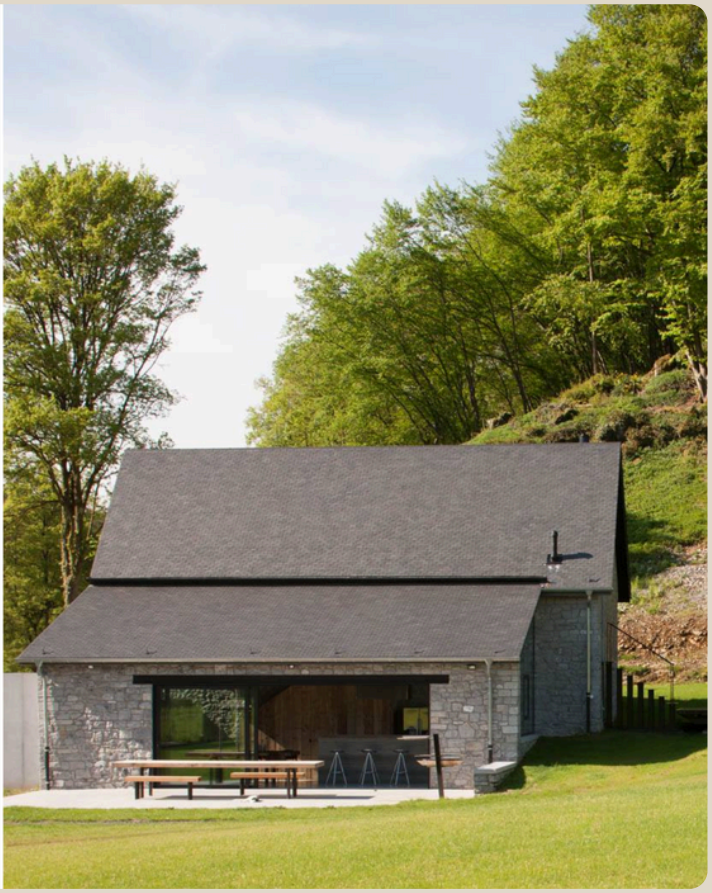
GÎTES ET CHAMBRES D'HÔTES DE WALLONIE

DOSSIER

COMMENT OUVRIR UN GÎTE OU UNE CHAMBRE D'HÔTES EN WALLONIE ?



FÉDÉRATION DES GÎTES ET CHAMBRES D'HÔTES DE WALLONIE

INTRODUCTION

Vous envisagez d'ouvrir un hébergement touristique en Wallonie ?

Avant de vous lancer, il est important de suivre plusieurs étapes et de respecter certaines exigences légales. Vous trouverez dans cette brochure des informations utiles pour lancer votre activité.

Vous pourrez obtenir toutes les informations complémentaires spécifiques à chaque type d'hébergement auprès de la Fédération des Gîtes et Chambres d'hôtes de Wallonie. Notre équipe est à votre écoute et se fera un plaisir de vous rencontrer et de vous accompagner dans votre activité.

En espérant que vous nous rejoindrez bientôt, nous vous adressons nos plus cordiales salutations.

La Fédération des Gîtes et Chambres d'hôtes de Wallonie

QUELLE DIFFÉRENCE ENTRE UN GÎTE ET UNE CHAMBRE D'HÔTES ?

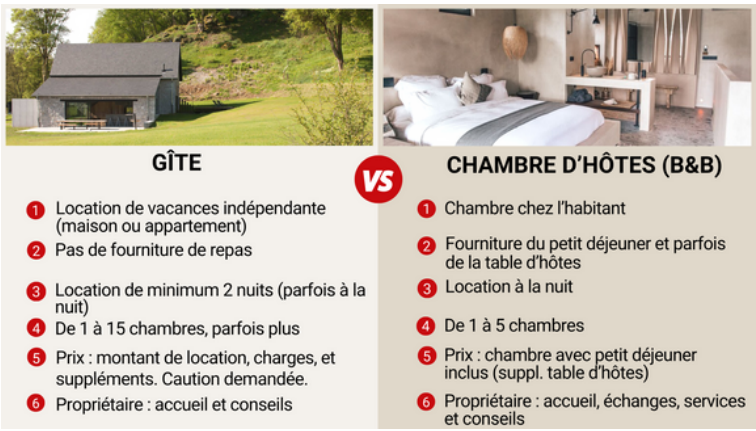
Avant de lancer votre activité, il vous faudra déterminer quel type d'hébergement vous souhaitez ouvrir : un gîte ou une chambre d'hôtes ?

