



## COMMENT CRÉER UN GÎTE D'ÉTAPE / SÉJOUR

### Qu'est-ce qu'un gîte d'étape / séjour ?

Hébergement de grande capacité, le gîte de séjour offre des pièces spacieuses et conviviales. Il est équipé de chambres confortables (2 à 12 lits) et de sanitaires en nombre suffisant pour des groupes de 12 à 51 personnes.

Souvent situé à proximité des chemins de randonnées, le gîte d'étape accueille randonneurs pédestres, équestres ou cyclistes.

C'est un ERP (Etablissement Recevant du Public) de 5ème catégorie. Il est soumis à ce titre aux normes sécurité incendie (cf les pompiers).

**L'activité Gîte d'étape / séjour demande l'implication entière du porteur de projet et est peu conciliable avec une activité salariée à temps plein.**

### Conditions d'ouverture d'un gîte d'étape / de séjour :

- habitat traditionnel de caractère régional
- environnement immédiat sans nuisance
- terrain attenant aménagé
- accès carrossable
- stationnement à proximité immédiate
- procès verbal de la commission Sécurité Incendie à la fin des travaux



- être cafetier, hôtelier ou restaurateur

Aujourd'hui, la clientèle qui se déplace en gîte de groupe recherche en priorité des chambres particulières (2 à 4 personnes) avec sanitaires privatifs, plutôt que de grands dortoirs.

En effet, de plus en plus de couples, groupes d'amis, familles, se retrouvent pour des occasions particulières dans ce type d'hébergement (mariage, anniversaire, Noël/nouvel An, etc...).

En diversifiant la capacité de vos unités de couchage, vous toucherez ainsi un plus grand panel de clients pour un meilleur remplissage tout au long de l'année.



**Les gîtes d'étape et de séjour sont considérés comme des établissements recevant du public relevant de la CATÉGORIE 5.**

## 1 Les normes de Sécurité contre l' Incendie

Principaux équipements de sécurité :

- système de détection des fumées
- installations électriques – éclairage de sécurité
- ferme porte
- désenfumage,
- matériaux,
- accès, issues de secours...
- extincteur
- affichage des consignes,



**- registre de sécurité**

 Avant travaux et équipement, prenez conseil auprès de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours

## 2 Les règles sanitaires

Le règlement sanitaire départemental

- Les normes sanitaires générales concernant entre autre l'équipement en sanitaire et la surface et le cubage des pièces sont rassemblées dans le règlement sanitaire départemental établi par les services de la DDASS.

La qualité sanitaire des produits, l'hygiène alimentaire, la conception des cuisines sont supervisées par les Services de la Direction des Services Vétérinaires.

La table d'hôtes voir Charte des Tables d'Hôtes.

## 3 L'agrément Jeunesse et Sport

Afin d'être agréé pour l'accueil de groupes d'enfants mineurs en séjour, le gîte doit répondre à un cahier des charges particulier élaboré par la DDJS

## 4 La signalisation

- signalisation privée de qualité, panneau Gîte de France
- signalisation sur itinéraire de randonnée
- signalisation routière avec la DDE

## 5 L'accessibilité aux handicapés

Les installations recevant du public sont assujetties à une obligation réglementaire du point de vue de l'accessibilité aux handicapés :

- Il s'agit de l'handicap moteur (entrée de plein pied, largeurs de porte, chambres avec sanitaires handicapés attenants (douche, lavabo, WC...) ;
- 1 chambre adaptée pour la première tranche de 1 à 20 chambres, 2e adaptée de 21 à 50 chambres)
- MAIS il faut aussi être adapté aux 3 autres handicaps : sourds, malvoyants et handicap mental

Les 4 handicaps doivent être validés par le **label Tourisme et Handicap**.

