



ASSOCIATION DEPARTEMENTALE DU TOURISME RURAL
Relais Départemental d'Agriculture et Tourisme
" "Gîtes de France" " Loire
Cité de l'agriculture - 43, Avenue Albert Raimond - BP 20 048
42272 ST PRIEST EN JAREZ CEDEX
Tél. 04 77 79 18 49 - Fax 04 77 93 93 66

Saint-Priest-en-Jarez,
le vendredi 29 novembre 2013

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-joint un dossier de présentation des différentes formules d'hébergements Gîtes de France® et des activités de notre association. **Nous vous demandons de le lire attentivement et de nous retourner le formulaire de présentation de votre projet situé à la fin du dossier.**

Dès réception de ce formulaire, un technicien prendra contact avec vous afin de faire connaissance avec vous et échanger sur votre projet. Cet échange permettra également de faire le point sur les informations présentées dans ce dossier et répondre à vos questions. Si nécessaire un rendez-vous au bureau pourra vous être proposé.

Une fois que vous aurez en votre possession toutes les informations sur le déroulement d'un projet ainsi que sur le fonctionnement de notre association, vous pourrez solliciter notre technicien pour une visite sur site. L'objectif de ce premier contact n'est pas de détailler votre projet, mais de donner un maximum d'informations devant vous permettre d'appréhender l'orientation que vous allez donner à votre projet ceci afin de gagner en efficacité lors de la visite sur site.

Nous restons à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs

La Présidente
Isabelle BONNARD

ASSOCIATION DEPARTEMENTALE DU TOURISME RURAL



Relais Départemental
"Gîtes de France[®]" et "Bienvenue à la Ferme"
Cité de l'Agriculture – 43, Avenue Albert Raimond – BP 20048
42272 ST PRIEST EN JAREZ CEDEX
Tél. 04 77 79 18 49 – Fax 04 77 93 93 66
www.gites-de-france-loire.com
contact@gites42.com



ETAPE 1

DOSSIER D'INFORMATION



SOMMAIRE

1. **La Présentation Des" Gîtes de France®"**
 - Présentation générale du mouvement des "Gîtes de France®"
 - 3 objectifs fondamentaux des "Gîtes de France®"
 - Notions fondamentales communes aux hébergements "Gîtes de France®"
 - Les "Gîtes de France®" et les obligations administratives
2. **L'association Départementale du Tourisme Rural**
 - L'Association : rôle et fonctionnement
 - Le Relais : rôle et fonctionnement
3. **Les Démarches A Suivre**
 - Présentation de votre projet
 - Visite du technicien sur le site
 - Avis de la Commission d'Ethique
 - Montage du dossier
 - Notification de subvention
 - Suivi des travaux
 - Participation aux journées de formation
 - Achèvement des travaux et Certificat d'Agrément
 - Classement de votre hébergement
4. **Le Gîte rural**
5. **La chambre d'Hôtes et la Table d'Hôtes**
 - La chambre d'Hôtes
 - La Table d'Hôtes
6. **Les Hébergements en ville**
 - City Break par "Gîtes de France®"
 - "Gîtes de France®" en Ville
7. **Les gîtes de Groupe**
8. **L'Hôtellerie de plein air**
 - Le camping déclaré
 - L'aire naturelle de camping
 - Le camping classé
 - Le parc résidentiel de loisirs
9. **Le gîte D'enfants**
10. **Les Hébergements insolites**
11. **Les Eléments Financiers**
 - La rentabilité des activités "Gîtes de France®"
 - Récapitulatif des charges induites par un projet "Gîtes de France®"
 - Charges liées au démarrage de l'activité, payées une seule fois
 - Charges liées au fonctionnement de l'activité, payées chaque année.
12. **Commercialisation**
 - Principes généraux
 - Les différents modes de réservation
 - Les autres services proposés
 - Le fonctionnement du service réservation
 - Les coûts
13. **Montant des cotisations**

IMPORTANT :

En fin de document, vous trouverez le formulaire de présentation de votre projet à nous retourner ainsi que le coupon de demande de visite par le technicien.

1- LA PRESENTATION DES "GITES DE FRANCE®"

PRESENTATION GENERALE DU MOUVEMENT DES GITES DE FRANCE®

L'origine du mouvement des "Gîtes de France®" remonte à 1951 dans les Basses-Alpes, avec le Sénateur Emile Aubert qui souhaite «créer chez l'habitant et de préférence chez l'agriculteur, à l'intérieur de fermes souvent trop grandes, un petit appartement meublé, simple mais propre, doté d'une cuisine et d'une installation sanitaire».

Il ajoute "Amélioration de la condition paysanne, développement du tourisme social, utile rapprochement du travailleur des villes avec le travailleur des champs, voilà le but pacifique et humain que poursuivent les "Gîtes de France®".

Le succès des "Gîtes de France®" s'explique en grande partie parce que le mouvement a su **conserver** ses valeurs originelles que sont un accueil personnalisé, simple et de qualité... tout en évoluant et en s'adaptant aux nouvelles exigences des vacanciers.

En 1955, la Fédération Nationale des "Gîtes de France®" est créée, on recense 146 Gîtes.

En 2012, cette même Fédération compte 43000 adhérents et 56000 hébergements.

Le socle du mouvement : un réseau associatif de 43000 propriétaires d'hébergements, qui font des "Gîtes de France®" le 1er réseau européen d'accueil chez l'habitant

3 OBJECTIFS FONDAMENTAUX DES GITES DE FRANCE® :

Par votre projet d'accueil touristique :

- ⇒ vous participez à la **rénovation et à la conservation du patrimoine rural**,
- ⇒ vous contribuez au **maintien de la vie en milieu rural**,
- ⇒ vous obtenez un **complément de revenu**, variable selon le type d'hébergement.

NOTIONS FONDAMENTALES COMMUNES AUX DIFFERENTS HEBERGEMENTS GITES DE FRANCE®

L'accueil est capital, cela signifie que vous devez faire preuve d'une grande disponibilité envers vos hôtes. En effet, quelle que soit la formule d'accueil que vous envisagez, elle rencontrera d'autant plus de succès que vous réaliserez un accueil de qualité, simple et naturel, laissant de côté les pratiques trop commerciales.

De plus, et quelle que soit votre structure d'accueil et son degré de confort, il est indispensable pour envisager son succès que celle-ci soit située au calme (rappelons que tous les hébergements "Gîtes de France®" sont obligatoirement situés en milieu rural caractérisé), avec un jardin, une excellente qualité de literie, d'aménagement des sanitaires et de la cuisine. Bien entendu, tous les équipements doivent être parfaitement entretenus et d'une propreté irréprochable.

Compte tenu du temps que vous allez nécessairement devoir accorder à vos hôtes, la rentabilité dégagée par votre activité sera très variable (voir Fiche 9 "Les Eléments Financiers").

LES GITES DE FRANCE® ET LES OBLIGATIONS ADMINISTRATIVES

Toutes les activités "Gîtes de France®" sont soumises à la réglementation en vigueur, elles ne permettent en aucun cas d'envisager des exonérations. Ainsi, votre activité doit être assurée, faire l'objet d'une déclaration administrative et elle est assujettie fiscalement.

L'ASSOCIATION DEPARTEMENTALE DU TOURISME RURAL DE LA LOIRE : ADTR

Relais Officiel des "Gîtes de France®" et de "Bienvenue à la Ferme"

L'ASSOCIATION : ROLE ET FONCTIONNEMENT

Les "Gîtes de France®", mouvement associatif national, sont représentés dans la Loire par une association Loi 1901 composée actuellement de 415 propriétaires - adhérents.

Comme toutes les associations Loi 1901, l'ADTR dispose d'un Président, d'un Bureau et d'un Conseil d'Administration élus parmi l'assemblée des propriétaires. Par conséquent, les décisions quant à l'orientation de la politique des "Gîtes de France®" sont prises aux niveaux nationaux et départementaux par des propriétaires d'hébergements.

Depuis 1970, date de la création de l'ADTR de la Loire, l'association s'occupe du Tourisme Vert dans le département de la Loire en étant Relais départemental officiel de deux réseaux nationaux :

- ⇒ Fédération Nationale des "Gîtes de France®", à laquelle l'ADTR est affiliée, dépositaire du label "Gîtes de France®".

⇒ Assemblée Permanente des Chambres d'Agriculture, dépositaire du label "Bienvenue à la Ferme".

Remarque : Ce dossier ne traite que du label "Gîtes de France®", vous pouvez néanmoins nous demander de l'information sur le label "Bienvenue à la Ferme", réservé aux agriculteurs.

Il est important de souligner que le rôle des élus que ce soit au niveau national ou départemental est de représenter le réseau et ses adhérents auprès des administrations, organismes et partenaires.

Le parc des hébergements représente début 2013 :

- ⇒ 346 gîtes,
- ⇒ 28 gîtes de groupes,
- ⇒ 9 gîtes d'enfants,
- ⇒ 9 fermes auberges,
- ⇒ 4 producteurs fermiers,
- ⇒ 2 services de location de salle à la ferme.
- ⇒ 98 structures de chambres d'hôtes soit 269 chambres environ,
- ⇒ 4 campings,
- ⇒ 8 chalets loisirs,
- ⇒ 12 fermes pédagogiques et/ou de découverte,
- ⇒ 1 goûter à la ferme,

LE RELAIS : ROLE ET FONCTIONNEMENT

L'A.D.T.R. emploie une équipe de techniciens, équipe qui constitue le **Relais des "Gîtes de France®" de la Loire**. Grâce à des relations suivies et approfondies avec les propriétaires, le relais mène à bien différentes missions, il s'agit particulièrement d'un :

Service d'accueil :

LA BOUTIQUE DES GITES DE FRANCE

43, Avenue Albert Raimond - BP 20048 - 42272 St-Priest-en-Jarez

Elle est ouverte toute l'année du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30 et de 14h00 à 18h00.

Sur place :

- ⇒ informations sur les "Gîtes de France®",
- ⇒ vente des guides de tous les départements et des guides nationaux,
- ⇒ possibilité de réservation pour un séjour dans un des gîtes de la Loire,
- ⇒ accueil des adhérents et des porteurs de projet...

Service technique :

- ⇒ conseils pour l'aménagement des hébergements,
- ⇒ appui logistique pour le montage des dossiers de subventions,
- ⇒ suivi des travaux,
- ⇒ contrôle, classement et suivi qualité des hébergements,
- ⇒ assistance juridique, fiscale et sociale...

Service animation de l'Association :

- ⇒ communication interne à l'association (journal d'information trimestriel : "Au Fil de l'A.D.T.R."),
- ⇒ formation des adhérents (fiscalité, hygiène alimentaire, qualité énergétique des bâtiments,...),
- ⇒ animation des Bureaux, Conseils d'Administration et Assemblées Générales,
- ⇒ animation des réunions par activités et par secteurs géographiques,
- ⇒ mise en place et suivi des dossiers qui en découlent,
- ⇒ envoi annuel de documentations touristiques,
- ⇒ partenariats au niveau national et départemental avec certains fournisseurs pour vous faire bénéficier de tarifs préférentiels (pour l'achat de literie, linge de maison, équipements de la maison, électroménager, fournisseurs de gaz...).

Service promotion :

Il s'agit de la promotion et de la publicité de l'ensemble des structures d'accueil "Gîtes de France®". Ce travail peut faire l'objet d'un partenariat avec le Comité Départemental du Tourisme, les Offices de Tourisme et Syndicats d'Initiative, pour certaines actions spécifiques, notamment la participation aux foires et salons.

Parmi les différentes actions, citons :

- ⇒ édition du guide départemental et de dépliants départementaux,
- ⇒ participation aux éditions régionales et nationales,
- ⇒ publicités dans divers médias,
- ⇒ relations presse,
- ⇒ mailings,
- ⇒ présence sur des salons, foires, expositions...

