revenu de solidarité active) au taux global de 15,5 % (à ce jour).

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

### • **Taxe de séjour sur les hébergements touristiques**

Si la chambre d'hôte est située dans une commune touristique où la taxe est instituée, l'exploitant en est redevable.

NB : En Dordogne, tout le territoire est soumis à la taxe de séjour.

C'est une délibération du conseil municipal qui en fixe les modalités : période d'imposition (fixation des dates de la saison touristique), nature des hébergements par catégorie et tarifs établis dans la fourchette conformément à la législation.

Le tarif applicable doit être affiché.

### • **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**

## 5 - POSSIBILITÉ D'ACTIVITÉ COMPLÉMENTAIRE : LA TABLE D'HÔTES

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 en demi-pension peut être proposée mais 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
- Servir un repas à la table familiale sur une seule et grande table
- Ne mangent à la table que les personnes qui dorment en chambres d'hôtes

Généralement, le prestataire dîne en compagnie de ses hôtes.

Cette activité répond à une réglementation spécifique : Permis exploitation, licence restaurant, manipulation des denrées alimentaires. Voir la fiche spécifique « *l'activité de restauration en hébergement chez l'habitant* ».

## 6 - LA PROMOTION / PUBLICITÉ

Le propriétaire est libre d'adhérer à tout support de promotion (guides, sites Internet, plateformes...).

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.

La chambre d'hôtes étant un produit d'hébergement touristique à la nuitée, l'Office de Tourisme est susceptible d'orienter la clientèle de « dernière minute ».

Dans le souci de se démarquer de la concurrence et de porter à connaissance de la clientèle la qualité de sa prestation d'hébergement touristique, le propriétaire pourra souhaiter bénéficier d'une marque ou d'un label ou d'un référentiel (Chambres d'hôtes Référence, Gîtes de France ou Clévacances).

Pour rappel, en l'absence de classement réglementaire, l'adhésion à une marque d'État spécifique tel qu'Accueil Vélo ou Tourisme et Handicap nécessite d'être marqué ou labellisé ou référencé.

Chaque marque, label ou référentiel propose un cahier des charges à respecter, l'adhésion est souvent accompagnée d'une promotion.



## 7 - LES LABELS, MARQUES, RÉFÉRENTIELS ET QUALIFICATIONS APPLICABLES

### Chambres d'hôtes référence

En l'absence de classement en étoile pour les chambres d'hôtes, le Comité Départemental du Tourisme (CDT24) déploie sur le département de la Dordogne le référencement « CHAMBRES D'HÔTES RÉFÉRENCE » PÉRIGORD pour qualifier cette offre d'hébergement touristique.



#### • CHAMBRE D'HÔTES RÉFÉRENCE® C'EST QUOI ?

Ce référentiel a été créé par la fédération nationale ADN (qui regroupe les offices de tourisme, les comités départementaux et régionaux du tourisme) pour compenser l'absence de classement en étoiles pour la chambre d'hôtes.

L'objectif de Chambre d'hôtes référence® est de donner la possibilité aux chambres d'hôtes non labellisées de garantir à leurs clients une qualité de prestation tout en contribuant à l'amélioration de l'offre d'hébergement touristique de la destination.



Chambre d'hôtes référence® n'a pas vocation à remplacer les labels, mais d'être une solution pour les exploitants soucieux de qualifier leur offre mais ne souhaitant pas adhérer à un label. À la différence des classements et labels, Chambre d'hôtes référence® n'établit pas une échelle de valeur suivant la prestation fournie, mais une garantie de qualité à minima.

Chambre d'hôtes référence® est une qualification volontaire qui constate le respect de critères principalement de confort au moment de la visite et est octroyée pour cinq ans. Elle ne repose pas sur un examen du respect des normes spécifiques applicables à l'activité qu'elle ne peut donc pas garantir. Cette qualification n'est ni un label mis en place par l'État, ni une certification.

#### • POURQUOI FAIRE QUALIFIER SA CHAMBRE D'HÔTES ?

Les chambres d'hôtes se multiplient dans l'ensemble des destinations touristiques et il est difficile pour le client de savoir si la prestation qu'il va acheter sera de qualité. Les acteurs institutionnels du tourisme (Offices de Tourisme, CDT, ADT), dans un souci de qualité d'offre touristique, mettent en avant les hébergements qui respectent les engagements d'un référentiel et qui ont passé une visite de contrôle. Chambres d'hôtes référence® répond pleinement à ces exigences.

#### • QUELS TYPES DE CHAMBRE D'HÔTES SONT CONCERNÉS PAR CHAMBRE D'HÔTES RÉFÉRENCE® ?

Le référentiel de Chambre d'hôtes référence® fait la distinction entre deux types de chambres d'hôtes :

- La chambre double ou familiale : une pièce unique (hors salle d'eau et WC), permettant d'accueillir jusqu'à 4 personnes (enfants compris hors enfants en bas âge) en fonction de la superficie notamment.
  - La suite : composée de 2 ou 3 chambres louées à la même famille ou au même groupe et partageant les sanitaires, pour un maximum de 5 personnes par chambre (enfants compris hors enfants en bas âge).
- Les chambres sont communicantes entre elles, par la salle de bains, ou à défaut par un espace privatif (ex : pallier, couloir).