Qu'est-ce qu'un gîte ?

Un gîte est un type d'hébergement touristique proposant un logement indépendant, situé à la campagne ou en ville. Il peut prendre différentes formes, allant d'une petite maison individuelle à une ferme rénovée ou à un appartement. Il offre généralement un espace de vie autonome comprenant une cuisine, une ou plusieurs chambre(s), au minimum une salle de bains, un salon, une salle à manger, une terrasse et un jardin. Il peut être loué pour de courtes périodes, allant de quelques jours à plusieurs semaines, en fonction des besoins des clients.

Qu'est-ce qu'une chambre d'hôtes ?

Une chambre d'hôtes est un type d'hébergement touristique où les propriétaires résident sur place et louent des chambres à des clients. Cette formule d'hébergement offre une ambiance conviviale et familiale, favorisant les interactions entre les hôtes et les clients. Un des éléments distinctifs des chambres d'hôtes est le petit-déjeuner proposé par le propriétaire. Certaines chambres d'hôtes proposent même la table d'hôtes. Elle est uniquement réservée aux hôtes logés sur place. L'hôte convie ses clients à partager le repas du soir.



Et les hébergements insolites ?

Malgré leurs caractéristiques hors du commun, les hébergements insolites peuvent être assimilés soit à la formule "gîte" soit à la formule "chambre d'hôtes".

LA RÉGLEMENTATION DES GÎTES ET CHAMBRES D'HÔTES EN WALLONIE

La Wallonie a mis en place des obligations spécifiques pour assurer la qualité et la sécurité des gîtes et chambres d'hôtes sur son territoire.

Les 3 obligations légales à remplir

Pour pouvoir ouvrir un gîte ou une chambre d'hôtes en Wallonie, le propriétaire doit remplir 3 obligations légales :

1. Obtenir un permis d'urbanisme pour la création d'un nouveau gîte

Depuis le 30 janvier 2023, toute création d'hébergement touristique au sein d'une construction existante, modifiant donc son affectation, est soumise à permis d'urbanisme. En d'autres termes, la location rémunérée, même de façon occasionnelle, de l'une ou plusieurs pièces existantes dans un bâtiment dont la vocation première n'est pas l'hébergement touristique, est soumise à l'obtention d'un permis d'urbanisme.

Toute construction d'un hébergement touristique est soumise à permis d'urbanisme.

La demande de permis doit être introduite au service urbanisme de la commune où se situe l'hébergement.

Cette obligation ne concerne pas la création de chambres chez l'habitant (max. 5 chambres), si ces chambres ne forment pas un logement indépendant.

2. Obtenir une attestation de Sécurité-Incendie (ASI) ou de Contrôle Simplifié (ACS)

Selon l'article 332 du Code wallon du Tourisme, aucun établissement ne peut être exploité sans Attestation de Sécurité-Incendie (ASI) ou de contrôle simplifié (ACS). Le propriétaire de l'hébergement doit introduire sa demande d'attestation auprès de la commune où se situe l'hébergement.