Tous les hébergements labellisés sont présents sur Internet www.gites-de-france-loire.com (une page et une photo pour chaque structure, un plan et un album photos pour les structures en centrale de réservation à l'année et liens vers la centrale de réservation et vers sites et mails personnels) ainsi que sur le site national www.gites-de-france.com

Service commercial :

Le service de réservation centralise la commercialisation de 256 gîtes soit 72% du parc des gîtes ruraux labellisés Gites de France Loire.

Un service de réservation pour les chambres d'hôtes s'est mis en place en 2000, actuellement 21 structures sont gérées par la centrale en planning partagé avec le propriétaire.

Ce système procure de nombreux avantages pour les clients mais aussi pour propriétaires :

⇒ pour le client, c'est la quasi - certitude de trouver une réponse à sa demande avec une seule communication téléphonique, puisque l'offre couvre tout le département. C'est aussi la possibilité de bénéficier d'une assurance le couvrant en cas d'annulation...

⇒ pour le propriétaire, c'est la possibilité de déléguer toute la partie administrative (envoi du contrat, relance client, encaissement...), tout en bénéficiant de la sécurité de paiement et de l'avantage de l'assurance annulation. L'adhésion au service de réservation augmente également les chances d'être réservé. Le propriétaire peut dès lors se consacrer essentiellement à l'accueil des vacanciers.

Evolution du service réservation :

	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Nombre de gîtes inscrits en SR	284 <i>soit 80% du parc</i>	288 <i>soit 83% du parc</i>	273 <i>soit 82% du parc</i>	266 <i>soit 78,7% du parc</i>	255 <i>Soit 78% du parc</i>	256 <i>Soit 72% du parc</i>
Nombre de contrats fermes	3722	3791	3723	3758	3765	3797
Nombre de semaines louées	4646	4629	4155	4304	3977	4207
Nombre de semaines louables	12 781	12 595	12312	12124	11472	11640
Taux d'occupation	36,4 %	36,8 %	33.8%	35.5%	34.67%	36.14%

Les réservations par Internet sont possibles pour les gîtes en centrale de réservation et représentent une part importante des contrats émis. C'est un service très apprécié par les clients.

Voici quelques chiffres :

	Visites 2007*	Visites 2008*	Visites 2009	Visites 2010	Visites 2011	Visites 2012
Nombre de visiteurs du site Internet www.gites-de-france-loire.com	147 477	203 953	254931	309432	387062	400000
Nombre de contrats émis	930	1 014	1016	1162	1147	1296
Nombre de contrats consommés	836	890	884	991	987	1113
% des contrats faits par Internet	22,46%	21,75 %	23.75%	26.37%	24.72%	26.21%

2- LES DEMARCHES A SUIVRE

1- PRESENTATION DE VOTRE PROJET

Après avoir pris connaissance de ce dossier d'information dans son intégralité, nous vous demandons de bien vouloir nous retourner le questionnaire joint rempli (par courrier, fax ou mail) présentant votre projet.

Après réception de ce questionnaire, un technicien prendra contact avec vous afin de faire connaissance avec vous et échanger sur votre projet. Cet échange permettra également de faire le point sur les informations présentées dans ce dossier et répondre à vos questions. Si nécessaire un rendez-vous au bureau pourra vous être proposé.

Une fois que vous aurez en votre possession toutes les informations sur le déroulement d'un projet ainsi que sur le fonctionnement de notre association, vous pourrez solliciter notre technicien pour une visite sur site.

L'objectif de ce premier contact n'est pas de détailler votre projet, mais de donner un maximum d'informations devant vous permettre d'appréhender l'orientation que vous allez donner à votre projet ceci afin de gagner en efficacité lors de la visite sur site.

2- VISITE DU TECHNICIEN SUR LE SITE

Sur votre demande, après réception de votre coupon réponse et de votre règlement de 100 € (*ce chèque sera déduit de votre prestation ADTR si vous adhérez à "Gîtes de France® Loire"*), une visite vous est proposée sur le lieu du projet et ce avant le commencement des travaux. A cette occasion, nous vous transmettrons des informations complémentaires propres à votre projet (critères d'aménagement, subventions possibles sur votre secteur,...). Vous recevrez également les premiers conseils concernant notamment l'aménagement et la distribution des pièces, les abords...

Si le projet ne comporte pas de travaux, une visite est cependant nécessaire afin de vérifier la conformité des lieux vis à vis du cahier des charges "Gîtes de France®", en vue de l'agrément de l'hébergement.

Attention, la visite ne pourra pas avoir lieu si vous n'êtes pas propriétaire de l'hébergement.

3- AVIS DE LA COMMISSION D'ETHIQUE

L'ADTR dispose d'une Commission chargée de se prononcer sur l'éligibilité des projets au Label Gites de France®. Celle-ci est composée de propriétaires membres du bureau de l'association et de techniciens du Relais. Cette Commission se prononce sur la base des informations recueillies à l'occasion du rendez-vous avec le technicien. La Commission répond par courrier à toute demande d'adhésion.

En cas de réponse défavorable de la commission, le chèque de 100 euros en règlement de la visite du technicien vous sera restitué.

4- MONTAGE DU DOSSIER

Si votre projet est retenu par la Commission d'Ethique, votre première démarche concerne le renvoi des pièces de votre dossier au relais départemental : charte et devis prestation A.D.T.R. signés, chèque d'acompte de 40 % du montant de la prestation dans le cas d'un dossier complet... Avec l'aide du technicien, vous allez alors déterminer le profil exact de votre hébergement, puis vous ferez deviser les travaux correspondants. Le Relais se charge entièrement du montage et du suivi administratif de votre dossier : nous instruisons celui-ci jusqu'à sa présentation au Conseil Général pour l'obtention de subventions. Nous vous accompagnerons pour le montage de subventions auprès d'autres organismes.

5- NOTIFICATION D'ATTRIBUTION DE SUBVENTION

Il est impératif que vous attendiez cette notification avant d'entreprendre vos travaux, dans le cas contraire vous risquez d'en perdre le bénéfice. Vous disposez d'un an pour débiter vos travaux à compter de la date de l'arrêté de subvention, et ce conformément aux plans et devis déposés. Toute modification doit faire l'objet d'un nouvel accord par le service technique de l'A.D.T.R et de l'organisme subventionneur.

6- SUIVI DES TRAVAUX

Durant la période de travaux, vous devrez contacter le technicien au moins une fois pour une visite afin qu'il vérifie le bon déroulement de ceux-ci et leur conformité vis-à-vis des exigences "Gîtes de France®". Vous pourrez à cette occasion bénéficier de nouveaux conseils notamment en aménagement intérieur, équipement du gîte, mobilier, décoration...

7- PARTICIPATIONS AUX JOURNEES DE FORMATION

- Notre association travaille en partenariat avec le réseau Cer France, 1^{er} réseau associatif de conseil et d'expertise comptable. A ce titre, nous organisons 2 fois par an une formation sur les aspects juridiques, sociaux et fiscaux animée par un conseiller fiscal Cer France. Selon vos besoins, vous aurez la possibilité de participer à cette journée de formation autant de fois que nécessaire. Nous vous conseillons au minimum d'assister à une session de formation au démarrage de projet et à la fin de réalisation de celui-ci.

- Tout porteur de projet "Gîtes de France®" doit participer dans l'année d'ouverture de sa structure d'accueil ou avant l'ouverture à un stage de formation, organisé par notre association. Ce stage, d'une durée de 1 jour, vous permettra d'étudier dans le détail les

modalités d'ouverture et de fonctionnement de votre hébergement : présentation du tourisme en France, présentation du réseau Gîtes de France®, promotion et commercialisation, notions de réglementation notamment.

- D'autres formations peuvent être organisées en fonction des besoins identifiés ou de l'évolution des aspects réglementaires par exemple.

8- ACHEVEMENT DES TRAVAUX, CERTIFICAT D'AGREMENT ET CLASSEMENT

A la fin des travaux (finitions et aménagements terminés), vous devez contacter le technicien, une visite est alors programmée. Elle permet l'obtention de l'Agrément des "Gîtes de France®", la commercialisation et l'ouverture de votre structure. Le technicien classera également votre hébergement en épis. Ensuite votre hébergement sera reclassé tous les 5 ans par un technicien de l'ADTR pour un contrôle qualité. Le droit d'entrée à l'A.D.T.R. de 200 € vous sera alors demandé et une facture pour le solde ou pour le règlement total de la prestation A.D.T.R. vous sera adressée.

3- LE GITE

Logement de vacances meublé et entièrement équipé, situé dans une maison ancienne ou récente. Il est entièrement conçu et aménagé pour la clientèle qui trouvera sur place tout l'équipement nécessaire pour des séjours à la semaine, au mois ou au week-end en aucun cas à l'année), en toutes saisons.

Le gîte doit faire l'objet d'une déclaration auprès du Maire de la Commune où se situe le gîte.

Il doit également faire l'objet d'un classement "Gîtes de France®" (1 à 5 épis) et sur la base du volontariat possibilité d'un classement national "meublé de tourisme" (1 à 5 étoiles).

En plus de la qualité de l'hébergement, la clientèle est assurée d'un accueil personnalisé fait par le propriétaire de préférence ou son mandataire, avec toutes les attentions souhaitables pour faciliter le séjour et la connaissance du pays.. Si vous habitez à plus de 50 km, il vous sera demandé d'avoir un mandataire identifié sur place qui gèrera l'accueil en permanence ou lors de vos absences.

NORMES ET EQUIPEMENTS :

Le gîte doit être d'usage totalement indépendant, soit dans une maison elle-même indépendante, soit dans un corps de bâtiments pouvant comporter la maison du propriétaire ou d'autres logements. Dans ce cas, des dispositions techniques doivent être prises pour éviter les nuisances de voisinage. (Sont exclus les immeubles en copropriété).

Le gîte doit disposer d'une entrée indépendante et au minimum de :

- ⇒ 1 séjour avec cuisine,
- ⇒ 1 chambre (sauf cas particulier des studios),
- ⇒ 1 salle d'eau et 1 W-C,
- ⇒ 1 espace extérieur (terrain aménagé, jardin, terrasse).

ENVIRONNEMENT EXTERIEUR :

L'environnement extérieur est très important car il contribue pour une large part à la réussite de l'hébergement.

Le gîte doit ainsi :

- ⇒ être facile d'accès pour tout véhicule et comporter un emplacement pour le stationnement,
- ⇒ disposer d'un jardin entretenu et fleuri, ou d'une terrasse avec salon de jardin, barbecue,
- ⇒ avoir une façade et une toiture en bon état.

INSTALLATIONS

Le gîte doit comporter :

- ⇒ une alimentation en eau sous pression, soit communale, soit privée. Dans ce dernier cas, une autorisation de captage doit vous être délivrée par la Préfecture et des analyses vous seront demandées (Voir règlement sanitaire départemental),
- ⇒ eau chaude et froide sur tous les points d'eau,
- ⇒ ventilation haute et basse, VMC (cuisine, W-C, salle d'eau),
- ⇒ électricité conforme aux normes E.D.F,
- ⇒ une bonne isolation phonique et thermique,
- ⇒ système de chauffage central ou électrique (sont exclus les poêles à fuel et les radiateurs à bain d'huile).

SEJOUR – CUISINE

- ⇒ prévoir si possible une pièce avec coin cuisine séparé par une murette délimitant le coin - cuisine du reste du séjour. La cuisine doit être fonctionnelle, facile d'entretien, de type intégré de préférence,
- ⇒ le séjour est la pièce principale, elle doit être la plus agréable,

- ⇒ prévoir un coin - salon, espace détente avec cheminée si possible, élément très apprécié de la clientèle.
- ⇒ la qualité & la quantité des équipements électroménagers varient selon le classement : lave-vaisselle, lave-linge, TV, téléphone...

CHAMBRES

Le gîte doit comporter :

- ⇒ de préférence au moins 1 chambre ; une mezzanine n'est pas considérée comme 1 chambre. Les studios peuvent être acceptés à condition que la superficie soit d'au moins 30 m² pour 2 personnes,
- ⇒ une literie neuve est recommandée, avec sommiers à lattes de préférence (matelas mousse à faible densité et sommiers métalliques interdits). Les canapés convertibles sont interdits en couchages permanents,
- ⇒ pour 2 personnes : lit de 140. Pour 1 personne : lit 90. Un lit 120 est considéré comme un couchage pour 1 personne un lit 80 comme un couchage d'appoint. La surface des chambres sera de minimum 9m² pour 2 personnes conseillée 11 / 12 m²
- ⇒ prévoir lampe et chevet par couchage, rangement, volets ou doubles rideaux pour l'occultation des fenêtres.