## • COMMENT DEVENIR CHAMBRE D'HÔTES RÉFÉRENCE® ?

Il suffit de compléter le dossier « demande de visite » et de le retourner au Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne accompagnée de votre récépissé de déclaration en mairie et du paiement du droit de visite. Le document « demande de visite » est à retrouver sur le site <https://www.dordogne-perigord-tourisme.fr/espace-pro/> rubrique Chambre d'hôtes Référence ou à demander par téléphone au Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne. Tél : 05 53 35 50 06

Le propriétaire sera ensuite contacté afin de déterminer une date de visite de la ou des chambre(s) d'hôtes. Une fois la visite effectuée, le dossier de visite complet sera transmis, par la personne ayant réalisé la visite, à la commission d'attribution départementale afin que cette dernière décide de l'attribution de la qualification Chambre d'hôtes référence®.

Cette procédure permet de garantir la neutralité de la prise de décision. Si l'avis est favorable, le propriétaire recevra par courrier une attestation à conserver et un certificat de qualification, ainsi que les informations relatives aux moyens de communication liés à Chambre d'hôtes référence.

La visite est réalisée par une personne habilitée, ayant suivi une formation. Elle a pour but de vérifier si la ou les chambre(s) d'hôtes réponde(nt) aux critères du référentiel. Lors de cette visite, la prestation sera présentée en configuration « client » : lits faits, petit déjeuner dressé... Cette visite est également un moment d'échange, de conseil sur l'activité et sur les services fournis.

### Gîtes de France

Pour tous renseignements :

**Gîtes de France de la Dordogne** (coordonnées page 12)



### CléVacances Dordogne

Pour tous renseignements :

**CléVacances Dordogne** (coordonnées page 12)



### Fleurs de Soleil

Pour tous renseignements :

**Fleurs de Soleil** (coordonnées page 12)



**Autres marques, labels et référentiels transversaux permettant de qualifier des prestations de chambres d'hôtes faisant l'objet d'aménagements spécifiques :**

### Tourisme et Handicap

Pour tous renseignements :

**Tourisme et Handicap** (coordonnées page 13)



## Accueil Vélo

Pour tous renseignements :  
**Accueil Vélo** (coordonnées page 14)



## Rando Étape Périgord

Pour tous renseignements : **Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne - Service Tourisme**  
(coordonnées page 15)



## Qualification "Hébergement Pêche"

Pour tous renseignements : **Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne - Service Tourisme**  
(coordonnées page 15)



## Les principaux labels touristiques environnementaux

Pour tous renseignements : (coordonnées p. 16)



### • LA GESTION : Quel positionnement ? Quelles clientèles visées ? Quelles périodes d'ouverture ?

En Dordogne, l'activité de chambres d'hôtes ne permet pas forcément 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 « une qualité de vie », 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 il ne correspond pas forcément à votre projet. Différents éléments peuvent faire varier ce taux :

- Phase de lancement ou régime de croisière
- Niveau de la prestation : décoration, aménagements, confort...
- 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
- Équipements et prestations annexes : piscine, spa, espace bien-être
- Qualité de l'accueil (fidélisation)
- Dynamisme de la politique commerciale.

Disponibilité : L'activité de chambre d'hôtes est chronophage et nécessite une grande réactivité par rapport aux exigences de la clientèle.

Le ménage des chambres devrait être fait tous les jours :

- En cas de séjour, une information sera donnée à la clientèle pour le renouvellement du linge de toilette (par ex : à partir de x nuits), la réalisation du ménage dans la chambre. Dans une perspective de développement durable, la fréquence de la réalisation du ménage quotidien de la chambre peut être assouplie sous réserve d'en informer la clientèle en amont et sous réserve de son acceptation.
- Le service du petit déjeuner peut s'étaler sur toute la matinée. Conseil : fixer une plage définie mais large.
- 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 !

NB : La notion d'hébergement « chez l'habitant » implique une certaine promiscuité dont il faut avoir conscience. Ex : de la mise à disposition d'une piscine partagée.

### • LES RÉSEAUX DE COMMERCIALISATION

**Il existe de nombreux sites web d'annonces, avec souvent des plannings de disponibilités.**

Le Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne propose différents types d'accompagnement à la promotion et à la commercialisation des prestations de chambres d'hôtes :

- Plateforme ELLOHA (Chanel Manager)
- Service de promotion : supports de communication (photos et vidéos) via une fiche sur le site web de la destination (sous réserve d'être labellisé ou référencé)
- Mise en avant auprès de la presse et des influenceurs notamment pour les nouveautés.

**Renseignements : Comité départemental du tourisme de la Dordogne**







## FICHE 6 : AUBERGES COLLECTIVES

Pour répondre aux nouveaux modes de consommation des touristes, des opérateurs du secteur de l'hospitalité ont créé des hébergements collectifs « hybrides », proches de l'hôtellerie, tout en s'inspirant du fonctionnement des anciennes auberges de jeunesse.

Sont ainsi apparues des offres en chambres partagées associant des codes de valeur du type de ceux des auberges de jeunesse traditionnelles tout en s'en démarquant par certaines caractéristiques (nombre de personnes plus limité par chambres, pas de couchage en dortoir).