3. Effectuer une déclaration d'exploitation

Il s'agit d'une déclaration sur l'honneur faite par tout exploitant d'un hébergement touristique auprès du Commissariat général au Tourisme (CGT) dans laquelle il déclare satisfaire 4 conditions légales, à savoir :

- disposer d'une Attestation de Sécurité-Incendie (ASI) ou de Contrôle Simplifié (ACS) ;
- ne pas avoir été condamné pénalement (pour certains types d'infractions visées par le Code wallon du Tourisme) ;
- posséder une assurance « responsabilité civile » couvrant son activité ;
- ne pas proposer une durée de séjour inférieure à 1 nuit.

L'autorisation par le Commissariat général au Tourisme (CGT)

Après avoir rempli les 3 obligations légales citées précédemment, le propriétaire de l'hébergement touristique a la possibilité de demander une autorisation auprès du Commissariat général au Tourisme (CGT) pour :

- utiliser une dénomination protégée (Gîte rural, Gîte citadin, Gîte à la ferme, Chambre d'hôtes, Chambre d'hôtes à la ferme ou Meublé de vacances) ;
- obtenir un classement officiel (de 1 à 5 épis/clés) sur base de normes de classement.

Plus d'informations : www.tourismewallonie.be

LES AVANTAGES DE L'AUTORISATION PAR LE COMMISSARIAT GÉNÉRAL AU TOURISME (CGT)

Demander l'autorisation de son hébergement touristique par le Commissariat général au Tourisme présente 8 avantages :

1. L'utilisation d'une dénomination protégée (Gîte rural, Gîte citadin, Gîte à la ferme, Chambre d'hôtes, Chambre d'hôtes à la ferme ou Meublé de vacances)
2. L'obtention d'un classement officiel (de 1 à 5 épis/clés) ;
3. L'obtention d'un panonceau de façade avec la dénomination protégée et le classement officiel ;
4. L'obtention de subventions à l'aménagement et à la sécurité-incendie ;
5. La promotion gratuite par les opérateurs officiels (VISITWallonia, Fédérations du Tourisme, Maisons et Offices du Tourisme, Syndicats d'initiative) ;
6. L'accès à un outil de réservation en ligne (Outil Régional de Commercialisation (ORC) ;
7. L'accès à la plateforme Mon bagage numérique pour améliorer vos compétences digitales ;
8. Une réduction du montant de la taxe de séjour si le règlement communal le prévoit.

Hébergement de terroir autorisé	Hébergement de terroir non autorisé
Droit d'utiliser une dénomination protégée	Pas le droit d'utiliser une dénomination protégée
Obtention d'un classement officiel (épis/clés)	Pas d'obtention d'un classement officiel (épis/clés)
Des subventions pour les travaux et la sécurité incendie	Pas de subventions pour les travaux et la sécurité incendie
Promotion gratuite des opérateurs officiels	Pas de promotion des opérateurs officiels
Accès à l'Outil Régional de Commercialisation (ORC)	Pas d'accès à l'Outil Régional de Commercialisation (ORC)
Identifiable grâce à un panonceau de façade	Pas identifiable grâce à un panonceau de façade
Accès à Mon bagage numérique	Pas d'accès à Mon bagage numérique
Réduction du montant de la taxe de séjour	Pas de réduction de la taxe de séjour

www.gitesdewallonie.be

QUELLE DIFFÉRENCE ENTRE LE CGT ET NOTRE FÉDÉRATION ?

Le Commissariat général au Tourisme

Administration wallonne chargée de la mise en oeuvre des décrets et arrêtés en matière de tourisme. Ses missions sont nombreuses et convergent vers le développement d'un tourisme de qualité. Il renforce la professionnalisation du secteur par ses missions de conseils, de reconnaissances, de labellisations et d'aides financières.

Il est uniquement compétent en Fédération Wallonie-Bruxelles de langue française (Communauté française).

La Fédération des Gîtes et Chambres d'hôtes de Wallonie

Association sans but lucratif créée en 1989. Elle accompagne dans leur activité, des propriétaires de gîtes et chambres d'hôtes en Wallonie. Elle compte plus de 800 hébergements. Elle joue également un rôle dans la promotion des hébergements touristiques de terroir, et dans la représentation et la défense des intérêts du secteur.