SANITAIRES

Le gîte doit comporter une salle d'eau et un W-C indépendant, et deux sanitaires si la capacité dépasse 7 personnes.

Attention : le W-C ne doit en aucun cas donner sur la pièce de jour.

Il est important que l'ensemble de l'aménagement du gîte soit harmonieux (couleur, qualité du mobilier, ambiance générale, vaisselle...) et de bonne qualité. Afin d'éviter toute standardisation, le gîte sera personnalisé, et il respectera de préférence les particularités de l'habitat rural régional.

4- LA CHAMBRE D'HOTES

4-1 La chambre d'hôtes

Les chambres d'hôtes sont des chambres aménagées chez l'habitant (5 chambres et 15 personnes maximum) dans la maison même du propriétaire ou dans une aile de bâtiments attenante.

La maison peut être de caractère ancien ou récent, elle doit être située en milieu rural.

Elle sera entourée si possible d'un terrain, sinon d'un balcon ou d'une terrasse.

La prestation chambre d'hôtes comprend dans le prix la nuit + le petit déjeuner.

Il est obligatoire de déclarer l'activité "chambres d'hôtes" auprès du Maire de la Commune.

Les chambres d'hôtes doivent être conformes au décret n°2007/1173 du 3 août 2007 modifiant le code du tourisme.

L'activité chambres d'hôtes "Gîtes de France®" ne peut être le complément, sur un même site, d'une activité pratiquée par des cafetiers, hôteliers ou restaurateurs.

En plus de la qualité de l'hébergement, la clientèle est assurée d'un accueil personnalisé fait par le propriétaire, avec toutes les attentions souhaitables pour faciliter le séjour et la connaissance du pays.

NORMES TECHNIQUES

Les chambres d'hôtes doivent être conformes à la réglementation en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité et doivent comporter :

- ⇒ une surface minimum de 12 m² par chambre 2 personnes hors sanitaires (16 m² minimum en 4 épis, 20 m² minimum en 5 épis),
- ⇒ des sols et murs en parfait état, avec des revêtements traditionnels conseillés,
- ⇒ une isolation phonique efficace indispensable entre les chambres et les niveaux,
- ⇒ une literie neuve fortement recommandée, avec sommier à lattes (sommier métallique interdit),
- ⇒ un ameublement traditionnel et de qualité : chevet, lampe, fauteuil, table, armoire,
- ⇒ des volets ou double rideaux,
- ⇒ un chauffage efficace, y compris dans les sanitaires.

SANITAIRES

Chaque chambre disposera de sanitaires complets privatifs intégrés à la chambre dès le 2 épis (pour information 3 m² min. en 2 épis et 4 m² min. en 3 épis et 5 m² min. en 4 et 5 épis).

Une bonne aération est à prévoir (VMC obligatoire), la robinetterie et le linge de toilette devront être de qualité. La production d'eau chaude devra être assurée en quantité suffisante avec un système de production en continu (cumulus 40 litres par personne).

ENTRETIEN

Le ménage et l'entretien de la chambre et des sanitaires seront assurés quotidiennement par le propriétaire.

PETIT DEJEUNER

Le moment du petit déjeuner est l'instant privilégié pour le contact. Celui-ci sera servi en dehors de la chambre, par le propriétaire lui-même, dans sa salle à manger ou dans une salle spécialement aménagée pour les hôtes à cet effet, ou encore à l'extérieur quand la saison le permet et si la maison possède un balcon, une terrasse ou un terrain aménagé.

Le petit déjeuner sera copieux avec une touche régionale et des produits faits maison.

Vaisselle, nappe et serviettes seront soignées. Pour le service du petit déjeuner vous devez avoir une assurance pour les risques d'intoxication alimentaire.

ELEMENTS D'ACCUEIL

Le propriétaire s'efforcera de faciliter le séjour de ses hôtes en aménageant un coin détente et mettra à leur disposition divers équipements ou services annexes : salon de jardin, jeux, bibliothèque, télévision, téléphone, location de vélo...

4-2 La Table d'Hôtes

La Table d'hôtes est le prolongement de la chambre d'Hôtes, il s'agit donc d'une prestation réservée exclusivement aux clients hébergés dans cette même structure. Cette prestation permet aux touristes d'apprécier la cuisine régionale à la table familiale, pour un nombre de convives limité à 15.

Les principaux critères d'agrément sont les suivants :

L'ACCUEIL

De manière à conserver la qualité de l'accueil et la convivialité, deux éléments qui font la renommée des Tables d'hôtes, le repas devra se dérouler à la table des propriétaires ou dans une salle à manger spécialement aménagée à cet effet mais dans tous les cas en présence des propriétaires.

LES PRODUITS

La Table d'hôtes valorisera les produits du terroir et les spécialités régionales, y compris pour les boissons. Les plats proposés seront copieux et élaborés à base de produits frais. Il s'agit toujours d'un menu unique sans supplément.

LE CADRE

La propreté doit être irréprochable, la vaisselle, les serviettes et les nappes seront en harmonie et de qualité,

LES ASPECTS REGLEMENTAIRES

⇒ la Table d'hôtes répondra à toutes les réglementations en vigueur en matière sanitaire, fiscale, et de concurrence, et devra notamment :

⇒ disposer d'une petite ou grande licence restaurant délivrée seulement aux personnes ayant le permis d'exploiter qui lui-même n'est délivré qu'aux personnes suivies d'une formation spécifique obligatoire,

⇒ les propriétaires devront suivre une formation sur l'hygiène alimentaire et respecter les principales règles d'hygiène alimentaire,

⇒ disposer d'un aménagement fonctionnel de la cuisine respectant les principales règles en matière d'hygiène alimentaire, sans pour autant répondre aux normes d'une cuisine professionnelle,

⇒ faire l'objet d'une garantie couvrant le risque d'intoxication alimentaire,

⇒ être ouverte à des périodes clairement définies,

⇒ faire l'objet d'une facturation obligatoire dès le premier euro,

⇒ afficher le prix et le menu - type à l'extérieur comme à l'intérieur.

Les personnes reçues à votre table sont traitées en "invités payants", cela signifie notamment qu'ils n'ont pas le choix entre plusieurs menus, que le vin ne doit jamais être facturé en supplément contrairement au restaurant.

5- LES HEBERGEMENTS EN VILLE

5.1 City Break by "Gîtes de France®"

L'appartement, la maison, la chambre d'hôtes sont des logements situés dans un habitat de qualité, dans une ville de plus de 20.000 habitants ou des agglomérations urbanisées contiguës à celle-ci, offrant une accessibilité aisée par transport publics, au centre ville, aux activités notamment culturelles ou marchandes, aux animations et services.

Par dérogation, des appartements, maisons ou chambres d'hôtes peuvent être proposé(e)s dans des villes exceptionnelles de moins de 20 000 habitants, sous réserve que celles-ci remplissent les critères cumulatifs suivants :

- La notoriété – La richesse architecturale ou patrimoniale – rayonnement international – accueil d'un événement réputé, très fort accroissement de sa population touristique en saison.

Les principaux critères d'agrément pour les chambres d'Hôtes et Maisons / Appartement City Break sont repris dans les formules chambres et table d'hôtes et gîtes.

Les "City Break by Gîtes de France®" sont classés soit en "City Break Confort", soit en "City Break Premium" soit en "City Break Luxury".

5.2 Location en ville

La chambre d'hôtes, l'appartement ou la maison "Villes et Stations" est situé dans un habitat de qualité, dans une ville de moins de 20 000 habitants.

Les modalités d'accueil et la qualité de l'hébergement sont identiques aux chambres d'hôtes et aux gîtes.

6- LES GITES DE GROUPE

Le gîte de groupe est conçu pour l'accueil collectif d'individuels et de groupes, en étape ou en séjour.

Le gîte d'étape est conçu pour l'accueil de randonneurs de passage, en individuels ou en groupes, et à la nuitée. Il doit être situé à proximité d'un itinéraire de randonnée, et la présence sur place du propriétaire est obligatoire.

Le gîte de séjour est conçu pour l'accueil de groupes, à la semaine ou au week-end.

Le gîte collectif devra, pour être agréé, disposer d'un Procès-Verbal favorable de la Commission de Sécurité. C'est un hébergement classé Etablissement Recevant du Public (sauf dans certains cas si capacité < 16 pers.) devant répondre aux normes de sécurité et de panique contre les incendies, et aux règles d'accessibilité des personnes handicapées.

Pour ces deux types d'hébergements, dont la capacité varie de 15 à 100 personnes (sauf dérogation exceptionnel pour les capacités < 15 pers.), des prestations complémentaires sont vivement conseillés : loisirs, animations... L'activité groupe ne peut pas être pratiquée dans un hôtel/restaurant.

NORMES TECHNIQUES

CUISINE

Le coin cuisine doit être équipé d'une cuisinière à 4 feux et d'un four, d'un évier à 2 bacs, d'un réfrigérateur, de rangements (provisions, vaisselle, ordures...), d'une aération et ventilation réglementaires.

Le coin cuisine doit être facile d'entretien, et si possible respecter 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 et ceux-ci devront avoir suivi une formation sur l'hygiène alimentaire. De plus ils devront détenir la petite licence restaurant délivrée seulement aux personnes ayant le permis d'exploiter qui lui-même n'est délivré qu'aux personnes suivi une formation spécifique obligatoire. Pour les propriétaires ne proposant que le petit déjeuner, la licence de boissons de catégorie 1 est obligatoire.

SALLE COMMUNE

Cette pièce doit permettre de prendre les repas et de passer les veillées, avec :

⇒ Surface minimum : 2 m² par personne,

⇒ L'accueil de classes vertes nécessite en plus une salle d'activité.

CHAMBRES

Il est conseillé de prévoir des chambres de 4 personnes avec lavabo et/ou sanitaires complets privés, plutôt que la formule dortoir (de 5 à 8 places max.).

Le règlement sanitaire départemental exige 9 m² pour 2 pers., 12 m² pour 3 pers., 15 m² pour 4 pers. et 5 m² et 12 m³ par personne à partir de 5 personnes.

Literie : lits 1 place en 90 (possibilité de lits superposés), 2 couvertures par lit.

SANITAIRES

Les sanitaires comprennent au minimum :

- ⇒ 1 douche et 1 W-C pour 10 personnes, 1 lavabo pour 3 personnes,
- ⇒ le W-C ne doit jamais communiquer directement avec la cuisine ou la pièce de jour.

Pour une meilleure utilisation de l'hébergement, il convient de l'équiper d'un chauffage efficace. L'alimentation en eau potable peut être soit communale, soit privée. Dans ce dernier cas, une autorisation de captage doit vous être délivrée par la Préfecture et des analyses vous seront demandées (Voir règlement sanitaire départemental).

AGREMENT JEUNESSE ET SPORT

Obligatoire pour l'accueil de groupes d'enfants (classes vertes, centres sociaux...), vous devrez déclarer votre local auprès de la DDJS.

7- L'HOTELLERIE DE PLEIN AIR



Tout propriétaire d'un produit d'hôtellerie de plein air doit adhérer à la charte Pré Vert. Pré Vert est la marque adoptée par le mouvement "Gîtes de France®" pour développer son offre en matière d'hôtellerie de plein air en milieu rural.

Il existe 5 produits sous la marque Pré Vert : le camping déclaré, l'aire naturelle de camping, le camping classé, le Parc résidentiel de Loisirs, le village de vacances en Hébergements légers.

L'affichage "à la ferme" est réservé aux adhérents agriculteurs du réseau "Gîtes de France®" et "Bienvenue à la Ferme". Les différentes formules vous sont présentées brièvement ci-dessous.