De leur côté des auberges de jeunesse traditionnelles ont élargi leur offre avec des chambres individuelles et de nouveaux services.

On retrouve différentes appellations commerciales pour ces hébergements hybrides dits « collectifs » spécialisés dans l'accueil de groupes ou d'accueil d'individuel à la nuitée, d'hébergement en « étape » tels que : Les auberges de jeunesse, les « hostels », les gîtes d'étape, les gîtes de groupes, les centres internationaux de séjours, les refuges de montagne, ...

Ce type d'hébergement collectif peut proposer un accueil simultané de différentes clientèles. Il est une formule d'hébergement conçue pour l'accueil collectif d'individuels, de familles ou de groupes, généralement de grande capacité (12 à 50 personnes ou plus).

Il peut héberger simultanément des personnes ne se connaissant pas en chambre individuelle, collective ou en dortoir. L'usage exclusif de la totalité de l'hébergement par le client n'est pas imposé comme pour le meublé de tourisme.

Les sanitaires sont souvent collectifs, mais on trouve de plus en plus de chambres avec sanitaires privatifs.

Ces hébergements touristiques étaient dépourvus de reconnaissance administrative, de définition juridique. Aussi pour clarifier le statut de ces hébergements collectifs « hybrides », il est apparu utile de les regrouper en une seule catégorie : l'Auberge Collective.

L'auberge collective est une nouvelle catégorie d'hébergement touristique marchand qui regroupe désormais, les auberges de jeunesse (ancien article L325-2 du Code du tourisme), les « hostels », les centres internationaux de séjour, les gîtes d'étape et de séjours, voire certains refuges de montagne...

L'auberge collective peut s'adresser aux groupes d'amis, aux familles qui souhaitent séjourner le temps d'un week-end ou de vacances, aux groupes à la recherche d'une structure d'accueil pour effectuer un séminaire, des classes vertes ou de découvertes ou un stage sportif, à une clientèle itinérante (ex : Compostelle...), de randonneurs à la nuitée sous réserve que l'hébergement soit positionné en tant qu'étape sur un itinéraire.

### 1 - LES CHIFFRES

Le CDT24 présente sur le site web ([www.dordogne-perigord-tourisme.fr](http://www.dordogne-perigord-tourisme.fr)) 42 offres d'hébergement de groupes qui peuvent potentiellement prétendre à l'appellation « Auberge collective ».

## 2 - DÉFINITION REGLEMENTAIRE

### Cf. Code du tourisme :

Code du tourisme : article L 312-1

« Une auberge collective est un établissement commercial d'hébergement qui offre des lits à la journée dans des chambres partagées ainsi que dans des chambres individuelles à des personnes qui n'y élisent pas domicile. Elle poursuit une activité lucrative ou non. Elle est exploitée par une personne physique ou morale, de manière permanente ou saisonnière. Elle est dotée d'espaces collectifs dont au moins un espace de restauration. Les sanitaires sont communs ou privatifs dans les chambres. Elle peut comprendre un ou plusieurs bâtiments collectifs. »

## 3 - LE CLASSEMENT



Depuis le 15 septembre 2022, les auberges collectives disposent de leur système de classement, au même titre que les autres modes d'hébergement touristique.

Formalisée par le décret et l'arrêté publiés le 13/09/2022.

### • Caractéristique

Prononcé pour 5 ans et volontaire, comme pour les autres catégories d'hébergement (hors chambres d'hôtes), le classement des auberges collectives ne comporte lui qu'un seul niveau (pas d'étoiles).

### • La procédure de classement

L'exploitant qui souhaite faire classer son établissement doit faire appel à un organisme évaluateur accrédité par le COFRAC et transmettre sa demande et l'attestation de visite à Atout France qui prononce alors le classement avant l'inscription au registre des hébergements classés.

Comme les hôtels et les campings, et contrairement aux meublés de tourisme, les auberges collectives classées ont l'obligation d'afficher le panneau de classement sur leur façade.

### • Les critères de classement

La grille comprend 92 critères, dont 43 obligatoires non compensables et 49 optionnels.

• Exemples de critères obligatoires : espace de détente commun, cuisine commune ou point de restauration, service de restauration (système de petit-déjeuner, cantine, distributeur, vente à emporter), proposer du linge de lit, linge de toilette et produits d'accueil (gratuit ou payant), service de bagagerie ou consigne, accès internet, site internet présentant l'établissement, 8 critères relatifs au développement durable (réduction de la consommation d'eau et d'énergie, tri des déchets, utilisation de produits d'entretien respectueux de l'environnement, sensibilisation du personnel, etc...).

• Exemples de critères optionnels : laverie, salle de réunion, terrasse, jardin, bornes de recharge électriques, parking, sèche-cheveux, équipements bébé, fer et table à repasser, etc...

La mise en œuvre de ce nouveau classement vise à la montée en qualité des auberges collectives et à permettre une meilleure visibilité de cette offre en France et à l'international.

## 4 - LA GESTION

L'hébergement est destiné à être proposé à différentes clientèles pour la même période, avec donc l'accueil simultané de différentes clientèles (location de chambres à différents locataires, pièces de vie proposées à un usage commun ex : clientèle de randonneurs itinérants...).

