

# GUIDE pour l'exploitant d'un HÉBERGEMENT TOURISTIQUE LOCATIF

(Gîte, Meublé de vacances,  
maison de vacances, ...)

## PRÉAMBULE

Toute activité à caractère économique peut être exercée en Wallonie, pour autant qu'elle respecte les lois et règlements en vigueur. Exploiter un «Etablissement d'Hébergement Touristique» (EHT) est une activité économique organisée par différentes réglementations. Celles-ci ont pour objectifs, d'abord, la protection du consommateur et de l'environnement et, ensuite, la stimulation du renouvellement de l'équipement, l'amélioration du confort, l'information et l'orientation objective du touriste.

# 3 ÉTAPES

## OUVERTURE - AUTORISATION - SUBVENTION



En vertu du Code wallon du Tourisme, je dois disposer d'une attestation de sécurité-incendie (ou attestation de contrôle simplifié).

© CGT-Ri d'Asse

## 1<sup>ère</sup> étape JE SOUHAITE OUVRIR

### UN ETABLISSEMENT D'HEBERGEMENT TOURISTIQUE LOCATIF

#### Quelles règles mon établissement doit-il respecter ?

##### Dans tous les cas :

Je dois disposer, en vertu du Code wallon du Tourisme (CWT), d'une **attestation de sécurité-incendie** en bonne et due forme, signée par le Bourgmestre. Il existe, pour les EHT dont la capacité est inférieure à 10 personnes, une attestation dite «de contrôle simplifié».

Le bâtiment ou la structure dans lequel (laquelle) prend place mon EHT doit être en règle avec les prescrits de l'**urbanisme**. Pour toute construction, pour certaines transformations et certains changements d'affectation, un permis d'urbanisme est imposé par les règles urbanistiques en vigueur.

Je dois disposer d'un **permis d'environnement**. Le rejet des eaux usées, certains dépôts de carburant, certaines piscines, etc. nécessitent un permis spécifique appelé «permis d'environnement» ou «permis unique».

➔ **Je me renseigne auprès de la Commune où est situé mon EHT.**

Je dois pouvoir produire à l'intention de mes locataires un certificat de Performance Énergétique du Bâtiment (PEB).

➔ **Je me renseigne auprès de la Commune où est situé mon EHT ou auprès du Département de l'Énergie et du Bâtiment durable du SPW.**



©Thinkstock

##### Uniquement en ce qui concerne les bateaux :

Je dois disposer d'un certificat communautaire et d'une autorisation de stationnement permanent, avec adresse postale. Le bateau doit toujours être attaché à quai.

➔ **Je me renseigne auprès du SPF Mobilité et Voies hydrauliques.**

## A quelles obligations ou réglementations est soumise mon activité d'exploitant ?

### En ce qui concerne les revenus générés :

Mes revenus sont à déclarer à l'Administration des Contributions et/ou à l'Administration de la TVA.

➔ **Je me renseigne auprès d'Accueil Champêtre en Wallonie et/ou de la Fédération des Gîtes de Wallonie (associations professionnelles du secteur).**

Mes locations touristiques sont soumises à des taxes de séjour communales (voire provinciales).

➔ **Je me renseigne auprès de la Commune où est situé mon EHT.**

### En ce qui concerne les appareils TV et radio mis à disposition :

Détenir de appareils de télévision implique de payer une taxe à la Région Wallonne. Mettre à disposition ces appareils et d'autres diffuseurs de musique implique de payer une redevance à la SABAM (pour les auteurs/compositeurs) et à HONEBEL (pour les producteurs/interprètes).

➔ **Je me renseigne auprès de la Direction générale opérationnelle de la Fiscalité du SPW, auprès d'Accueil Champêtre en Wallonie et/ou de la Fédération des Gîtes de Wallonie, auprès de la SABAM ou auprès d'HONEBEL.**

Certaines réglementations ont pour objectif l'amélioration du confort du touriste.



## Je loue mon hébergement touristique via un site de réservation en ligne

(par ex. Booking.com, Airbnb, Abritel, etc.).

### Suis-je soumis à toutes ces obligations ?

**Bien évidemment!** Peu importe la façon dont j'assure la promotion, dont je «vends» mon hébergement. Quand bien même celle-ci peut paraître simple et/ou «collaborative», quand bien même je ne loue pas «touristiquement» l'entièreté d'un bâtiment ou d'un appartement, quand bien même je ne loue «touristiquement» que par petites périodes au cours de l'année, **je suis soumis à toutes ces règles**, tant au niveau de l'hébergement proprement dit qu'au niveau de mon activité d'exploitant.



© Co des Lodges Haute Ardenne

## 2<sup>ème</sup> étape

### JE SOUHAITE OBTENIR UNE AUTORISATION D'UTILISER UNE DENOMINATION PROTEGEE POUR MON ETABLISSEMENT

#### Qu'est-ce qu'une dénomination protégée?

C'est une **dénomination dont je ne peux faire usage sans une autorisation officielle** délivrée par une autorité administrative. Elle est en effet «protégée» par la loi, ici en l'occurrence par le **Code wallon du Tourisme (CWT)**.