LOCALISATION

Doit être obligatoirement situé à proximité immédiate de l'habitation des propriétaires afin de favoriser l'accueil, la communication, faciliter la surveillance et l'entretien des lieux. Dans un environnement rural caractérisé et de qualité satisfaisant aux exigences et besoins d'un tourisme d'authenticité, de convivialité, de calme, de nature de découverte et d'espace. Le terrain doit être herbeux, ombragé si possible, accessible en voiture par tous les temps et présentant un cadre agréable, en dehors de toute zone de nuisances auditives, olfactives, visuelles....

CONCEPTION D'ENSEMBLE

Les bâtiments et les équipements doivent respecter l'architecture locale et s'intégrer dans le milieu naturel. Pour installer les locaux d'accueil, les sanitaires, les salles d'animation et de loisirs, il est souhaitable de privilégier la réhabilitation des bâtiments existants sur le terrain avec les matériaux traditionnels du pays, afin de contribuer à la sauvegarde du patrimoine bâti et à une bonne intégration dans le site. La réduction de la consommation d'énergie doit être prise en compte. Les produits "PréVert" sont garants d'espace et de verdure.

REGLEMENTATION GENERALE

La création d'un camping, aire naturelle, PRL... si elle est autorisée doit être conforme aux règles et documents d'urbanisme qui découpent le territoire communal en différentes zones. Il est nécessaire de vous renseigner auprès de la mairie ou de la DDT (ex DDE) avant toute création ou projet. Des réglementations locales particulières peuvent exister.

Le système d'assainissement et l'alimentation en eau potable doivent être conformes au règlement sanitaire départemental. Avant tous travaux, prendre contact avec la l'ARS (Agence Régionale de Santé service Délégation Territoriale du département (ex DDASS)).

Selon le mode d'hébergement choisi, la réglementation impose l'aménagement ou la construction de locaux de service (Ex : local d'accueil, salle d'animation...). Les normes minimum d'équipements vous seront transmises sur demande auprès du technicien.

PROCEDURE D'OUVERTURE « PRE VERT »

L'activité d'hôtellerie de plein air "Pré Vert" n'est pas automatiquement compatible avec celle d'une autre formule d'accueil touristique sur le même site, sauf accord de la Fédération Nationale des "Gîtes de France®" sur avis de sa Commission Camping.

7.1 Le camping déclaré

Le camping déclaré est la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains comprenant au maximum 20 campeurs sous tente soit 6 emplacements pour tentes ou caravanes. La superficie minimum des emplacements est de 300 m².

Le camping déclaré "Pré vert" fera l'objet d'un classement de 1 à 4 épis selon la grille de classement réalisée par le réseau des "Gîtes de France®" et du Tourisme Vert".

La construction et l'aménagement du local d'accueil et des sanitaires constituent le principal investissement. Des équipements de loisirs sont requis.

Procédure d'ouverture réglementaire :

La création d'un camping déclaré doit faire l'objet d'une déclaration en mairie. La construction ou l'aménagement dans des locaux existants du bloc sanitaire doit faire l'objet d'une demande de permis de construire déposée à la mairie. Ce bloc sanitaire répondra aux conditions d'accessibilité aux handicapés.

Accueil, animation et encadrement :

Un lieu d'accueil spécifique à votre structure doit exister.

Un accueil téléphonique adapté aux besoins de la clientèle doit être organisé pendant la période d'ouverture.

Des informations touristiques doivent être mises à disposition des clients à l'accueil.

L'organisation d'une animation adaptée aux enfants et aux adultes, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur du camping, gratuite ou payante, est conseillée pendant la période d'ouverture de la structure.

Les animations traditionnelles en camping (concours de boule, apéritifs d'accueil, soirées barbecue...) ne peuvent être une réponse suffisante aux exigences "Pré Vert" dans le domaine de l'animation; elles ne constituent qu'un plus. Il est ainsi conseillé d'organiser ou bien de référencer à proximité de la structure les animations requises autour des thèmes suivants : circuits de découverte de pays, histoire et culture, découverte de la faune et de la flore, gastronomie, visites de fermes, rencontres avec les artisans locaux, soirées contes...

Pour répondre aux exigences de sécurité des pratiquants, l'encadrement des activités physiques et sportives qu'il soit rémunéré ou bénévole, nécessitera une qualification.

7.2 L'aire naturelle de camping

L'aire naturelle de camping est un terrain de camping saisonnier avec la mention "aire naturelle" ouvert au maximum 6 mois dans l'année avec une capacité d'accueil maximale de 7 à 25 emplacements et une surface limitée à un hectare. La superficie minimum des emplacements est de 400 m².

L'aire naturelle de camping "Pré Vert" fera l'objet d'un classement de 1 à 4 épis selon la grille de classement réalisée par le réseau des "Gîtes de France®" et du Tourisme Vert. La construction et l'aménagement du local d'accueil et des sanitaires constituent le principal investissement.

Des équipements de loisirs sont requis.

Procédure d'ouverture réglementaire :

Pour exploiter une aire naturelle de camping, il est nécessaire d'obtenir au préalable une autorisation d'aménager le terrain. Les travaux autorisés achevés vous devrez vous procurer un certificat d'achèvement des travaux et un arrêté de classement préfectoral déterminant le mode d'exploitation autorisé. La construction ou l'aménagement dans des locaux existants du local d'accueil et du bloc sanitaire doit faire l'objet d'une demande de permis de construire déposée à la mairie. Ce bloc sanitaire répondra aux conditions d'accessibilité aux handicapés.

Accueil, animation et encadrement :

Un lieu d'accueil spécifique à votre structure doit exister.

Un accueil téléphonique adapté aux besoins de la clientèle doit être organisé pendant la période d'ouverture.

Des informations touristiques doivent être mises à disposition des clients à l'accueil.

L'organisation d'animations adaptées aux enfants et aux adultes, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur du camping, gratuite ou payante, est obligatoire pendant la période d'ouverture de la structure (minimum 1 par semaine). Les animations traditionnelles en camping (concours de boule, apéritifs d'accueil, soirées barbecue...) ne peuvent être une réponse suffisante aux exigences "Pré Vert" dans le domaine de l'animation; elles ne constituent qu'un plus. Il est ainsi conseillé d'organiser ou bien de référencer à proximité de la structure les animations requises autour des thèmes suivants : circuits de découverte de pays, histoire et culture, découverte de la faune et de la flore, gastronomie, visites de fermes, rencontres avec les artisans locaux, soirées contes...

Pour répondre aux exigences de sécurité des pratiquants, l'encadrement des activités physiques et sportives qu'il soit rémunéré ou bénévole, nécessitera une qualification.

7.3 Le camping classé

Le camping classé est un terrain comprenant soit plus de 20 campeurs sous tente, soit plus de 6 tentes ou caravanes à la fois. Cependant rien n'interdit à un exploitant de terrain de camping accueillant un nombre égal ou inférieur à 20 campeurs ou 6 tentes de demander une autorisation d'aménager et un classement.

Le camping classé "Pré Vert" doit être classé avec la mention "tourisme" à savoir que plus de la moitié des emplacements doit être destinée à la location à la nuitée, à la semaine ou au mois pour une clientèle de passage et disposer d'une ouverture permanente. Il sera classé selon la grille réglementaire de 1 à 4 étoiles et ne pourra dépasser les 150 emplacements.

Afin de garantir la notion d'espace et de verdure dans les produits "Pré Vert" et d'autre part de permettre l'accès à tous types de clientèles (tentes, caravanes, mobil homes et chalets), il offrira un maximum de 30% d'hébergements gérés en résidentiels (caravanes, mobil homes, chalets) et 50% des emplacements "tourisme" devront demeurer nus (soit un maximum de 50% du sol occupé par des hébergements en dur.. Une partie du camping peut également recevoir des hébergements en locatif Habitation Légère de Loisirs (chalets et mobiles homes) de 35 à 20 % des emplacements selon les cas.

En outre, afin d'offrir plus d'espaces libres à la clientèle, la densité d'occupation des terrains est limitée : soit 20% minimum de la superficie du terrain est réservée aux dessertes intérieures, services communs, espaces libres, fleurissement, jeux,...soit tous les emplacements disposent d'une surface minimum de 80 m². Des équipements de loisirs sont requis.

Procédure d'ouverture réglementaire :

Pour exploiter un camping classé, il est nécessaire d'obtenir au préalable une autorisation d'aménager le terrain. Les travaux autorisés achevés vous devrez vous procurer un certificat d'achèvement des travaux et un arrêté de classement préfectoral déterminant le mode d'exploitation autorisé. De plus, pour obtenir l'agrément "Pré Vert" pour un camping classé, l'autorisation de la Commission Camping de la Fédération Nationale est requise.

La construction ou l'aménagement dans des locaux existants du local d'accueil et du bloc sanitaire doit faire l'objet d'une demande de permis de construire déposée à la mairie. Ce bloc sanitaire répondra aux conditions d'accessibilité aux handicapés.

Accueil, animation et encadrement : un lieu d'accueil spécifique à votre structure doit exister.

Pour les produits jusqu'à 50 emplacements :

- ⇒ un accueil téléphonique adapté aux besoins de la clientèle sera organisé pendant la période d'ouverture,
- ⇒ une personne ayant autorité pour agir et renseigner la clientèle sera suffisamment disponible,
- ⇒ une maîtrise de la langue anglaise au téléphone et à l'accueil est souhaitable.

Pour les produits de plus de 50 emplacements :

- ⇒ un accueil téléphonique doit être organisé tout au long de l'année,
- ⇒ une personne ayant autorité pour agir et renseigner la clientèle sera présente toute la journée,
- ⇒ une maîtrise de la langue anglaise au téléphone et à l'accueil est souhaitable,
- ⇒ la signalisation d'accès doit être installée et conforme à la réglementation,
- ⇒ la circulation des véhicules à moteur dans le camping est interdite après 22 h et avant 7h (un parking à l'entrée du camping),
- ⇒ des informations touristiques doivent être mises à disposition des clients à l'accueil,
- ⇒ l'organisation d'animations adaptées aux enfants et aux adultes, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur du camping, gratuite ou payante, est obligatoire pendant la période d'ouverture de la structure,

Pour les produits jusqu'à 25 emplacements : 1 animation au moins par semaine,

Pour les produits de 26 à 50 emplacements : 2 animations au moins par semaine,

Pour les produits de plus de 50 emplacements :

- ⇒ 3 animations au moins par semaine,
- ⇒ les animations traditionnelles en camping (concours de boule, apéritifs d'accueil, soirées barbecue...) ne peuvent être une réponse suffisante aux exigences "Pré Vert" dans le domaine de l'animation; elles ne constituent qu'un plus. Il est ainsi conseillé d'organiser ou bien de référencer à proximité de la structure les animations requises autour des thèmes suivants : circuits de découverte de pays, histoire et culture, découverte de la faune et de la flore, gastronomie, visites de fermes, rencontres avec les artisans locaux, soirées contes...
- ⇒ pour répondre aux exigences de sécurité des pratiquants, l'encadrement des activités physiques et sportives qu'il soit rémunéré ou bénévole, nécessitera une qualification.

7.4 Le parc résidentiel de loisirs

Le Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) est un terrain spécialement affecté à l'implantation des Habitations Légères de Loisirs (HLL) qui sont des constructions entièrement équipées, à usage non professionnel, démontables ou transportables (chalets en bois, mobile home). L'emprise au sol d'une HLL ne peut pas dépasser 30 % de la surface de son emplacement.

Le PRL Pré Vert sera classé selon la grille réglementaire et ne pourra dépasser les 150 emplacements. Son exploitation se fera exclusivement sous régime hôtelier (location de chalets loisirs et de mobiles homes à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle qui n'y élit pas domicile). Dans ce cas, l'exploitation du PRL est subordonnée à un arrêté de classement délivré par le Préfet après consultation de la Commission départementale de l'Action Touristique. La location de caravanes n'est pas autorisée.