Le mode de gestion choisi impactera la disponibilité du gestionnaire et les temps de travaux. L'accueil sera proposé à la nuitée à des clientèles en itinérance ou en séjours à des familles ou groupes constitués.

La gestion de ce type d'hébergement touristique peut être proposée sous différentes formules.

Selon la formule choisie, les équipements sont mis à disposition ou gérés par le prestataire :

- « Gestion libre » cuisine et pièces de jour mises à disposition des locataires = fourniture de l'hébergement sec.
- « Gestion assurée le propriétaire » Le prestataire assure alors la gestion de certaines prestations de restauration :
  - Petit-déjeuner
  - ½ pension et/ou panier pique-nique
  - Pension complète

## 5 - RAPPEL DES PRINCIPALES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

### • 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.

**Pour tous renseignements : Mairie ou communauté de communes ou agglomération ou Préfecture / Direction Départementale des Territoires**

### • 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 Établissements Recevant du Public (ERP)

Une auberge collective est généralement considérée comme un Établissement Recevant du Public (ERP), obligatoirement si sa capacité est supérieure à 15 personnes, et doit respecter des normes de sécurité très strictes. Le prestataire doit obtenir l'avis favorable de 1<sup>ère</sup> ouverture délivré par la mairie.

Cet avis favorable de 1<sup>ère</sup> ouverture est émis après l'avis des différents services de l'État concernant la sécurité et l'accessibilité.

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).

### • Accessibilité

Si l'auberge collective relève de la réglementation sur les ERP, le bâtiment doit répondre à la réglementation en termes d'accessibilité sur « l'égalité des chances » soit la loi du 11 février 2005.

Ce type d'établissement doit posséder un registre d'accessibilité comportant l'attestation de mise en accessibilité (cf. Arrêté du 19 avril 2017).

- L'accessibilité se traduit par l'aménagement de chambres adaptées à l'accueil de personne en situation de handicap, et répond à un « quota » : 1 chambre pour les 20 premières chambres, 2 pour 50 chambres, une chambre de plus par tranche de 50 chambres supplémentaires.
- En tant qu'ERP, 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'État / Direction Départementale des Territoires (D.D.T.24)**

#### • Récapitulatif des principales dispositions réglementaires applicables aux auberges collectives (liste non exhaustive)

- Classement national [www.classement.atout-france.fr](http://www.classement.atout-france.fr)
- Sécurité incendie
- Services vétérinaires
- Sécurité des piscines
- Sécurité des autres équipements (installations électriques, équipements sportifs, aire collective de jeux, installation gaz combustibles, installations de chauffage, installations d'appareils de cuisson destinés à la restauration, portes, portails...)
- Dispositions fiscales
- Réglementation 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...) etc...

#### • Rappel de quelques règles de bases :

Quel que soit le mode de gestion choisi, le prestataire devra assurer les travaux suivants : fourniture pour chaque couchage : une alèse, de couvertures, taies, Il est fortement conseillé de disposer un drap de dessous, la clientèle peut utiliser un duvet. Prestation de ménage à assurer à chaque rotation.

- Cuisine : Elle est dotée d'un appareil de cuisson de 4 feux, d'un four, d'un évier, d'un réfrigérateur en rapport avec la capacité, de rangements (provisions de base, vaisselle pour 1,5 à 2 fois la capacité, tri sélectif...), d'une aération et ventilation réglementaires.

- La cuisine doit être facile d'entretien et respecter au mieux le principe de marche en avant des produits. Au-delà d'une certaine capacité, une cuisine professionnelle peut-être exigée.

- Pour les propriétaires proposant la demi-pension ou la pension complète, l'aménagement de la cuisine devra être conforme aux normes d'hygiène d'une cuisine professionnelle et ceux-ci devront avoir suivi une formation sur l'hygiène alimentaire, détenir une licence, cf. fiche spécifique restauration chez l'habitant...

- Pièce habitable : 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.

- Couchage : une chambre à coucher peut recevoir de 1 à 4 personnes maximum, au-delà c'est un dortoir (de 5 à 8 personnes maximum). Surface minimum des chambres : 9m<sup>2</sup> pour 2 personnes, 12m<sup>2</sup> pour 3 personnes, 15m<sup>2</sup> pour 4 personnes. Surface dortoirs (à partir de 5 personnes) : surface de 5m<sup>2</sup>/pers et cubage minimum de 12m<sup>3</sup>/pers.

- Une chambre est une pièce entièrement cloisonnée comprenant une aération directe, elle n'est en aucun cas un lieu de passage.

- Sanitaires : Privatifs ou collectifs, minimum requis : 1 lavabo pour 3 personnes, 1 douche pour 10 personnes, 1 WC pour 10 personnes.

- Les pièces d'eau et sanitaires doivent être ventilés.

#### • Concernant la sécurité :

- Les rambardes et les barres d'appui aux fenêtres doivent répondre aux normes de sécurité (hauteur et écartement minimum)
- Les escaliers doivent aussi être sécurisés (ex : sont exclues les échelles meunières...)
- Les lits superposés doivent répondre aux normes du décret 95-949 du 25 août 1995



#### • **Sécurité incendie :**

Depuis le 8 mars 2015, tout lieu d'habitation (appartement, maison) doit être équipé d'au minimum d'un détecteur de fumée normalisé. Si ERP, réglementation en termes de sécurité et d'accessibilité à respecter.