Pour tout renseignement avant, pendant et à la fin des travaux, contacter le technicien Tourisme et Handicap du département : M. DIDIER MOUMIET  
au Comité départemental du Tourisme—Rue J-Jacques de Monaix à Pau  
**Tél 06.08.60.81.82 ou 05.59.30.91.17 - Email [d.moumiet@tourisme64.com](mailto:d.moumiet@tourisme64.com)**



## Éléments supplémentaires

### Salle à vivre Surface minimum par personne :

- 1.8 m2 jusqu'à 20 personnes
- 1.5 m2 de 21 à 40 personnes
- 1.2 m2 au delà de 41 personnes

### Équipement minimum de la cuisine :

- cuisinière
- four + plaque cuisson
- évier 2 bacs
- table de préparation
- rangements provisions
- réfrigérateur-congélateur de grande contenance
- cafetière
- matériel de cuisine en rapport avec la capacité (X 1.5 pour la vaisselle)
- bonne aération et ventilation indispensable

### Équipements sanitaires :

- sanitaires privés aux unités de couchage fortement recommandés.
- sanitaires communs à proximité de la salle à vivre, mais ne communiquant pas directement avec les salles où sont pris les repas ou resserres de comestibles.
- les sanitaires doivent être d'aspect pratique pour l'utilisateur, faciles à entretenir, durables
- l'eau pré-réglée est déconseillée
- maintenir une circulation aisée entre les différents éléments sanitaires

### Couchage :

- unités de couchage de petite capacité et de capacités différentes (non standardisées) .
- Dimension des lits recommandée : 90X190 ou 140X190
- litterie de qualité sommier métallique et matelas à faible densité exclus, bat flancs tolérés pour les gîtes d'étape si matelas de qualité(0.70m/ personne)
- rangement possible



### Répartition minimale :

- 1 lavabo pour 3 personnes
- 1 douche pour 10 pers
- 1 wc pour 10 personnes

### Divers :

- éclairage naturel
- isolation phonique et thermique (intérieurs et extérieurs)
- chauffage central obligatoire y compris dans les sanitaires
- ventilation et aération conformes à la réglementation
- eau chaude assurée en continu, eau potable
- mobilier harmonieux et décoration soignée
- location de draps et linge de toilette conseillé
- entretien quotidien du gîte par le propriétaire

### Surface des chambres et dortoirs :

- pour les chambres de 2 à 4 pers surface hors sanitaires 9m2 pour 2, 12 m2 pour 3, 15 m2 pour 4
- pour les dortoirs, surface et cubage minimum de 5 m2 et 12 m3 par personne

### Petit lexique :

- chambre : 1 à 4 personnes
- dortoir à partir de 5 et limité à 8 personnes
- sanitaire privé : 1 lavabo + 1 douche par tranche de 6 pers maxi

### Le tarif

Le prix est établi à la nuitée (15 euros par nuit et par personne : moyenne départementale).

Les prestations complémentaires (location de draps, repas, petit-déjeuners...) s'ajoutent au prix de la nuitée.

Le propriétaire doit utiliser des contrats Gîtes de France.

### Les assurances à souscrire :

- incendie, dégâts des eaux
- responsabilité civile incluant les dommages causés aux hôtes, en particulier du fait :
  - \* du bâtiment et toute installation : arbres, toiture, clôture...
  - \* membre de la famille, animaux
  - \* activités organisées : promenade, excursion
- intoxications alimentaires
- assurance annulation

### Frais d'adhésion aux Gîtes de France

Cotisation annuelle 118 euros  
Un droit d'entrée de 335 euros

### STATUT SOCIAL

- L'activité gîte de groupe est reconnue comme une **activité commerciale**.

A ce titre, quel que soit le chiffre d'affaires qu'elle génère, qu'elle soit exercée à titre principal ou secondaire, elle entraîne la souscription d'un statut adapté à cet acte de commerce : 2 options :

- Soit **Inscription au Registre du Commerce** (se rapprocher du Centre de Formalités des Entreprises de la CCI ou de celui de la Chambre d'Agriculture pour les agriculteurs) = possibilité de récupérer la TVA sur les travaux, cotisations sociales de l'ordre de 45 % sur le bénéfice, comptabilité au réel. Fiscal : Micro-BIC si CA < 80 000 euros ou réel simplifié.