Afin d'offrir plus d'espaces libres à la clientèle, la densité d'occupation des terrains est ainsi limitée pour les PRL : 20% de la superficie du terrain est réservée aux dessertes intérieures, services communs, espaces libres, fleurissement, jeux... et tous les emplacements disposent d'une surface minimum de 200 m². En plus des terrains de jeux, et des équipements de loisirs, la réglementation impose la mise en œuvre d'un lieu de rencontre, d'une salle de réunion ou d'animation.

Procédure d'ouverture réglementaire :

Pour exploiter un PRL, il est nécessaire d'obtenir au préalable une autorisation d'aménager le terrain qui impose la réalisation par le constructeur d'installations communes. Un PRL ne peut être implanté que dans les zones de construction des communes dotées d'un PLU (Plan Local d'Urbanisme), ou dans les parties urbanisées des communes dépourvues de PLU.

Les travaux autorisés achevés vous devrez vous procurer un certificat d'achèvement des travaux et un arrêté de classement préfectoral déterminant le mode d'exploitation autorisé. De plus, pour obtenir l'agrément "Pré Vert" pour un PRL, l'autorisation de la Commission Camping de la Fédération Nationale est requise.

La construction ou l'aménagement dans des locaux existants du local d'accueil et du bloc sanitaire doit faire l'objet d'une demande de permis de construire déposée à la mairie. Ce bloc sanitaire répondra aux conditions d'accessibilité aux handicapés.

Accueil, animation et encadrement :

Un lieu d'accueil spécifique à votre structure doit exister.

La réglementation impose un gardiennage de jour comme de nuit.

Pour les produits jusqu'à 50 emplacements :

- ⇒ un accueil téléphonique adapté aux besoins de la clientèle sera organisé pendant la période d'ouverture
- ⇒ une personne ayant autorité pour agir et renseigner la clientèle sera suffisamment disponible
- ⇒ une maîtrise de la langue anglaise au téléphone et à l'accueil est souhaitable

Pour les produits de plus de 50 emplacements :

- ⇒ un accueil téléphonique doit être organisé tout au long de l'année
- ⇒ une personne ayant autorité pour agir et renseigner la clientèle sera présente toute la journée
- ⇒ une maîtrise de la langue anglaise au téléphone et à l'accueil est souhaitable
- ⇒ la signalisation d'accès doit être installée et conforme à la réglementation
- ⇒ la circulation des véhicules à moteur dans le PRL est interdite sauf dépose ponctuelle des bagages. Un parking pour les résidents est obligatoire à l'intérieur du PRL et un parking pour les visiteurs est conseillé à l'entrée du PRL.
- ⇒ des informations touristiques doivent être mises à disposition des clients à l'accueil.
- ⇒ l'organisation d'animations adaptées aux enfants et aux adultes, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur du camping, gratuite ou payante, est obligatoire pendant la période d'ouverture de la structure.

Pour les produits jusqu'à 25 emplacements : 1 animation au moins par semaine

Pour les produits de 26 à 50 emplacements : 2 animations au moins par semaine

Pour les produits de plus de 50 emplacements :

- ⇒ 3 animations au moins par semaine
- ⇒ les animations traditionnelles en camping (concours de boule, apéritifs d'accueil, soirées barbecue...) ne peuvent être une réponse suffisante aux exigences "Pré Vert" dans le domaine de l'animation; elles ne constituent qu'un plus. Il est ainsi conseillé d'organiser ou bien de référencer à proximité de la structure les animations requises autour des thèmes suivants : circuits de découverte de pays, histoire et culture, découverte de la faune et de la flore, gastronomie, visites de fermes, rencontres avec les artisans locaux, soirées contes...
- ⇒ pour répondre aux exigences de sécurité des pratiquants, l'encadrement des activités physiques et sportives qu'il soit rémunéré ou bénévole, nécessitera une qualification.

7.5 Le village de vacances en hébergements légers

Le village de vacances est un ensemble d'hébergements destinés à assurer des séjours de vacances et loisirs, selon un prix forfaitaire comportant la fourniture des repas ou de moyens individuels pour les préparer et l'usage d'équipements collectifs permettant de pratiquer des loisirs sportifs et culturels.

Le village de vacances Pré Vert comprendra uniquement des locaux d'hébergements dépourvus de fondations, démontables, transportables ou tractables. Ces locaux offriront les moyens individuels pour préparer les repas et seront installés par le gestionnaire sur des emplacements fixes pendant toute la durée d'ouverture annuelle du village. Le village est alors classé avec la mention particulière "en hébergement léger". Le village de vacances fera l'objet d'une exploitation de caractère commerciale.

Le village de vacances en hébergements légers sera classé selon la grille réglementaire et ne pourra dépasser les 150 emplacements dans la limite de 200 personnes à l'hectare, 20% de la superficie du village est réservée aux dessertes intérieures, services communs, espaces libres, fleurissement, jeux... Il devra obtenir le classement "grand confort" pour la totalité de son parc d'hébergement selon des critères définis : emplacements à la fois desservis en eau, électricité et directement raccordés au système d'assainissement. On peut donc installer des mobiles homes et chalets mais l'accueil des camping-cars et des caravanes en séjour n'est pas autorisé. La réglementation impose l'organisation d'activités collectives d'animation soit la mise en œuvre de terrains de sport, la fourniture de matériel de sport, une aire de jeux pour les enfants, une salle de réunion ou d'animation.

Procédure d'ouverture réglementaire :

Pour exploiter un village de vacances en hébergements légers, il est nécessaire d'obtenir au préalable une autorisation d'aménager le terrain ou un permis de construire.

Les travaux autorisés achevés vous devrez vous procurer un certificat d'achèvement des travaux et un arrêté de classement préfectoral déterminant le mode d'exploitation autorisé. De plus, pour obtenir l'agrément "Pré Vert" pour un PRL, l'autorisation de la Commission Camping de la Fédération Nationale est requise.

Accueil, animation et encadrement :

Un lieu d'accueil spécifique à votre structure doit exister.

Pour les produits jusqu'à 50 emplacements :

- ⇒ un accueil téléphonique adapté aux besoins de la clientèle sera organisé pendant la période d'ouverture,
- ⇒ une personne ayant autorité pour agir et renseigner la clientèle sera suffisamment disponible,
- ⇒ une maîtrise de la langue anglaise au téléphone et à l'accueil est souhaitable,

Pour les produits de plus de 50 emplacements :

- ⇒ un accueil téléphonique doit être organisé tout au long de l'année,
- ⇒ une personne ayant autorité pour agir et renseigner la clientèle sera présente toute la journée,
- ⇒ une maîtrise de la langue anglaise au téléphone et à l'accueil est souhaitable,
- ⇒ la signalisation d'accès doit être installée et conforme à la réglementation,
- ⇒ la circulation des véhicules à moteur dans le PRL est interdite sauf dépose ponctuelle des bagages. Un parking pour les résidents est obligatoire à l'intérieur du PRL et un parking pour les visiteurs est conseillé à l'entrée du PRL,
- ⇒ des informations touristiques doivent être mises à disposition des clients à l'accueil,
- ⇒ l'organisation d'animations adaptées aux enfants et aux adultes, soit à l'intérieur, soit à l'extérieur du camping, gratuite ou payante, est obligatoire pendant la période d'ouverture de la structure,

Pour les produits jusqu'à 25 emplacements : animation au moins par semaine,

Pour les produits de 26 à 50 emplacements : 2 animations au moins par semaine,

Pour les produits de plus de 50 emplacements :

- ⇒ 3 animations au moins par semaine,
- ⇒ les animations traditionnelles en camping (concours de boule, apéritifs d'accueil, soirées barbecue...) ne peuvent être une réponse suffisante aux exigences "Pré Vert" dans le domaine de l'animation; elles ne constituent qu'un plus. Il est ainsi conseillé d'organiser ou bien de référencer à proximité de la structure les animations requises autour des thèmes suivants : circuits de découverte de pays, histoire et culture, découverte de la faune et de la flore, gastronomie, visites de fermes, rencontres avec les artisans locaux, soirées contes...
- ⇒ pour répondre aux exigences de sécurité des pratiquants, l'encadrement des activités physiques et sportives qu'il soit rémunéré ou bénévole, nécessitera une qualification.

9- LE GITE D'ENFANTS

Formule d'accueil des "Gîtes de France®", aménagée dans le cadre de la réglementation, **les gîtes d'enfants permettent de faire découvrir aux enfants la vie à la campagne et les loisirs au grand air**. L'accueil concerne des enfants de 4 à 15 ans, au minimum 2, au maximum 11, au sein de familles rurales agréées.

PROCEDURE D'AGREMENT D'UN GITE D'ENFANTS

Présentation d'un projet détaillé, de type projet pédagogique, réalisation de programmes journaliers et hebdomadaires...

Avis des services sociaux et de l'enfance.

Visite d'une Commission d'Agrément.

NORMES ET EQUIPEMENTS

L'habitat de la famille d'accueil doit être conforme aux normes actuellement en vigueur et doit comprendre :

- ⇒ une salle de séjour suffisamment grande, ou local pour jeux,
- ⇒ plusieurs chambres (au maximum 4 enfants par chambre), sachant que les enfants peuvent partager une chambre, mais qu'ils doivent disposer d'un lit individuel avec protection des matelas, de place et volume de rangement, d'un cubage minimum par lit de 8 m³ et d'une surface de 5 m² par personne,
- ⇒ un chauffage efficace,
- ⇒ une alimentation en eau potable,
- ⇒ une salle de bains et un W-C.

En cas d'accueil supérieur à 5 enfants, prévoir une douche et un W-C supplémentaire.

Si la structure permet l'accueil de plus de 7 enfants ou plus de 4 enfants dans une chambre, les gîtes d'enfants sont soumis à la réglementation des Etablissements Recevant du Public.

Dans ce cas également, l'aménagement de la cuisine devra être conforme aux normes HACCP et le propriétaire devra avoir suivi une formation sur les normes HACCP.

ENCADREMENT

Le propriétaire s'engage à assurer aux enfants :

- ⇒ une bonne hygiène de vie et une bonne hygiène alimentaire,
- ⇒ une surveillance, une sécurité, et un encadrement permanent,
- ⇒ les soins opportuns sur le plan moral, éducatif, dans le respect de la pensée de chaque enfant accueilli,
- ⇒ une animation familiale de qualité, avec lors de l'accueil de 6 à 11 enfants l'obligation de la présence d'une seconde personne à temps plein, une des deux étant titulaire du Brevet d'Aptitude aux Fonctions d'Animateur.

Tout propriétaire doit être titulaire d'un diplôme de secourisme. De 2 à 5 enfants accueillis, le propriétaire doit être secondé par une personne à mi-temps. A partir de 6 enfants accueillis, le propriétaire doit être secondé par une personne à temps complet, l'un ou l'autre devant être titulaire du BAFA.

10- LES HEBERGEMENTS INSOLITES

L'hébergement Insolite est un hébergement qui, par son originalité, sort du cadre normatif du Réseau « "Gîtes de France®" et Tourisme Vert ». Il est situé dans un environnement extérieur privilégié, et selon les formules proposées, son mode de fonctionnement s'apparente soit au régime des gîtes, soit à celui des chambres d'hôtes, soit à celui des campings.