#### • **Fiche individuelle de police**

En application du décret 2015-1002 du 18 août 2015, tout prestataire assurant l'hébergement touristique est tenu de faire remplir et signer par l'étranger, dès son arrivée, une fiche individuelle de police comportant :

- 1° Le nom et les prénoms ;
- 2° La date et le lieu de naissance ;
- 3° La nationalité ;
- 4° Le domicile habituel de l'étranger ;
- 5° Le numéro de téléphone mobile et l'adresse électronique de l'étranger ;
- 6° La date d'arrivée au sein de l'établissement et la date de départ prévue.

Les enfants âgés de moins de 15 ans peuvent figurer sur la fiche d'un adulte qui les accompagne.

Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.

## 6 - LA PROMOTION

#### • **Quel positionnement ? Quelles clientèles visées ? Quelles périodes d'ouverture ?**

- Individuels/Groupes/Affaires/Séminaires/randonneurs ?
- En ville ou en milieu rural ? • Ouverture saisonnière, toute l'année ? • Mode de gestion ?

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

Le propriétaire est libre d'adhérer à tout support de promotion (guides, sites Internet, plateformes...).

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.

L'auberge collective étant un produit d'hébergement touristique à la nuitée, pour une clientèle itinérante, l'Office de Tourisme est susceptible d'orienter la clientèle de « dernière minute ».

La mise à disposition de pièce(s) supplémentaires(s) est un véritable plus :

- Un vestiaire : pour laisser les chaussures de randonnée, les capes de pluie, ....
- Un local de stockage : pour vélos, matériel de pêche ou de sport...
- Un local buanderie : si la buanderie est en libre-service, lave-linge, sèche-linge, étendoir abrité...
- Une salle supplémentaire à usage polyvalent (salle de jeux, salle de travail et de réunion)

#### • **Fonctionnement / disponibilité :**

Le ménage des chambres devrait être fait tous les jours.

#### • **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.

Le Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne propose différents types d'accompagnement à la promotion et à la commercialisation des prestations des auberges collectives :

- Plateforme ELLOHA (Chanel Manager)
- Service de promotion : supports de communication (photos et vidéos) fiches sur site web...
- Mise en avant auprès de la presse et des influenceurs, opérations grand public et B to B etc... (pour les nouveautés notamment)
- Service réceptif : voyages de groupes, excursions...

**Renseignements :** [Comité départemental du tourisme de la Dordogne](#)

## 7 - LES LABELS, MARQUES, RÉFÉRENTIELS ET QUALIFICATIONS APPLICABLES (DÉMARCHES VOLONTAIRES)

### Tourisme et Handicap

Pour tous renseignements :  
**Tourisme et Handicap** (coordonnées page 13)



### Accueil Vélo

Pour tous renseignements :  
**Accueil Vélo** (coordonnées page 14)



### Rando Étape Périgord

Pour tous renseignements : **Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne - Service Tourisme** (coordonnées page 15)



### Qualification "Hébergement Pêche"

Pour tous renseignements : **Comité Départemental du Tourisme de la Dordogne - Service Tourisme** (coordonnées page 15)



### Les principaux labels touristiques environnementaux

Pour tous renseignements : (coordonnées p.16)









## FICHE SPÉCIFIQUE : ACTIVITÉ DE RESTAURATION EN COMPLÉMENT DE L'HÉBERGEMENT CHEZ L'HABITANT



Pour répondre à la demande de la clientèle sollicitant une prestation de restauration sur le site où elle est hébergée, certains prestataires d'hébergements touristiques se lancent dans une activité de restauration. Toute prestation de restauration est réglementée et le prestataire doit obligatoirement répondre à la législation en vigueur.

Cette activité de restauration peut se traduire par la vente de paniers pique-nique, de repas à emporter, par une activité de « table d'hôtes » en complément de la chambre d'hôtes. Toutes ces activités de restauration complémentaires à l'hébergement doivent respecter obligatoirement différentes normes.

### 1 - LA TABLE D'HÔTES

Il n'existe pas de définition réglementaire de la « table d'hôtes » mais cette dénomination « table d'hôtes » signifie le fait, pour un loueur de chambres d'hôtes, de proposer une prestation complémentaire de repas aux clients des chambres (exclusivement).

« La dénomination « table d'hôtes » est une appellation d'usage pour qualifier l'offre de repas d'un exploitant de chambre d'hôtes, elle ne doit pas dénaturer le caractère familial de l'accueil de ce type d'hébergement ».

**La table d'hôtes n'est pas un restaurant.** Elle s'en distingue dans la mesure où quatre conditions cumulatives doivent être respectées pour répondre à cette formulation de « table d'hôtes » :

- Constituer un complément d'activité d'hébergement en chambres d'hôtes, la table d'hôtes ne peut être proposée qu'aux seuls clients hébergés en chambre d'hôtes,
- Proposer un menu unique (sans possibilité de choix) et une cuisine composée en priorité d'ingrédients du terroir,
- Servir un repas à la table familiale,
- Capacité d'accueil limitée à celle de l'hébergement (dans la limite de 15 personnes).