LES 7 FORMULES D'HÉBERGEMENTS GÎTES ET CHAMBRES D'HÔTES DE WALLONIE

	Tourisme de Terroir				Meublé	Insolite
Type de logement	**Chambre d'hôtes**	**Gîte Rural**	**Gîte à la Ferme**	**Gîte Citadin**	**Meublé de Vacances**	**Hébergement Insolite**
Définition	De 1 à 5 chambres d'hôtes situées dans l'habitation ou la propriété du propriétaire, laquelle peut être située à la campagne ou en ville.	Hébergement touristique aménagé dans un bâtiment rural typique du terroir, indépendant et autonome.	Hébergement touristique aménagé au sein ou proximité d'une ferme en activité, indépendant et autonome.	Hébergement touristique aménagé dans un bâtiment typique du terroir situé en ville, indépendant et autonome.	Hébergement touristique aménagé dans un bâtiment non typique du terroir, indépendant et autonome, ou avec un accueil non personnalisé.	Hébergement touristique atypique, sortant de l'ordinaire (cabane, roulotte, yourte, bulle, péniche...).
Particularités	**Table d'hôtes** Repas uniquement réservé aux hôtes logés sur place	**Gîte/Meublé de grande capacité** Hébergement pouvant accueillir plus de 15 personnes				-
Classement	de 1 à 5 épis				de 1 à 5 clefs	-

Chambre d'hôtes

La chambre d'hôtes c'est le *Bed & Breakfast* wallon. Il s'agit d'une chambre présente dans l'habitation du propriétaire. La maison qui vous accueille dispose de 1 à 5 chambres d'hôtes. Le petit déjeuner est toujours proposé et parfois la Table d'hôtes, repas composé de produits du terroir. Elle peut être située à la campagne comme en ville.

Gîtes et Meublés

- *Gîte rural* : hébergement typique du terroir indépendant et autonome.
- *Gîte à la ferme* : hébergement typique du terroir indépendant et autonome situé au sein ou à proximité d'une ferme en activité.
- *Gîte citadin* : hébergement typique du terroir indépendant et autonome situé en ville.
- *Meublé de vacances* : hébergement touristique indépendant et autonome ne proposant pas forcément un accueil. Il peut prendre la forme d'un chalet, d'un bungalow, d'une villa, d'un appartement ou d'une maison contemporaine.

Hébergement insolite

Un hébergement touristique est considéré comme insolite lorsqu'il présente des caractéristiques contraires à l'usage commun, inattendues et inhabituelles notamment au regard de son architecture, de son usage détourné de sa vocation initiale, de l'originalité de ses activités et prestations, de sa situation géographique unique. Il peut prendre différentes formes (cabane, roulotte, péniche, bulle, moulin...).

Ce type d'hébergement ne fait pas l'objet d'une autorisation par le Commissariat général au Tourisme.

LA FÉDÉRATION DES GÎTES ET CHAMBRES D'HÔTES DE WALLONIE

Notre Fédération

Née en 1989 de la volonté de créer un réseau d'hébergements touristiques de qualité en milieu rural, la Fédération des Gîtes et Chambres d'hôtes de Wallonie s'est développée pour devenir aujourd'hui le plus important réseau d'hébergements chez l'habitant avec plus de 900 hébergements en milieu rural et citadin répondant aux exigences de qualité d'un label reconnu.

Nos objectifs

Notre Fédération a pour objectifs de développer et de structurer l'hébergement touristique afin :

- d'offrir une alternative au tourisme de masse ;
- de participer à la mise en valeur et à la protection du patrimoine bâti ;
- de garantir aux touristes un hébergement de qualité pour un séjour réussi ;
- de répondre à une demande croissante de tourisme durable.

Nos missions

Notre Fédération a 4 missions principales :

- Encadrer les propriétaires dans la création de leur hébergement ;
- Accompagner ses membres dans leur activité ;
- Promouvoir le réseau des Gîtes et Chambres d'hôtes de Wallonie ;
- Représenter et défendre le secteur auprès des pouvoirs publics.

