INTERVIEW DE CAROLINE KYBERD
(rédactrice en chef d'Accueillir Magazine)

1. **Quel type de bien faut-il posséder pour ouvrir au moins une chambre d'hôtes ? Et pour un gîte, quelles conditions ?**

Ouvrir des chambres d'hôtes ou créer des gîtes sont deux projets bien différents mais conciliables. On peut ouvrir jusqu'à 5 chambres d'hôtes pour accueillir au maximum quinze personnes et / ou un ou plusieurs gîtes.

La chambre d'hôtes est un accueil chez l'habitant, les clients réservent pour une ou plusieurs nuits, ont accès à des pièces communes, aux extérieurs à la piscine, le loueur accueille, fait les prestations de ménage, prépare le petit déjeuner voire propose la table d'hôtes. C'est une activité plus prenante que celle du gîte par la présence notamment.

La location saisonnière ou meublé de tourisme ou gîte est moins contraignante au quotidien. L'accueil et le ménage peuvent être délégués à un tiers, les clients sont souvent là pour plusieurs jours sans prestations de service autres que la remise des clés, l'état des lieux et le ménage après séjour. Le rythme de vie n'est pas le même.

Il est classique d'être propriétaire pour devenir loueur, mais ce n'est pas une obligation, on peut également être locataire à condition d'avoir l'autorisation du propriétaire pour exercer son activité. Accueillir en chambre d'hôtes, c'est accueillir chez soi, sur sa propriété, les chambres pouvant se situer sur une dépendance. En revanche, un gîte peut se situer sur sa propriété ou à l'extérieur.

www.aideauxprofs.fr
www.devenirprof.org
www.apresprof.org
www.flexiprof.org

2. Une fois la question immobilière et de confort résolue, quelles démarches administratives doivent être réalisées ?

Il faut faire une déclaration en mairie pour signaler l'ouverture de ses chambres d'hôtes et de ses gîtes. Si on propose la table d'hôtes, il faudra la déclarer aux services vétérinaires et passer le permis d'exploitation pour obtenir une licence pour servir de l'alcool. Les liens vers les formulaires administratifs cerfa sont disponibles sur notre site accueillir-magazine.com
Il faut aussi se poser la question du choix du statut juridique, auto-entrepreneur, commerçant, en société, et fiscal, au régime micro, en comptabilité au réel, avec ou sans TVA... tout se réfléchit selon sa situation personnelle, le nombre d'années qui restent à courir avant la retraite, si on est marié ou pas, avec enfant ou pas, si on a des travaux lourds à amortir, un emprunt important...

Il faut aussi comprendre les règles spécifiques qui régissent piscines, bains à remous, tables d'hôtes, télévision, stages thématiques... Tout va dépendre des activités que l'on souhaite mener.

3. **Faire partie d'un réseau apporte-t-il un plus dans la recherche de clients ?**

Il n'existe pas de classement officiel en étoiles pour la chambre d'hôtes, le loueur peut décider de rester indépendant ou de s'affilier à un label. Les principaux labels sont les suivants : Gîtes de France, Clévacances, Accueil Paysan, Fleurs de Soleil, Bienvenue au château, Bienvenue à la ferme, Chambres d'hôtes Référence. Moyennant une adhésion annuelle, il sera présent sur les sites des réseaux, il devra cependant répondre au cahier des charges du label pour obtenir un classement qui va de 1 à 5 épis ou 1 à 5 clés.

Appartenir à un label rassure les clients et permet de faire partie d'un réseau d'autres loueurs mais il est généralement nécessaire de faire sa propre promotion pour obtenir un meilleur taux d'occupation. Il faut réfléchir attentivement à tous les éléments de commercialisation, site internet, présence sur des annuaires ou des centrales de réservation français ou étrangers, réservation en ligne, e-réputation avec les avis de voyageurs… De très nombreux outils existent qu'il faut apprendre à manier.

4. **D'après votre expérience, combien de chambres d'hôtes ou de gîtes permettent de vivre réellement à plein temps de cette activité ? Quelles sont les régions en France où il est plus facile que d'autres de vivre de cette activité ?**

Environ 21.500 loueurs gèrent environ 60.000 chambres d'hôtes, et nous estimons que 4.000 en ont fait une activité professionnelle. Ils ont en général des gîtes et des chambres d'hôtes. Pour les autres, c'est plus une activité patrimoniale, un complément de revenus qui permet l'entretien de la propriété. 30% des loueurs de chambres d'hôtes ont choisi de rejoindre un label national, 70% gèrent leurs chambres d'hôtes de façon indépendante.

Pour ceux qui ne savent pas encore où ils vont s'installer, il n'y a pas de bonne ou mauvaise région. Il est essentiel de réfléchir en fonction de là où on a envie de vivre, c'est le plus important pour s'épanouir dans cette activité où on devient l'ambassadeur de sa région. Le prix de l'immobilier est un aspect à prendre en compte, si l'emprunt est trop important on ne pourra probablement pas rembourser le crédit et dégager un salaire. En revanche, si tous les territoires sont intéressants, à une dizaine de kilomètres près le potentiel n'est pas le même, et c'est l'étude de marché avec une analyse des fréquentations qui permettra de valider son projet ou pas.

5. **Quelles compétences sont indispensables pour réussir dans cette activité et quelle en est la rentabilité ?**

Au-delà des compétences que l'on peut toujours apprendre ou que l'on peut perfectionner, il faut surtout être sûr de son projet de vie et avoir envie de dédier une partie de sa vie à l'accueil, à l'autre avec le sourire quelles que soient ses difficultés. Tout le monde peut "techniquement" réussir, mais cette activité n'est pas accessible en termes de projet de vie à tous.
En moyenne, une maison d'une capacité de trois chambres d'hôtes avec un taux d'occupation de 30% réalise un chiffre d'affaires annuel de l'ordre de 30 000,00 €. Pour l'administration fiscale, une fois toutes les charges déduites, cela correspond à un revenu net avant impôt de 8 700,00 € par an. La rentabilité économique dépend fortement du taux d'occupation obtenu par le loueur qui doit être attentif aux achats et aux coûts de communication A noter, il n'existe pas de classement en étoiles, comme pour les hôtels ou les campings.

6. ***Vous avez créé "Accueillir Magazine" et plusieurs sites web: en quoi ces supports d'information peuvent-ils faciliter la création d'activité ? Quels domaines d'information y sont abordés, indispensables et/ou utiles dans l'activité de chambres d'hôtes et de loueur de gîtes ?***

Accueillir Magazine est un bimestriel dédié aux loueurs et créateurs de chambres d'hôtes et meublés de tourisme. Nous y parlons réglementation, fiscalité et statuts juridiques, dans un pays aux règles complexes c'est nécessaire, mais nous présentons aussi des projets de loueurs, nous parlons d'internet et des moyens de se faire connaître, des acteurs du secteurs, territoires touristiques, labels, des équipements, aménagements, travaux, bref tout ce qui fait la vie du loueur. Nous avons également des ouvrages dédiés aux statuts ou à internet et proposons aux porteurs de projet des formations à la création de gîtes et chambres d'hôtes.

http:///www.accueillir-magazine.com
http://www.ouvrir-chambres-hotes-leblog.com/

*** *** ***