Si l'une de ces conditions n'est pas respectée, l'activité doit être considérée comme une activité de restauration.

*\*Cf. réponse ministérielle publiée au Journal Officiel de l'Assemblée Nationale en date du 26 avril 1999.*

**À noter :** Si les hôtes doivent impérativement être hébergés sur place, il est exclu qu'ils le soient dans un meublé de tourisme ou un autre mode d'hébergement (camping, ...) proposé par le propriétaire car la table d'hôtes n'est réservée qu'aux seuls occupants de chambres d'hôtes.





## 2 - LA VENTE DE PANIER-REPAS, DE PANIERS PIQUE-NIQUE

Un hébergeur peut proposer cette formule de restauration, elle s'apparente à de la vente à emporter et à ce titre doit être déclarée au Registre National des Entreprises, par exemple au Régime du Commerce et des Sociétés (RCS). Elle peut s'accompagner de vente de boissons voir ci-après.

## 3 - LA RÉGLEMENTATION EN VIGUEUR

### A / OBLIGATION DE DÉCLARATION ET DE FORMATION

Les tables d'hôtes ou la vente de paniers repas sont des activités des entreprises du secteur alimentaire et à ce titre, elles doivent être déclarées, sauf si l'activité est occasionnelle ou ponctuelle<sup>1</sup>. Cette déclaration doit être faite auprès des services de la DDETSPP au moyen du Cerfa n°13984. <sup>1</sup>Sont considérées comme « occasionnelles », les activités suivantes effectuées par un particulier ou une association :

1. Préparation régulière (quotidienne ou hebdomadaire) de repas pour moins de 5 personnes.
  2. Préparation ponctuelle (au maximum mensuelle ou trimestrielle) de repas pour moins de 50 consommateurs par prestation.
  3. Préparation exceptionnelle de repas (1 fois par an au maximum) approvisionnant moins de 200 consommateurs.
- Toutes les activités qui dépassent ce cadre (exemple : préparation régulière de repas pour 5 personnes ou plus par jour) sont considérées comme activité professionnelle.

Les tables d'hôtes ne relèvent pas du secteur de la restauration commerciale. Elles s'apparentent à une consommation privée. De ce fait, elles ne sont pas concernées par l'obligation de formation en hygiène (14 heures). Concernant la vente de paniers-repas, dès lors que celle-ci devient régulière (et identifiée comme professionnelle), la réglementation impose l'obligation de suivre la formation à l'hygiène alimentaire.

### B / RÈGLES D'HYGIÈNE

La réglementation sur l'hygiène des aliments remis directement au consommateur s'applique à l'activité de chambres et table d'hôtes. Le propriétaire doit, en effet, respecter le règlement européen (CE) du Parlement Européen et du Conseil du 29/04/2004 relatif à l'hygiène des denrées alimentaires et l'arrêté du 21/12/2009 relatif aux règles sanitaires applicables aux activités de commerce de détail, d'entreposage et de transport de produits d'origine animale et denrées alimentaires en contenant, réglementant l'hygiène des aliments remis au consommateur au même titre que tout autre restaurateur « professionnel ». 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.

#### Les 3 points clefs à retenir :

- Locaux et matériels de préparation et de stockage des aliments propres / Hygiène des manipulations (lavage des mains...)
- Respecter la chaîne du froid surtout pour les aliments congelés,
- Distinguer les aliments de votre consommation de ceux servis à vos hôtes. (ex : pour un meublé de tourisme ou une chambre d'hôtes, stocker dans un réfrigérateur différent de celui des propriétaires et de celui de l'hébergement).

## C / LA TRAÇABILITÉ

La traçabilité des denrées utilisées doit être assurée (disposer d'informations relatives aux fournisseurs, à la nature des denrées servies, dates, etc...) soit par le biais d'un registre, soit en conservant les factures ; ces informations sont à conserver 5 ans minimum.

Vigilance par rapport à certains produits alimentaires :

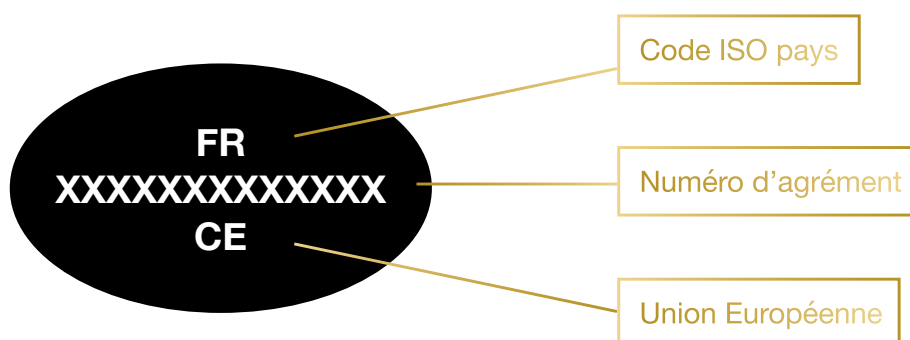
- Lait cru : la cession (gratuite ou onéreuse) est soumise à autorisation de la DDETSPP
- Produits laitiers au lait cru : leur consommation est déconseillée à certains publics sensibles (femmes enceintes, jeunes enfants, personnes âgées ou immunodéprimées). Informer vos clients si vous proposez ce type de produits dans vos prestations repas.
- Préparation aux oeufs crus (mayonnaise, tiramisu, mousse au chocolat...) : à préparer uniquement avec des oeufs du commerce et à éviter dans les paniers à emporter !
- Conserve maison : à proscrire (risque de botulisme). Ne proposer que des conserves provenant de professionnels (stérilisation sous pression dans un autoclave).