Nos chiffres-clés

- **1989**, création de la Fédération
- **+ de 900** gîtes et chambres d'hôtes
- **8** conseillers
- **1er** réseau d'hébergements de terroir
- **+ de 900** membres
- **30%** des hébergements autorisés en Wallonie

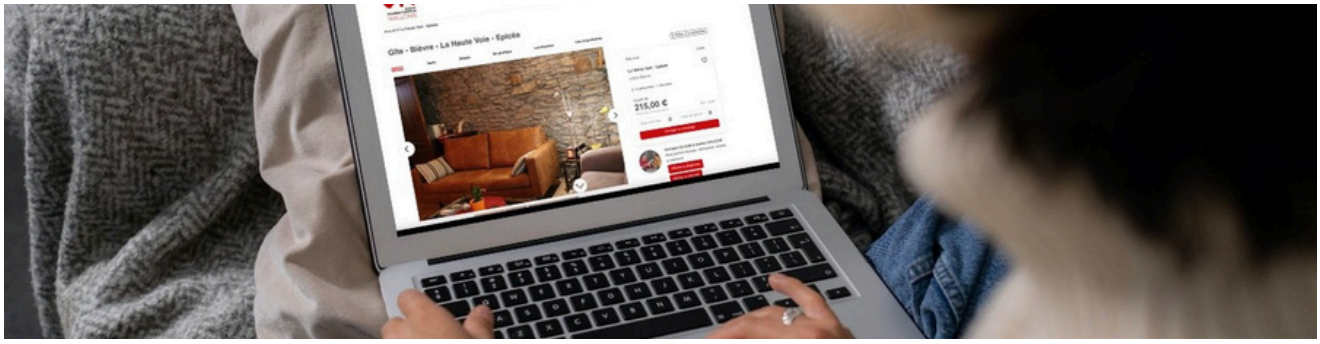
LES SERVICES DE NOTRE FÉDÉRATION

En rejoignant notre Fédération, chaque membre bénéficie d'un ensemble de services :

Un accompagnement dans votre activité

- Visites sur le terrain (projet, labellisation, activité…)
- Aide aux démarches administratives (déclaration d'exploitation, sécurité-incendie, dossier d'autorisation et de subvention…)
- Conseils (accueil, aménagement, assurances, positionnement commercial, diversification, labellisation…)
- Mise à disposition d'outils de gestion (calendrier, contrat de location, farde d'accueil, dossier fiscal, contrôle des voyageurs…)
- Informations sectorielles via des fiches-outils et dossiers thématiques (réglementation, fiscalité, AFSCA, Sabam…)
- Recommandations de prestataires de services (sites web, photographes...)
- Expertise économique de votre activité :
  - Étude de faisabilité de votre projet
  - Analyse de rentabilité
  - Rédaction d'un business plan
  - Étude tarifaire
  - Conseils en matière comptable et fiscale
- Une information en continu via nos différents canaux :
  - Des newsletters régulières
  - Une page Facebook Pro : Les Pros des Gîtes et Chambres d'hôtes de Wallonie
  - Des articles de blog : pro.gitesdewallonie.be

La promotion de votre hébergement



- Promotion de votre hébergement sur nos supports digitaux :
  - Notre site : www.gitesdewallonie.be (+350.000 visiteurs/an) traduit en trois langues (FR, NL, EN).
  - Nos réseaux sociaux (Facebook, Instagram)

- Mise en avant de séjours thématiques sur notre site web (bien-être, insolite, bébé, vélo, famille…)
- Conseils pour la promotion de votre hébergement (photos, site web, dépliant, réseaux sociaux...)
- Actions de communication vers la presse
- Participation à des actions de promotion avec la presse écrite, tv et radio