- a) Tipis :
- ⇒ les tipis sont uniquement implantés sur les campings déclarés en mairie,
 - ⇒ l'exploitant devra produire au Relais Départemental un permis de construire si la surface de l'hébergement est supérieur à 35m²,
 - ⇒ l'équipement de base sera composé d'un couchage confortable, et de rangements adaptés à la capacité d'accueil,
 - ⇒ Blocs sanitaires communs.
- b) Cabanes dans les arbres :
- ⇒ les normes d'hygiène et de sécurité doivent être respectées conformément à la réglementation en vigueur,
 - ⇒ espace détente/séjour,
 - ⇒ chambre(s) équipée(s),
 - ⇒ sanitaires complets et privatifs au fonctionnement de type gîtes ou chambre d'hôtes, blocs sanitaires communs en fonctionnement type camping,
 - ⇒ nuitée + petit déjeuner en cas de fonctionnement de type chambre d'hôtes : le petit déjeuner sera copieux et les produits maison seront les bienvenus,
 - ⇒ coin cuisine avec plaques, évier, réfrigérateur, matériel de cuisine de qualité et adaptés à la capacité de l'hébergement, en fonctionnement type gîte,
 - ⇒ conception majoritairement bois.
- c) Yourtes :
- ⇒ yourtes traditionnelle mongole comportant un mobilier traditionnel majoritairement mongol,
 - ⇒ l'adhérent devra procéder à la déclaration en Mairie, et produire au Relais Départemental un permis de construire si la surface de l'hébergement est supérieur à 20m²,
 - ⇒ le plancher au sol sera imperméable,
 - ⇒ l'aménagement intérieur de la yourte est laissé à l'appréciation du relais selon le type de fonctionnement,
 - ⇒ il est prévu un chauffage par poêle à bois, le bois étant fourni à la clientèle,
 - ⇒ couchage confortable, rangements et sanitaires complets et privatifs, ou blocs sanitaires communs en cas de fonctionnement type camping.
- d) Roulottes :
- ⇒ la roulotte est obligatoirement fixe,
 - ⇒ l'exploitant doit fournir au Relais Départemental l'autorisation d'implantation délivrée par la Mairie,
 - ⇒ ce type d'hébergement peut fonctionner en formule gîte, chambres d'hôtes ou camping,
 - ⇒ électricité ainsi que l'eau chaude et froide à l'évier,
 - ⇒ mode de chauffage possible en toute saison doit être prévu,
 - ⇒ chambre(s) équipée(s),
 - ⇒ sanitaires complets et privatifs au fonctionnement de type gîtes ou chambre d'hôte, blocs sanitaires communs en fonctionnement type camping,
 - ⇒ nuitée + petit déjeuner en cas de fonctionnement de type chambre d'hôtes : le petit déjeuner sera copieux et les produits maison seront les bienvenus,
 - ⇒ coin cuisine avec plaques, évier, réfrigérateur, matériel de cuisine de qualité et adaptés à la capacité de l'hébergement, en fonctionnement type gîte,
 - ⇒ terrasse ou espace extérieur aménagé et équipé doit être prévu.

11- LES ELEMENTS FINANCIERS

LA RENTABILITE DES ACTIVITES GITES DE FRANCE®

LE GITE RURAL nécessite aujourd'hui un investissement moyen à la création de 150 000€ en rénovation complète. Ce coût d'investissement est donné à titre indicatif, il est à moduler en fonction de chaque projet et devra faire l'objet d'une étude plus approfondie par des professionnels du bâtiment. La fréquentation se situe en moyenne à 18 semaines et n'autorise qu'un résultat très faible. L'objectif raisonnable pour un gîte est de pouvoir couvrir les charges de fonctionnement et une partie des charges d'investissement. **Le gîte est d'abord et avant tout une opération patrimoniale.**

EVOLUTION CHIFFRE D'AFFAIRE VERSE AUX PROPRIETAIRES ET DUREE DE LOCATION GITES EN CENTRALE DE RESERVATION LOUABLES PLUS DE 40 SEMAINES (le chiffre d'affaires réel des hébergements est donc à augmenter de 15%)

	2010			2011			2012		
	CA/gîte	Sem/gîte	Nombre gîtes	CA/gîte	Sem/gîte	Nombre gîtes	CA/gîte	Sem/gîte	Nombre gîtes
Forez	4918,77	16,25	79	4845	15.14	73	5020	16	74
Lyonnais	4475,44	19,01	9	4931	18.98	12	4521	21.10	11
Roannais	4518,11	15,18	72	4917	15.46	77	4897	15	77
Pilat	5880,87	21,24	31	6576	22.66	29	6434	22.8	29
Environs de St-Etienne	6831,30	26,76	20	6338	25.26	20	7387	28.4	19
Moyenne	5085,77	17,73	211	5262	17.51	211	5365	17.96	210

LA CHAMBRE D'HOTES nécessite un investissement en général conséquent pour une moyenne de 30000 € par chambre pour un aménagement complet. Il peut être plus élevé si des pièces de vie sont aménagées. Ce coût d'investissement est donné à titre indicatif, il évolue en fonction des projets et devra faire l'objet d'une étude plus approfondie par des professionnels du bâtiment. Il est souvent plus élevé pour ceux qui proposent la Table d'Hôtes (aménagement de la salle à manger), mais le résultat dégagé par chambre est plus important, et le seuil de rentabilité plus facile à atteindre. **Mais attention à la charge de travail supplémentaire : il s'agit d'un choix à faire en famille.** D'un point de vue général, **les chambres d'hôtes, avec ou sans table, peuvent être une activité complémentaire intéressante** (la rentabilité par rapport au nombre d'heures consacrées à l'activité reste cependant faible).

La moyenne de location sans table d'hôtes sur notre département se situe autour de 80 nuits de location par chambre en vitesse de croisière (après 3 ans de fonctionnement) pour un chiffre d'affaires moyen de 4500 € par chambre.

La table d'hôtes représente environ 25 % du chiffre d'affaires total de la structure et génère environ 20 % de nuits supplémentaires soit 100 nuits de location par chambre environ.

On estime que 50 % des clients prennent la table d'hôtes.

Les charges de fonctionnement représentent environ 35 % du chiffre d'affaires pour une structure sans table d'hôtes et 45 % du chiffre d'affaires avec table d'hôtes.

S'occuper de chambres d'hôtes demande une grande disponibilité. La présence de table d'hôtes augmente considérablement le temps de travail.

A titre d'exemples :

- Pour 3 chambres d'hôtes sans table d'hôtes : environ 840 heures de travail soit un mi-temps sur la base d'un 35 heures.
- Pour 3 chambres d'hôtes avec table d'hôtes : environ 1600 heures de travail soit un temps plein sur la base d'un 35 heures.

Ces chiffres sont donnés à titre indicatif et sont à interpréter avec précautions. Ils sont une estimation étant donné qu'ils n'émanent pas de notre centrale de réservation. Ils sont à moduler en fonction de chaque projet et de sa localisation mais également en fonction des objectifs de chacun.

LE GITE D'ETAPE OU DE SEJOUR nécessite un investissement souvent très lourd : plus de 300000 € n'est pas rare (chambres et non plus dortoirs, cuisine aux normes, normes de sécurité et d'accessibilité des Etablissements Recevant du Public). **Le travail d'une personne est nécessaire. Il faut en effet raisonner ici "activité principale" et se donner les moyens de fonctionner toute l'année** en ciblant différentes clientèles, et en leur proposant des activités. Etant donné l'investissement important induit pour la création d'un gîte de groupe, une étude de marché réalisée par des professionnels est souvent nécessaire. Ceci est une des conditions obligatoires requises pour l'octroi de subvention par le Conseil Général. A noter que les charges de fonctionnement sont également importantes (40-50% du chiffre d'affaires) : assurances, consommations, entretien des équipements (système d'alarme, installation électrique, visite de la commission de sécurité...).

Ces chiffres sont donnés à titre indicatif et sont à interpréter avec précautions. Ils sont une estimation étant donné qu'ils n'émanent pas de notre centrale de réservation. Ils sont à moduler en fonction de chaque projet et de sa localisation mais également en fonction des objectifs de chacun.

LE GITE D'ENFANTS : Un "petit" gîte d'Enfants (<7 enfants) demande un investissement modéré (utilisation des chambres des enfants ayant quitté le domicile familial), il fonctionne uniquement pendant les vacances scolaires et ne permet d'envisager qu'un revenu d'appoint alors que cette activité demande une disponibilité totale pendant les périodes d'ouverture ! Mais les personnes pratiquant ce type d'accueil le font d'abord pour le contact avec les enfants. Le "grand" Gîte d'Enfants (>7 enfants) nécessite un investissement plus lourd, notamment à cause des normes de sécurité, on peut cependant envisager un revenu complémentaire intéressant, mais deux personnes sont nécessaires pendant les périodes de fonctionnement (avec les problèmes liés aux diplômes d'encadrement...).

LE CAMPING dans notre département, nous déconseillons de créer une telle activité, faute de marché suffisant.

RECAPITULATIF DES CHARGES INDUITES PAR UN PROJET GITES DE FRANCE®

Avant de vous engager dans un projet, il nous semble indispensable que vous connaissiez le coût qu'entraîne une telle opération. Nous vous présentons successivement les coûts liés à l'aménagement de votre hébergement, puis les coûts liés au travail de l'ADTR et à l'adhésion à notre association.

CHARGES LIEES AU DEMARRAGE DE L'ACTIVITE (payées une seule fois)

Charges " Hébergement " :

- ⇒ travaux d'aménagement du bâtiment,
- ⇒ acquisition du matériel électroménager, mobilier...
- ⇒ honoraires d'architecte,
- ⇒ impôts divers.

Charges "ADTR" :

- ⇒ droit d'entrée de l'association (200 €) : inclus la cotisation à l'ADTR l'année d'ouverture,
- ⇒ Coût pour la première visite : 100 € (**déductible de la prestation ADTR si vous adhérez à "Gîtes de France® Loire"**,
- ⇒ montage du dossier : Si votre projet nécessite le montage d'un dossier (demande de financements par exemple), visite conseils pour le suivi des travaux ou simplement pour une labellisation..., vous devez régler les frais liés à la prestation ADTR. Un devis personnalisé en fonction de votre projet vous sera proposé (de 200€ HT à 800€ HT). A titre indicatif, pour un dossier complet de création d'un gîte avec demande de subvention, de la 1ère visite sur le terrain au classement de votre hébergement, comptez environ 800 € HT soit 956.80 € TTC (-100 euros déductibles de la première visite). Cette somme peut bien entendu être réglée en plusieurs fois. La participation à des journées de formation (fiscalité, formation nouveaux adhérents...) est incluse dans cette prestation. Pour une simple labellisation d'un hébergement déjà réalisé, prêt à fonctionner, le coût est de 200 € HT soit 239.20 € TTC (-100 euros déductibles de la première visite)

CHARGES LIEES AU FONCTIONNEMENT DE L'ACTIVITE (PAYEES CHAQUE ANNEE)

Charges "Hébergement" :

- ⇒ eau, électricité, gaz, téléphone...
- ⇒ impôts et taxes : taxe d'habitation, taxe sur le foncier bâti ou non bâti, taxe professionnelle éventuellement, redevance TV...
- ⇒ entretien de l'hébergement (temps et produits de nettoyage, tonte du jardin, fleurissement, réparations...),
- ⇒ frais de publicité et de suivi de la clientèle.

Charges "ADTR" :

- ⇒ Cotisations annuelles à partir de la 2^{ème} année civile.

12- LA COMMERCIALISATION

12-1 Principes généraux

- Quel que soit le mode de commercialisation, l'hébergement est "ouvert" à la location après la visite d'agrément du technicien.

- L'adhésion à la centrale de réservation à l'année est un service obligatoire pour les gîtes ruraux subventionnés (condition d'obtention des subventions imposée par les organismes qui subventionnent), facultative dans les autres cas.

- **Le choix du mode de commercialisation**

Chaque année, le propriétaire peut faire le choix de son mode de commercialisation (sauf cas décrit ci-dessus)

Le propriétaire signe chaque année une convention de mandat avec le service réservation. C'est à ce moment que le propriétaire peut changer de mode de commercialisation : adhérer au service réservation, se retirer du service réservation et gérer la totalité de ses réservations, opter pour la réservation en planning partagé...

- **La provenance des demandes de réservation :**

1- Le téléphone auprès du service de réservation ou auprès du propriétaire

2- Les sites internet : - départemental : www.gites-de-france-loire.com

- régional : www.gites-de-france-rhone-alpes.com

- national : www.gites-de-france.com et www.gites-de-france.fr...

Sur ces différents sites internet, le client a la possibilité de réserver (pour les hébergements en Service Réservation ou Planning Partagé) via la LCEN (Loi du 21 juin 2004 pour la Confiance dans l'Economie Numérique c'est à dire la signature électronique) : c'est la possibilité pour les clients d'aller jusqu'au bout de leur transaction et de contractualiser la réservation en ligne sur internet sans échanger de document papier

3- Les partenaires commerciaux (agences, CDT, OT/SI...)