En cas de vente de paniers-repas, il faut éviter les denrées les plus périssables (préparation aux oeufs crus...). À la remise du panier, informer oralement les clients sur la nature des produits fournis et les conditions d'utilisation (conservation et délai de consommation).

### Point de vigilance quant au dépôt-vente de produits locaux :

Tout établissement qui prépare, transforme, manipule ou entrepose des produits d'origine animale ou des denrées en contenant et qui commercialise ces produits auprès d'autres établissements est en principe, soumis à l'obligation d'agrément sanitaire CE (cf marque d'identification ovale ci-dessous).

Cependant, il est possible, pour le producteur déposant de bénéficier d'une dérogation à l'agrément sanitaire. Pour cela, la quantité de denrées cédées à d'autres commerces de détail doit être limitée, la distance entre le lieu de production et le lieu de dépôt ne doit pas excéder 80 km et une déclaration aux autorités compétentes doit être adressée (CERFA n° 13982).



## D / INFORMATION DU CONSOMMATEUR

Comme lui impose l'activité de chambres d'hôtes, l'exploitant d'une table d'hôtes est tenu d'indiquer le prix de ses prestations sur son triple affichage soit le tarif en 1/2 pension sera proposé.

\*Cf. fiche Chambre d'Hôtes p.54

### Affichage des allergènes

Vous trouverez ci-après la liste des 14 allergènes : [https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions\\_services/dgccrf/documentation/fiches\\_pratiques/fiches/allergenes-alimentaires.pdf](https://www.economie.gouv.fr/files/files/directions_services/dgccrf/documentation/fiches_pratiques/fiches/allergenes-alimentaires.pdf)

## 4 - LA VENTE DE BOISSONS

Selon la réglementation, vendre des boissons alcoolisées dans un établissement, que ce soit de manière principale ou accessoire, est soumis à l'obtention d'une licence.

La vente de boissons 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.

Deux cas de figure :

- La vente a lieu sur place, dans des établissements recevant du public.
- La vente se pratique selon la formule « boissons à emporter » : on peut citer ici l'exemple de la boutique de produits locaux proposant des boissons.

À noter : la vente de boissons non alcoolisées n'est pas soumise à l'obtention d'une licence.

À ces différentes catégories d'établissements, de mode de commercialisation et de boissons alcoolisées vont correspondre les différents types de licences qui autorisent ou non la vente.

Un tableau\* de synthèse résumera le fonctionnement de cette réglementation :

|                               | Catégories des licences   | Vente autorisée   | Boissons autorisées | Références Code de la Santé Publique (CSP) | Formation au permis d'exploiter | Création d'une licence soumise au quota 1/450 hab. |
|-------------------------------|---------------------------|---|---------------------|--|---------------------------------|--|
| Licence à consommer sur place | Licence IV                | À consommer sur place, et/ou à l'occasion des repas, et/ou à emporter | Tous les groupes    | Art L. 3331-1 4° du CSP                    | OUI                             | Pas de création de licence                         |
|                               | Licence III               | À consommer sur place, et/ou à l'occasion des repas, et/ou à emporter | Groupes I et III    | Art L. 3331-1 3° du CSP                    | OUI                             | OUI  |
| Licence restaurant            | Licence restaurant        | À l'occasion des repas, et/ou à emporter                              | Tous les groupes    | Art L. 3331-2 2° du CSP                    | OUI                             | NON  |
|                               | Petite licence restaurant | À l'occasion des repas, et/ou à emporter                              | Groupes I et III    | Art L. 3331-2 1° du CSP                    | OUI                             | NON  |
| Licence à emporter            | Licence à emporter        | À emporter  | Tous les groupes    | Art L. 3331-3 2° du CSP                    | NON                             | NON  |
|                               | Petite licence à emporter | À emporter  | Groupes I et III    | Art L. 3331-3 1° du CSP                    | NON                             | NON  |

\*Source : TOURISME 23

Pour pouvoir vendre des boissons alcoolisées, l'exploitant d'une table d'hôtes doit demander une « licence restaurant » (soit « petite licence restaurant » soit « licence restaurant » en fonction du type de boissons proposé).

Peuvent être vendues pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Les boissons alcooliques ne peuvent être servies qu'en même temps que le repas, mais aussi immédiatement avant (apéritif) ou aussitôt après (digestif) le repas. Les clients peuvent également prendre l'apéritif ou le digestif ailleurs qu'à table, par exemple dans un salon ou à l'extérieur (patio, jardin).

Il est interdit de servir une boisson alcoolisée à un client ne prenant pas de repas.