La commercialisation de votre hébergement

- Mise à disposition de l'Outil Régional de Commercialisation (ORC) via Elloha
  - Un outil simple et multifonctions pour augmenter vos réservations en direct
  - Votre hébergement réservable en ligne sur gitesdewallonie.be, visitwallonia.be ainsi que sur les sites officiels des organismes de promotion touristique (Maisons et Offices du Tourisme…)
  - Une gestion de toutes vos ventes via un planning unique
  - Des solutions de paiement en ligne fiables et sécurisées : 3 % de frais bancaires sur les transactions en ligne
  - La possibilité de bénéficier d'un channel manager pour synchroniser vos calendriers de réservation avec les plateformes de réservation (Booking, Airbnb, Expedia, TripAdvisor, Trivago, HomeAway…)

L'image de marque Gîtes et Chambres d'hôtes de Wallonie

- Votre hébergement bénéficie de l'image de marque des Gîtes et Chambres d'hôtes de Wallonie
- Mise à disposition d'un panonceau de façade émaillé
- Droits d'utilisation de notre marque pour vos supports promotionnels (dépliants, cartes de visite, site web, réseaux sociaux...)
- Utilisation de notre matériel promotionnel pour vos événements

La représentation et la défense du secteur

- Service de médiation
- Collaboration avec le Commissariat général au Tourisme
- Représentation au sein de différents organes officiels : VISITWallonia, Offices et Maisons du Tourisme, Comité technique, Conseil du tourisme, Commission sécurité incendie et Commission de recours
- Défense du secteur auprès de différents organismes : AFSCA, Sabam...
- Membre fondateur de RuralTour (EuroGîtes)

Vos avantages en tant que membre chez nos partenaires

- Tarifs avantageux chez nos partenaires : assurances, matériel de prévention et de lutte incendie, literie,...
- Mise à disposition d'un présentoir de cartes d'information et de réductions touristiques (Visites Passion via BHS.Media)
- Outil Régional de Commercialisation (ORC) : depuis 2025, la Fédération des Gîtes et Chambres d'hôtes de Wallonie accorde une réduction de 30 € sur son affiliation annuelle à chaque adhérent de l'ORC.

Rejoindre notre Fédération, c'est aussi participer à des moments d'échange et de rencontre avec d'autres propriétaires lors d'événements récurrents.

COMMENT DEVENIR MEMBRE DE NOTRE FÉDÉRATION ?

Pour devenir membre de la Fédération des Gîtes et Chambres d'hôtes de Wallonie, vous devez vous engager à mettre tout en œuvre pour parvenir à obtenir l'autorisation d'utiliser une des dénominations officielles protégées (Gîte rural - Gîte citadin - Gîte à la ferme - Chambre d'hôtes - Chambre d'hôtes à la ferme - Meublés de vacances) délivrée par le Commissariat général au Tourisme (CGT), par la Communauté germanophone, ou à défaut, d'obtenir la validation de la Fédération des Gîtes et Chambres d'hôtes de Wallonie. En contrepartie, vous pourrez bénéficier de tous les services proposés par la Fédération.

1. Vous avez un projet de gîte(s) ou de chambre(s) d'hôtes ?

1. Participez à une de nos séances d'information gratuites. C'est LE passage obligé avant toute rencontre avec un de nos conseillers.
2. Suite à votre participation, nous vous enverrons une proposition d'affiliation avec le montant de votre cotisation pour l'année en cours.
3. Après réception de votre paiement, nous planifierons ensemble un rendez-vous pour visiter votre projet.

2. Votre hébergement est déjà autorisé par le Commissariat général au Tourisme ou vous avez déjà effectué la déclaration d'exploitation et introduit votre demande d'autorisation ?

1. Contactez-nous par e-mail (info@gitesdewallonie.be) ou par téléphone (+32 81 311 800).
2. Suite à votre contact, nous vous enverrons par e-mail un dossier de candidature à nous renvoyer.
3. Après réception de votre dossier de candidature, notre équipe l'analysera en détail. Une fois validé, nous vous enverrons une proposition d'affiliation avec le montant de la cotisation pour l'année en cours.
4. Après réception de votre paiement, nous planifierons ensemble un rendez-vous pour visiter votre hébergement.