- Soit **Inscription au statut d'Auto-entrepreneur** (à souscrire sur [www.auto-entrepreneur.fr](http://www.auto-entrepreneur.fr)) si chiffre d'affaires < 80 000 euros. Pas de récupération de TVA. Cotisations par prélèvements libératoires de 13 % du chiffre d'affaires (inclus 12 % cotisations sociales, 1 % cotisations fiscales).

### Les Licences

S'adresser à la recette locale des douanes.

Les propriétaires qui souhaitent servir, en prestation complémentaire, des repas à leurs hôtes, ont l'obligation de posséder une licence restaurant.

Cette licence sera différente selon le type de boissons servies au cours du repas :

- la petite licence restaurant

Qui permet de vendre les boissons des 2 premiers groupes pour les consommer sur place mais seulement à l'occasion des repas principaux et accessoire à la nourriture

- la licence de restaurant 

Vendre les boissons de tous les groupes pour les consommer sur place mais seulement à l'occasion des repas principaux et comme accessoire à la nourriture.

- la licence débit de boissons 

Pour servir des boissons en dehors des repas.

## LES AIDES FINANCIÈRES A LA CRÉATION

Subventions du Conseil Général pour de la rénovation d'ancien (bâtiment existant depuis + 25 ans), avec un classement en 3 épis au final des travaux et pour un propriétaire résidant permanent dans le département (pas de gérance ou de location ou de SCI finançable)

•Aides départementales maximales de **60 000 euros / structure**.

•Soit un taux de financement de **20 %** avec un plafond de **300 000 euros H.T de travaux**.

•**Fourniture uniquement de devis H.T d'artisans** (la main d'œuvre personnelle et l'achat de matériaux ne seront pas pris en compte)

- Le propriétaire s'engage alors à adhérer à l'Association départementale des Gîtes de France pendant **5 ans** et à partager ses plannings de location avec une centrale de réservation habilitée pendant **5 ans**.

**Modalités à respecter pour constituer un dossier de demande de subvention :**

Un dossier est à constituer auprès de nos services qui se chargent de le transmettre ensuite aux instances compétentes du conseil général : plans avant et après travaux, devis d'artisans HT, attestation de propriété, permis de construire, plan de financement, attestation bancaire, photos du bâtiment, intégration paysagère, prise en compte des énergies renouvelables, etc...

Délai d'instruction du dossier : 2 mois.

4 ans pour faire les travaux. Ne pas commencer les travaux avant d'avoir eu l'accord.

Subvention versée pour moitié au démarrage des travaux et le solde à la fin des travaux, sur présentation des factures acquittées et si le classement 3 épis est obtenu.

Une autre subvention départementale ne pourra être sollicitée avant une période de 3 ans.

**Engagements :**

- Adhésion à l'Association départementale des Gîtes de France **pendant 5 ans** et à une centrale de réservation habilitée **pendant 5 ans** (pas d'exclusivité, planning partagé).
- Adhésion obligatoire à l'Office de tourisme du territoire touristique concerné
- Paiement d'un droit d'entrée de **335 euros** pour le droit d'utilisation de la marque Gîtes de France.

**à propos de fiscalité...**

**Impôt sur le revenu**

Activité assimilée à la location de meublés non professionnels. Les revenus provenant de l'activité touristique entrent dans le cadre des revenus imposables au titre des Bénéfices Industriels et Commerciaux (BIC).

Pour les agriculteurs

1. si vous êtes au forfait et si revenus < 80 000 euros : micro-entreprise avec abattement de 71 %. Reporter le chiffre d'affaires global sur la déclaration n°2042 et 2042 C.
2. si vous êtes au réel, intégration des revenus touristique aux revenus agricoles si < 30 % du chiffre d'affaires agricole et si < 30 000 euros / an

Pour les non-agriculteurs

1. soit micro-BIC si revenus locatifs < 80 000 euros . Abattement de 71 %.  
Reporter le montant des recettes commerciales sur la déclaration n°2042 et 2042C
2. soit régime réel ou simplifié = comptabilité d'engagement à tenir

**Régime de TVA :**

Hébergement : 5.5%

Repas : 19.6%

Demi-pension : 19.6% (1/4) et 5.5% (3/4).