#### • **Modalités d'ouverture :**

Déclaration préalable en mairie :

La déclaration administrative (Cerfa n°11542) doit être effectuée au moins 15 jours avant le début d'exploitation, accompagnée du permis d'exploitation (quand il est obligatoire) et copie d'une pièce d'identité auprès de la mairie du lieu d'exploitation. L'exploitant se voit remettre un récépissé justifiant de l'autorisation d'exploiter la licence de la catégorie sollicitée.

#### • **« 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'État 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.

Cette formation, dispensée par un organisme agréé, s'impose, à la fois aux exploitants d'un débit de boissons à consommer sur place de 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> catégorie, mais aussi aux exploitants d'un établissement pourvu de la « petite licence restaurant » ou de la « licence restaurant ». Les loueurs de chambres d'hôtes, qui, dans le cadre de leurs prestations, délivrent des boissons alcooliques, sont bien entendu tenus de détenir une licence de la catégorie correspondant au groupe de boissons proposé. Toutefois, le législateur, pour tenir compte de la spécificité de cette activité, a prévu que cette formation dite « permis d'exploiter » soit adaptée.

Les exploitants de table d'hôtes peuvent suivre une formation adaptée à cette activité qui se déroule sur une durée de 7 heures et donne lieu à la remise d'une attestation permettant le dépôt du dossier auprès des administrations. Cette formation reprend les principaux points de la formation de droit commun (pour les débits de boissons et les restaurants) mais en les adaptant aux connaissances nécessaires aux loueurs de chambres d'hôtes.

Cette formation spécifique de 7 heures ne confère pas les mêmes droits que celle de 20 heures de droit commun. Elle reste limitée à l'exploitation de chambres d'hôtes.

La période de validité du permis d'exploitation est de 10 ans, renouvelable par une mise à jour.

**Pour tous renseignements : CCI24 / DDCSPP / Mairie**



## ADRESSES UTILES

### AGRICULTURE ET TOURISME

Chambre d'Agriculture de Dordogne  
295 Boulevard des Saveurs Cré@vallée Nord 24660 Coulounieix Chamiers - CS 10250  
24060 PÉRIGUEUX cedex 9  
Tél. : 05 53 35 88 90 - Mail : [tourisme.promotion@dordogne.chambagri.fr](mailto:tourisme.promotion@dordogne.chambagri.fr)

### CCI DORDOGNE (CHAMBRE DE COMMERCE ET D'INDUSTRIE)

Pôle Interconsulaire Cré@vallée Nord  
295 Boulevard des Saveurs - 24660 COULOUNIEIX CHAMIERES  
Tél. : 05 53 35 80 80 - Mail : [contact@dordogne.cci.fr](mailto:contact@dordogne.cci.fr)

### 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@orange.fr](mailto:dordogne.perigord.tourisme@orange.fr) - [www.dordogne-perigord-tourisme.fr](http://www.dordogne-perigord-tourisme.fr)

### CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA DORDOGNE - SERVICE DU TOURISME

2 Rue Paul Louis Courier - CS 11200 - 24019 PÉRIGUEUX Cedex  
Tél. : 05 53 02 01 30 - Mail : [cg24.tourisme@dordogne.fr](mailto:cg24.tourisme@dordogne.fr)

### CONSEIL RÉGIONAL DE NOUVELLE AQUITAINE - DIRECTION DU TOURISME

14 Rue François de Sourdis - 33077 BORDEAUX Cedex  
Tél. : 05 57 57 80 80 - Mail : [laurent.beaussoubre@nouvelle-aquitaine.fr](mailto:laurent.beaussoubre@nouvelle-aquitaine.fr)

### GÎTES DE FRANCE DE LA DORDOGNE

16 rue Wilson - 24000 PÉRIGUEUX  
Tél. : 05 53 35 50 07 - Mail : [laure.jamain@gites-de-france-dordogne.fr](mailto:laure.jamain@gites-de-france-dordogne.fr) - [www.gites-de-france-dordogne.com](http://www.gites-de-france-dordogne.com)

### CLÉVACANCES

Severine KWIATKOWSKI  
Tél : 06 18 07 57 71 - Mail : [severine.kwiatkowski@clevacances.com](mailto:severine.kwiatkowski@clevacances.com)

### FLEURS DE SOLEIL

25 chemin du Santon - 06130 GRASSE  
Tél. : 09 51 67 79 80 - Mail : [contact@fleursdesoleil.fr](mailto:contact@fleursdesoleil.fr)

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

Place Marc Busson - 24200 SARLAT  
Tél. : 05 53 31 28 01 - Mail : [sandrine.vertut@sdhpa-dordogne.fr](mailto:sandrine.vertut@sdhpa-dordogne.fr)

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

2 Route de Pommiers - 24660 NOTRE DAME DE SANILHAC  
Tél. : 05 53 35 82 95 (sdt 05 53 35 82 82)

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

20 Cours Montaigne - 24000 PÉRIGUEUX  
Tél. : 05 53 53 44 02 - Mail : [umihdordogne@gmail.com](mailto:umihdordogne@gmail.com)







# DORDOGNE PÉRIGORD

TOURISME FRANCE