4- A la boutique des "Gîtes de France" à St-Priest-en-Jarez

5- Mail, fax, courrier...

- **La durée des Séjours :**

Les gîtes ruraux sont louables à partir de 2 nuits. Les locations à la semaine se font toute l'année.

Les locations de moins d'une semaine (à partir de 2 jours/2 nuits minimum), se font sans accord préalable du propriétaire en basse et moyenne saison, donc sauf juin/septembre et vacances scolaires (sauf accord du propriétaire lors de son inscription auquel cas le gîte pourra être loué, suivant un paramétrage propre à chaque propriétaire, moins d'une semaine sans accord préalable). Heures d'arrivée et de départ :

* week-end et week-end prolongés : arrivée 18h – départ 18h,

* mid-week (lundi au vendredi) et semaines : arrivée 16h – départ 10h.

Les chambres d'hôtes peuvent être louées à la nuitée. Arrivée entre 16h et 19h et départ 12h (à convenir avec le client).

12-2 Les différents modes de réservation

Plusieurs possibilités s'offrent à vous (si vous n'avez plus/pas d'obligation vis-à-vis du Conseil Général) :

⇒ **Le Service de Réservation à l'année (obligatoire pendant 10 ans pour les gîtes ruraux subventionnés) :**

- ✓ tous les contrats de location sont effectués par le Service réservation, ainsi que le suivi administratif, suivi comptable, les annulations et la gestion client...Le taux de commission prélevé par le service réservation est de 13.04% quel que soit l'origine de la demande (service de réservation, propriétaire, internet, point de vente chez un partenaire...)

- ✓ l'hébergement, s'il est disponible, ressort sur internet dans les listes de résultat de recherche par date et est réservable en ligne,

- ✓ **Ce système procure de nombreux avantages pour les clients mais aussi pour propriétaires :**

Pour le client, c'est la quasi - certitude de trouver une réponse à sa demande avec une seule communication téléphonique, puisque l'offre couvre tout le département. C'est aussi la possibilité de bénéficier d'une assurance le couvrant en cas d'annulation . Le client a également le choix entre plusieurs mode de règlement (chèque, espèces, CB, ANCV, chèques cadeaux..) De plus, nous avons développé un service qui permet au client de créer directement son contrat via notre site internet, de le signer électroniquement et de régler son séjour par CB. Ce service est très apprécié par les clients, il leur facilite l'organisation de leur séjour.

Pour le propriétaire, c'est la possibilité de déléguer toute la partie administrative (envoi du contrat, relance client, encaissement...). Le propriétaire peut dès lors se consacrer essentiellement à l'accueil des vacanciers tout en bénéficiant de la sécurité de paiement et de l'avantage de l'assurance annulation pour le propriétaire (garantie de toucher, si annulation et non relocation, 80 % des sommes qu'il aurait dû recevoir). De plus le service réservation prend à sa charge les diverses commissions et frais dus en fonction du mode de règlement (chèques cadeaux 5%, ANCV 1%...) et des frais bancaires (carte bleue, virements...)...

L'adhésion au service de réservation augmente également les chances d'être réservé.

Tous les propriétaires qui adhèrent au service de réservation bénéficient d'un album photo et plan de leur hébergement mis en ligne gratuitement sur notre site internet et ont un accès privé sur internet qui leur permet de consulter leurs réservations, de mettre à jour leur album photo, d'adhérer à une promotion...

Le service réservation optimise la réservation de chaque hébergement (relation avec des agences étrangères, réservations par Internet en fort développement...).

- ✓ **Les plannings** sont gérés uniquement par le service réservation. Dès lors qu'un contrat est établi, annulé... le planning est automatiquement mis à jour.

Les fermetures exceptionnelles du planning : Le service de réservation étudie toute demande écrite. Elles peuvent être de 10 semaines maximum par an dont 2 semaines maximum consécutives. Les propriétaires ayant bénéficié de subventions pour leur hébergement, ont l'obligation de maintenir leur hébergement ouvert à la location pendant toutes les vacances scolaires (toutes zones confondues). Pour les autres propriétaires, les fermetures exceptionnelles sont vivement conseillées en période basse et moyenne saison (hors périodes juin à septembre et vacances scolaires).

⇒ **Le Planning Partagé** (pour les gîtes et les chambres d'hôtes):

- ✓ Le propriétaire peut faire des contrats pour son hébergement. Dans ce cas, aucune commission n'est due au service réservation.
- ✓ le propriétaire gère son planning (ouverture et fermeture à la réservation) comme il le souhaite,
- ✓ lorsque le planning est ouvert à la réservation, le service de réservation, l'internaute et le propriétaire peuvent alors le réserver (c'est le 1er arrivé, 1er servi), le taux de commission prélevé par le service réservation est de 18% pour les gîtes et 13.04% pour les chambres d'hôtes
- ✓ l'hébergement, s'il est disponible, ressort sur internet dans les listes de résultat de recherche par date et l'internaute peut alors réserver en ligne, contacter le Service de Réservation ou le propriétaire,
- ✓ le client et le propriétaire peuvent également bénéficier, si tel est leur choix des avantages du Service de Réservation

⇒ **La Location Directe** : le propriétaire effectue lui-même ses contrats de location ainsi que toute la gestion qui en découle, c'est à dire la gestion des demandes, l'envoi des contrats et des fiches descriptives, le planning, les relances des clients ayant posé une option mais qui ne renvoient pas leur contrat ou les clients en retard de paiement.

Le propriétaire lorsqu'il envoie un contrat au client peut lui demander 25% d'acompte. Le solde du séjour est à régler par le client le jour de son arrivée. En cas d'annulation par le client ou par le propriétaire, les conditions générales de vente décrites au dos des contrats s'appliquent.

Les propriétaires en location directe ne peuvent pas proposer d'assurance annulation à leurs clients, la couverture en cas d'annulation est donc plus limitée.

Attention : Lorsque vous faites une réservation en location directe, quel que soit le type d'hébergement (gîte rural, chambre d'hôtes, gîte d'étape et de séjour, gîte d'enfants...), l'utilisation d'un contrat de location "Gîtes de France" est obligatoire.

L'ADTR tient des blocs de contrats à votre disposition. **Le contrat doit obligatoirement être accompagné d'une fiche descriptive contenant le descriptif du gîte, son plan, les tarifs, la pratique quant à la facturation des charges et de la caution, les coordonnées du propriétaire, le plan d'accès, les services et loisirs de proximité...**

En l'absence de contrat signé et confirmé par un versement d'acompte, vous n'aurez aucun recours si le client n'honore pas sa réservation ou s'il écourte son séjour. Nous vous invitons à lire attentivement ce contrat ainsi que les conditions générales de vente situées au dos (vous y trouverez notamment la marche à suivre pour les annulations de séjour).

12-3 Les autres services proposés

Pour une meilleure commercialisation des hébergements en location Directe, de nouveaux services et outils ont été mis en place afin de permettre aux propriétaires qui gèrent eux même leurs locations d'améliorer la commercialisation de leurs hébergements.

Il s'agit des services suivants :

⇒ **Dispogîte / Disphôte** (pour les hébergements en location directe uniquement) : Il s'agit de la possibilité d'associer un planning à votre hébergement pour pouvoir faire ressortir vos disponibilités. Via le module propriétaire (interface internet dédiée aux propriétaires),

vous aurez la possibilité de mettre à jour le planning de votre hébergement et d'afficher ainsi les disponibilités sur internet. L'hébergement, s'il est disponible, ressort sur internet dans les listes de résultat de recherche par date mais n'est réservable qu'auprès du propriétaire.

⇒ **L'Outil de Gestion (fonctionne en Planning Partagé ou en Location Directe)** : Via le module propriétaire, vous aurez la possibilité de créer vos contrats de location et de les envoyer directement par mail, d'être alertés en cas d'option non confirmée au bout de 8 jours, d'enregistrer et de suivre les règlements, d'envoyer en automatique les documents liés à la réservation...

⇒ **L'aide à Mise à jour des plannings (avec DispoGîte)** : le Service de réservation vous propose, si vous n'avez pas de mail de tenir à jour, sur votre demande, votre planning (ouverture et fermeture du gîte uniquement).

Nous travaillons également pour la mise en place prochaine de ces services et outils pour les gîtes de groupe.

12-4 Le fonctionnement du service réservation

- **Les étapes d'une réservation** (demandes par téléphone, courrier, fax, mail, à la boutique, par les partenaires commerciaux...).

1- Plusieurs propositions sont faites en fonction des critères du client (les gîtes sortent de façon aléatoire).

2 - Le client choisit un gîte.

3 - Un contrat lui est envoyé avec la fiche descriptive de celui-ci et une documentation touristique s'il s'agit d'un envoi par courrier.

4 – Sous 8 jours, le client doit confirmer sa location en envoyant un exemplaire du contrat signé accompagné d'un chèque d'acompte de 25 % (si la location débute dans plus de 6 mois, seul le contrat sera retourné signé : loi Hoguet). Passé ce délai, nous procédons à une relance (téléphone, mail, fax), sans nouvelle du client, nous remettons le gîte à la location.

Dès que la réservation est confirmée, nous en informons automatiquement le propriétaire par courrier ou mail

5 – 1 mois avant le début du séjour, le solde de la location doit être réglé par le client au Service Réservation.

6 - La gestion du paiement du solde, avec relances éventuelles, ainsi que les annulations sont gérées par le Service Réservation.

7- Pour les contrats de dernière minute (de plus en plus fréquents), nous envoyons par mail (ou par fax) le contrat au client (ou au propriétaire) et nous demandons au client un paiement par carte bancaire. Parfois, à titre exceptionnel, le Service Réservation demande au propriétaire l'accord pour un paiement en espèces (uniquement) à l'arrivée (la somme totale devant être restituée au Service Réservation). Pour chaque demande de location de dernière minute, le propriétaire est prévenu par nos soins.

8- Lors de contrats spécifiques dits de "longue durée" soit 3 contrats de 4 semaines consécutives (maximum), notamment faits par des sociétés, des informations complémentaires sont exigées et détaillées sur les contrats (respect des conditions générales de vente "Gîtes de France", nom et coordonnées d'une personne référente...).

9- Le client a la possibilité de réaliser un contrat LCEN sur internet (signature électronique).

- **La consultation de vos réservations et la création de contrats en ligne**

Vous êtes prévenu des réservations fermes par courrier ou mail, ce n'est pas le cas des options (contrats envoyés mais non confirmés par le client).

Si vous souhaitez connaître les options posées sur votre gîte (ou chambre(s) d'hôtes), vous pouvez :

1- consulter votre planning sur Internet en allant sur le module internet propriétaire (interface internet dédié aux propriétaires

Vous pouvez aller consulter le planning de votre gîte, voir le détail d'une option ou d'une réservation et même créer vous-même le contrat...

2- nous contacter directement.

- **Les frais de dossier** : pour les contrats de gîtes uniquement, des frais de dossier sont demandés aux clients : 9€ pour les contrats de location d'un week end ou week end prolongé (jusqu'à 4 nuits) et 15€ à partir de 5 nuits. Réduction de 50% pour toute prolongation.

- **Le paiement des locations**

Le règlement de la location au propriétaire diminué du montant de la commission (13,04 % du montant de la location en service réservation à l'année et 18% en planning partagé) est versé au propriétaire pour les séjours terminés, sauf cas de litige relatif à une location, avant le 5 de chaque mois (en hors saison) et chaque mardi (en juillet et en août). Pour les chambres d'hôtes proposant la prestation table d'hôtes, la commission s'applique sur toutes les nuitées et uniquement sur la table d'hôtes du 1^{er} soir.

- **Les Moyens de paiements acceptés par le service de réservation**

1- Les chèques bancaires ou postaux,

2- Les cartes bancaires,

3- Les virements (pour certains virements, les frais peuvent aller jusqu'à 24 €),

4- Les mandats cash,

5- Les chèques cadeaux "Gîtes de France" (commission de 5 %).