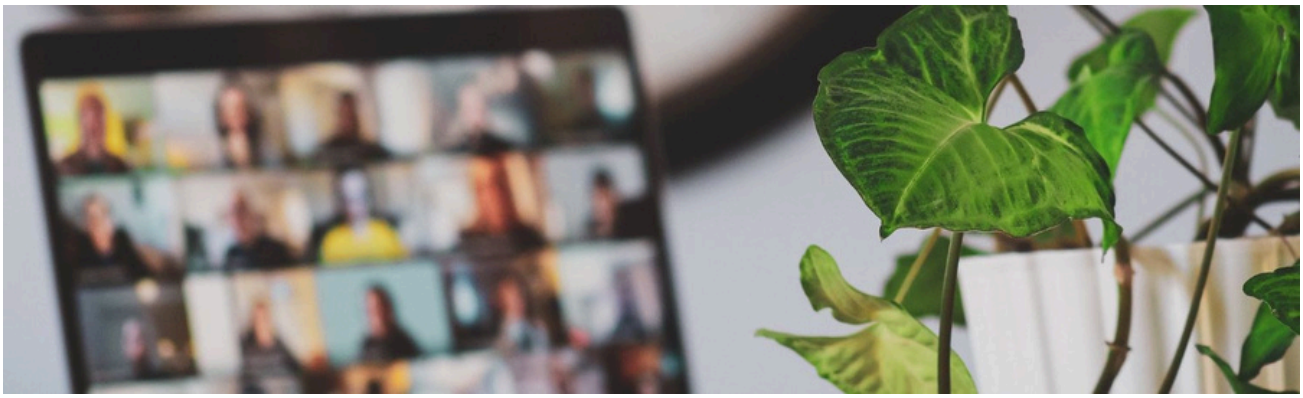
Montant de la cotisation 2025

- Montant de base fixe : 216,43 €
- + 9,2 € par personne (en fonction de la capacité de votre/vos hébergement(s)
- - 30 € si adhésion à l'Outil Régional de Commercialisation (ORC)

A partir de la 3e année d'affiliation consécutive, une réduction de 30 € est accordée sur le montant de base.

La cotisation est calculée au prorata de l'année en fonction de la date d'affiliation.

NOS SÉANCES D'INFORMATION



Vous voulez aménager un bâtiment en gîte ou en chambre d'hôtes ? Vous souhaitez acquérir un bâtiment en vue d'accueillir des clients ? Vous voulez créer un hébergement touristique ?

Participez à une de nos séances d'information gratuites en visioconférence !

Au programme

- Les institutions touristiques
- La réglementation pour les gîtes et chambres d'hôtes
- Les subventions (rénovation, modernisation, sécurité)
- La fiscalité et autres obligations
- La gestion au quotidien (accueil, réservation...)
- Le marketing (connaître sa clientèle)
- La promotion de votre hébergement (site web, portes ouvertes, réseaux sociaux, publicité...)
- Les avantages de notre accompagnement personnalisé

Durée de la séance d'information : 2h

Chaque séance d'informations est LE passage obligé avant toute rencontre avec un de nos conseillers. Elle sera bénéfique pour vous et pourra répondre à vos principales questions.

Dates et Inscription

https://gitesdewallonie.be/pro/seances-informations-creation-gite-chambre-dhotes

Scannez-moi

L'humain au ❤ du tourisme

Fédération des Gîtes et Chambres d'hôtes de Wallonie asbl

Avenue Prince de Liège, 1/21 - 5100 Jambes

+32 (0)81 311 800 - info@gitesdewallonie.be

www.gitesdewallonie.be

GÎTES ET CHAMBRES D'HÔTES DE WALLONIE