- Seules les activités d'hébergement assimilables aux critères de para-hôtellerie (petit-déjeuner, nettoyage quotidien des locaux, fourniture de linge, fourniture des repas, accueil) peuvent être soumis à la TVA avec inscription au Registre du Commerce

- Franchise de TVA pour les locations sans prestations para-hôtelières si CA < 76 300 €

L'assujettissement à la TVA est obligatoire pour les prestations autres que l'hébergement au-delà de 27 000 euros HT de chiffre d'affaires par an.

**Autres impôts :**

Taxe Locale d'équipement si permis de construire. A régler en fin de travaux.

- Taxe foncière, taxe d'habitation et/ou taxe professionnelle
- Taxe de séjour : à faire régler au locataire et à reverser à la commune
- Taxe ordures ménagères
- CSG + CRDS (11%)

## Le classement

**Le gîte de séjour / étape est classé de 1 à 3 épis conformément à la grille de classement nationale de la Fédération des Gîtes de France.**

### 1 épi

- accès carrossable et parking à proximité
- bon état général du bâtiment : façade, toiture, boiseries...
- propreté des abords
- structure sans nuisance
- panneaux d'affichage (prix, information, règlement intérieur...)
- pièce de vie : superficie par personne jusqu'à 20 : 1.8 m<sup>2</sup> / de 21 à 40 personnes : 1.5 m<sup>2</sup> / au delà de 41 pers 1.2 m<sup>2</sup>
- espace repas : nombre de places à table en rapport avec la capacité du gîte
- cuisine : placards de rangement propres et fonctionnels
- matériel de cuisine : casseroles, poêles à frire, plats de service, cafetière
- vaisselle : assiettes, bols, couverts, plats, verres (en double de la capacité)
- poubelle avec sac étanche
- produits d'entretien : torchons, produit vaisselle et éponges
- sommiers et matelas de qualité, alèse, oreillers et traversins, 2 couvertures par personne ou couettes, dessus de lit
- placards de rangement dans les chambres
- volets ou autres systèmes d'occultation dans les chambres
- sanitaires : aération, éclairage et chauffage d'appoint
- WC : poubelle, papier hygiénique, balayette
- production d'eau chaude en quantité suffisante pour la capacité du gîte (si cumulus : 40 litres par pers)
- étendoir à linge
- matériel de ménage et produits d'entretien

### 2 épis

*(À rajouter aux critères précédents)*

- indépendance d'accès au gîte par rapport aux propriétaires
- produits de première nécessité : sel, poivre, huile et sucre
- **si uniquement des dortoirs classement maximum 2 épis**
- local de séchage, cellier
- téléphone accessible à la clientèle

### 3 épis

*(À rajouter aux critères précédents)*

- signalisation privée de qualité
- cachet régional de l'habitation et bon intégration dans l'environnement
- fleurissement et environnement végétal
- terrain attenant, terrasse, jardin (surface adaptée à la capacité)
- mobilier de jardin
- entrée : porte manteau, paillasson, local à matériel et rangement chaussures
- espace repas : qualité du mobilier (solidité et fonctionnalité) harmonie
- espace chaleureux, décoration
- sanitaires à proximité réservés aux parties communes
- un espace détente : décoration, confort, bibliothèque, jeux de société ....
- salle d'activité
- lave vaisselle
- hotte aspirante
- penderies
- rideaux et doubles rideaux
- chevets : tablettes, éclairages
- décoration dans les chambres, petit mobilier (bureau, table...)
- unités de couchage de capacités différentes
- sanitaires : miroir, prises de courant, porte savon, porte serviette, étagère, patère, balayette, poubelle
- fourniture des draps et serviettes de toilette (prestation payante sur demande)
- sèche-linge