6- Les chèques cadeaux "Havas-Voucher",

7- Les espèces,

8- Les chèques vacances : Ils sont de plus en plus souvent utilisés pour payer des locations. Nous conseillons également très vivement à chaque propriétaire (en location directe) de les accepter, ce mode de paiement est en pleine expansion et vous êtes sûrs d'être payés. L'ANCV prend 1% de commission.

9- Les bons vacances : système d'aide aux vacances, délivré par les certaines caisses d'allocations familiales. Les bons vacances sont demandés par les clients auprès de leur CAF avant le séjour. Le client paie le propriétaire (ou le Service Réservation) et le client se fera rembourser par sa CAF. Le client a simplement besoin d'une attestation de séjour en fin du séjour. Le relais tient à votre disposition un modèle d'attestation. Le Service Réservation réalise des attestations pour Les contrats réalisés par ses soins ou après vérification auprès du propriétaire en location directe.

Le Service Réservation prend à sa charge toutes les commissions et frais bancaires pour les contrats qu'il a géré.

12-5 Les coûts

Coûts pour les gîtes :

		Service Réservation (SR)	Planning Partagé (PP) <i>(Si pas d'obligation / Conseil général)</i>	Location Directe (LD) <i>(Si pas d'obligation / Conseil général)</i>
Mode de Gestion	Caractéristiques	Contrats et suivi : SR	Contrats et suivi : SR ou propriétaire	Contrats et suivi : propriétaire
	Coûts de la prestation	-	50 € + 15 € le gîte supplémentaire	-
	Commission du Service Réservation	13,04 %	18%	-
Services et Outils supplémentaires	Album photo	Gratuit	Gratuit	45 €
	Lien Réciproque avec le site internet du propriétaire	Gratuit	Gratuit	20 €
	Lien Simple avec le site internet du propriétaire	20 €	20 €	40 €
	Dispogîtes <i>Mise à jour du planning</i>	-	-	75 € + 15 € le gîte supplémentaire 20 € par gîte
	Option Gestion	-	50 € + 15 € le gîte supplémentaire	50 € + 15 € le gîte supplémentaire

Coûts pour les chambres d'hôtes :

		Planning Partagé (PP) <i>(Si pas d'obligation / Conseil général)</i>	Location Directe (LD) <i>(Si pas d'obligation / Conseil général)</i>
Mode de Gestion	Caractéristiques	Contrats et suivi : SR ou propriétaire	Contrats et suivi : propriétaire
	Commission du Service Réservation	13,04%	-
Services et Outils supplémentaires	Album photo	Gratuit	45 €
	Lien Réciproque avec le site internet du propriétaire	Gratuit	20 €
	Lien Simple avec le site internet du propriétaire	20 €	40 €
	Dispohôtes	-	75 €
	Option Gestion	50 €	50 €

13- MONTANT DES COTISATIONS

Pour rappel, la cotisation de la première année d'ouverture (année civile) est incluse dans les droits d'entrée qui vous sont demandés. La cotisation est donc due à partir de la deuxième année civile d'ouverture de l'hébergement.

COTISATIONS ANNEE 2013

	"Gîtes de France®"			Bienvenue à la Ferme
	Cotisation	(**) Affiliation (H.T.)	(****) Participation campagne image	Cotisation (H.T.)
Gîtes (Service réservation : SR) (Location directe : LD)	<u>Partie fixe</u> : 105,86 € + 18,83 % du prix THS* + 101 € le gîte en plus	(***) SR : 2,5 % du montant de la location LD : 12 € par gîte	2,57 € (H.T.) par personne	49,69 € par gîte
Chambres d'hôtes	<u>Partie fixe</u> : 68,04 € + 50,05 € la chambre + 75,08 € la ch. familiale	8 € par chambre	1,55 € (H.T.) par personne	49,69 € par structure
Table d'hôtes	<u>Partie fixe</u> : 27,55 € + 9,72 € par chambre + 14,59 € par ch. familiale			49,69 € par structure
Gîtes de groupe	<u>Partie fixe</u> : 163,65 € + 2,39 € le lit		0,62 € (H.T.) par personne	49,69 € par gîte
Campings ➤ <7 emplacements ➤ 7 à 15 emplacements ➤ 16 emplacements et +	63,20 € 90,20 € 115,89 €		0,75 € (H.T.) par emplacement	49,69 € par structure
Gîtes d'enfants ➤ 1 à 6 enfants ➤ Plus de 6 enfants	152,32 € 188,50 €		2,53 € (H.T.) par enfant	49,69 € par gîte
Fermes Auberges ➤ Jusqu'à 60 couverts ➤ Plus de 60 couverts				223,06 € 279,23 €
Produits Fermiers				88,59 €
Fermes pédagogiques Fermes de découverte				98,31 €
Goûter à la Ferme				48,61 €
Casse Croûte				48,61 €
Location de salle				48,61 €
Nouveaux produits				48,61 €

	Bienvenue à la Ferme	Autres formules
Auberges de Campagne ➤ Jusqu'à 60 couverts ➤ Plus de 60 couverts		223,06 € 279,23 €
Artisanat		105,06 €

* Tarif semaine Très Haute Saison du gîte le plus grand.

** Montants reversés en totalité à la FNGF (apporteur d'affaire).

*** Montant prix en charge par le service de réservation.

**** Pour information, un montant forfaitaire de 18 € TTC par structure est demandé par la FNGF. Une partie de ce montant est à nouveau pris en charge par l'ADTR sur les cotisations annuelles et une participation proportionnelle à la capacité d'accueil sera demandée aux adhérents. Depuis 2008, le relais a pris à sa charge plus de 15 % de la cotisation versée à la FNGF dans le cadre de la campagne image.

COTISATIONS ANNEE 2014 (voté en AG du 10 avril 2013)

	"Gîtes de France®"			Bienvenue à la Ferme
	Cotisation	(**) Affiliation ^(h.L.)	(****) Participation campagne image ^(h.L.)	Cotisation ^(h.L.)
Gîtes (Service réservation : SR) (Location directe : LD)	<u>Partie fixe</u> : 107,45 € + 18,83 % du prix THS* + 102,52 € le gîte supplémentaire	(***) SR : 2,5 % du montant de la location LD : 12 € par gîte	2,61 € par personne	50,44 € par gîte
Chambres d'hôtes	<u>Partie fixe</u> : 69,06 € + 50,80 € la chambre + 76,21 € la chambre familiale	8 € par chambre	1,57 € par personne	50,44 € par structure
Table d'hôtes	<u>Partie fixe</u> : 27,96 € + 9,87 € par Chambre + 14,81 € par chambre familiale			50,44 € par structure
Gîtes de groupe	<u>Partie fixe</u> : 166,10 € + 2,43 € le lit		0,63 € par personne	50,44 € par gîte
Campings ➤ Jusqu'à 6 emplacements ➤ 7 à 15 emplacements ➤ 16 emplacements et +	64,15 € 91,55 € 117,63 €		0,76 € par emplacement	50,44 € par structure
Gîtes d'enfants ➤ 1 à 6 enfants ➤ Plus de 6 enfants	154,60 € 191,33 €		2,57 € par enfant	50,44 € par gîte
Fermes Auberges ➤ Jusqu'à 60 couverts ➤ Plus de 60 couverts				226,41 € 283,42 €
Produits Fermiers				89,92 €
Fermes pédagogiques Fermes de découverte				99,78 €
Goûter à la Ferme				49,34 €
Casse Croûte				49,34 €
Location de salle				49,34 €
Nouveaux produits				49,34 €

	Bienvenue à la Ferme	Autres formules
Auberges de Campagne ➤ Jusqu'à 60 couverts ➤ Plus de 60 couverts		226,41 € 283,42 €
Artisanat		106,64 €

* Tarif semaine Très Haute Saison du gîte le plus grand.

** Montants reversés en totalité à la FNGF (apporteur d'affaire).

*** Montant prix en charge par le service de réservation.

**** Pour information, un montant forfaitaire de 18 €^{TTC} par structure est demandé par la FNGF. Une partie de ce montant est à nouveau pris en charge par l'ADTR sur les cotisations annuelles et une participation proportionnelle à la capacité d'accueil sera demandée aux adhérents. Depuis 2008, le relais a pris à sa charge plus de 15 % de la cotisation versée à la FNGF dans le cadre de la campagne image.

SUITE DE LA PRESENTATION DE MON PROJET (verso)

Il vous suffit de répondre par OUI ou NON à chacune des questions posées, et de cocher la colonne correspondante.
 Le OUI indique la condition favorable à la création d'un accueil touristique.
 Le NON marque une caractéristique considérée comme incompatible avec le label "Gîtes de France".

VOTRE PROJET :	OUI	NON
Est situé dans la Loire		
Vous êtes propriétaire du bâtiment		
Votre bâtiment est en règle au code de l'urbanisme (référéncé au Plan Local d'Urbanisme)		
Est éloigné de toute activité occasionnant une gêne en raison d'odeurs, bruits		
Si vous habitez à plus de 50km, vous devrez avoir un gestionnaire identifié qui réalisera l'accueil à votre place en permanence ou lors de vos absences.		
Est situé à proximité de votre habitation (..... km) pour les gîtes ruraux, gîtes de groupe et campings.		
Est dans votre maison pour la création de chambres d'hôtes et gîtes d'enfants.		
<u>Gîtes, chambres d'hôtes, gîtes de groupes, gîtes d'enfants, campings "Gîtes de France"</u>		
Est situé dans un environnement rural :		
Dispose d'un terrain : jardin, pré, grande terrasse... (sont exclus les projets sans espace extérieur)		
Est situé dans un environnement calme (sont exclus les projets près de routes à grande circulation, voie ferrée, usines...)		

<u>Maisons, appartements, chambres d'hôtes "Gîtes de France" en ville et "City Break par Gîtes de France"</u>		
Est situé dans un milieu urbain. Merci de préciser la ville :		
Dispose d'un terrain : jardin, pré, grande terrasse... (condition non éliminatoire)		
Offre une accessibilité aisée par transport public au centre ville, aux activités culturelles et marchandes et aux services		



ETAPE 3 : COUPON DE DEMANDE DE VISITE

Vous avez déjà été contacté par le technicien après avoir pris connaissance du dossier d'information et après nous avoir présenté votre projet à l'aide du formulaire joint. Nous espérons avoir répondu à vos questions.

Vous souhaitez maintenant poursuivre votre projet avec les "Gîtes de France " de la Loire, nous vous rappelons les différentes étapes qui vont suivre :

- Pour recevoir la visite du technicien, merci de nous retourner le coupon infra accompagné de votre règlement. Ce montant sera ensuite déduit de la prestation ADTR pour le montage de votre dossier si vous adhérez à Gites de France® Loire.
- Dès réception de votre demande de visite, le technicien prendra contact avec vous afin de convenir d'un rendez-vous sur site,
- A l'issue de ce rendez-vous, votre projet sera présenté en commission éthique de l'ADTR,
- Si votre projet obtient un avis favorable de la commission, vous recevrez le devis de la prestation de l'ADTR ainsi que tous les documents nécessaires à la poursuite de votre dossier (chartes, engagements...),
- A réception de votre dossier complet, votre projet est alors officiellement pris en charge par l'ADTR,
- Réalisation de votre projet (accompagnement, montage des dossiers de subvention, suivi de chantier...),
- Labélisation de votre hébergement,
- Promotion et commercialisation de votre hébergement.

Si vous avez besoin de plus de précisions, n'hésitez pas à nous contacter au 04 77 79 18 49.

Sincères salutations
L'ADTR de la Loire



Je soussigné, M. demeurant
souhaite être contacté par un technicien afin de convenir d'un rendez-vous pour la visite sur site de mon projet situé sur la commune de dans la Loire.

Je joins mon chèque de 100 € à l'ordre de l'ADTR Loire (pour rappel, ce montant sera déduit de la prestation ADTR pour le montage de votre dossier si vous adhérez à Gites de France® Loire).

Fait le ___ / ___ / 20__ à

Signature