Le texte du CWT est disponible à l'adresse «<http://wallex.wallonie.be>» ou via le site web administratif du CGT.

#### Quelles sont les différentes dénominations protégées? (détails : article 1 du CWT)

#### Mon hébergement est autorisé sous la dénomination:

##### 1. "Gîte rural" si :

- il est situé en **milieu rural**, dans un bâtiment **typique** du terroir wallon,
- j'assure personnellement l'accueil (et le conseil) des touristes;

## 2. "Gîte citadin" si :

- il est situé en **milieu urbain**, dans un bâtiment **typique** du terroir wallon,
- j'assure personnellement l'accueil (et le conseil) des touristes ;

## 3. "Gîte à la ferme" si :

- il est situé dans une **exploitation agricole en activité**,
- j'assure personnellement l'accueil (et le conseil) des touristes ;

## 4. "Meublé de vacances" si :

- il ne fait pas partie d'une des trois autres catégories.

### N.B. : Deux qualificatifs peuvent venir s'accoler à ces dénominations :

- «**Micro-(...)**» : pour les EHT où l'espace «dormir», «manger» et «vivre» est unique ET où la capacité est inférieure à 5 personnes ;
- «**(...) de grande capacité**» : pour les EHT dont la capacité est supérieure à 15 personnes.

## Je souhaite ouvrir un hébergement «insolite»! Le CGT me délivrera-t-il une autorisation ?

On pourrait définir l'hébergement insolite comme un hébergement qui peut être exotique, atypique, original, ludique, etc., en tout cas un hébergement qui est destiné à offrir un maximum de «rêve» au touriste, grâce à l'architecture particulière du «contenant», grâce à l'opposition évidente entre la fonction originelle du contenant et la fonction d'hébergement, ou encore grâce à l'endroit inhabituel où il se trouve.

Les exemples foisonnent et **le CGT ne peut que se réjouir de cet état de fait**, vu leur caractère évident de «produit d'appel» : cabane dans les arbres, chambre dans un cube ou dans un tonneau, tipi, yourte, rame de métro, wagon de chemin de fer, péniche, ancienne prison, ancienne église, ancien château d'eau, grotte, etc. Cela dit, il est important de dire que le **Code wallon du Tourisme ne définit pas le terme «insolite»**.

«Hébergement insolite» n'est donc en rien une dénomination protégée. Un hébergement «insolite» sera donc **soumis aux mêmes règles et sera donc autorisé par le CGT sous une des dénominations protégées par le CWT uniquement s'il satisfait aux conditions d'autorisation et de classement**.

© La Ferme d'a Yaaz



## QU'EST-CE QU'UN BÂTIMENT «TYPIQUE DU TERROIR»?

Le qualificatif «**typique du terroir**» n'étant pas défini par le CWT, le Commissariat général au Tourisme, en concertation avec la DGO4 (Urbanisme) du SPW, s'est constitué une **liste de critères** permettant d'apprécier la typicité d'un bâtiment.

### Cette liste est la suivante :

- Une implantation cohérente avec le bâti voisin ;
- Une entrée principale de plain-pied par rapport à la route ;
- Une absence d'éléments saillants (style véranda, lucarne en saillie) ;
- Au minimum deux niveaux d'habitation visibles de la rue ;
- Un ensemble de fenêtres à dominante verticale et d'une surface inférieure à celle des murs ;
- Des matériaux utilisés habituellement dans la région ;
- Une cohérence architecturale et esthétique avec la typologie locale (modèle et inspiration dans la brochure Règlement Général sur les Bâtisses en Site Rural - RGBSR) ;
- Toiture sans débordement marquant et avec deux versants droits de mêmes inclinaison et longueur.

**A noter** que si un volume secondaire est présent, sa toiture doit avoir au minimum un versant sans débordement et le niveau bas de ce versant doit être inférieur au niveau de la base du toit principal.

### REMARQUES :

- 1 **Les chalets, bungalows ou maisons avec garage en sous-sol sont «automatiquement» non typiques.**
- 2 **Les anciens bâtiments «hors normes» :** maisons communales, écoles, châteaux, prieurés, gares, moulins, etc. sont traités, vu leur particularité et leur aspect «unique», **au cas par cas**, indépendamment de la grille.



©Thinkstock

## Qui peut me délivrer l'autorisation d'utiliser une de ces dénominations protégées ?

Le **Commissariat général au Tourisme (CGT)** est la seule autorité compétente pour la Wallonie de langue française en ce qui concerne les matières touristiques. C'est donc le CGT qui délivrera cette autorisation (N.B.: à ne pas confondre avec une autorisation d'exploitation). A noter que **l'autorisation délivrée par le CGT sera automatiquement assortie d'un classement** (en épis pour les Gîtes, en clefs pour les Meublés de vacances) évaluant le niveau de confort et d'équipement de l'EHT, en fonction d'une **grille de critères officielle**. Cette grille est disponible sur le site web administratif du CGT.

## Comment demander mon autorisation ?

En renvoyant le «Formulaire de demande d'autorisation» dûment complété auprès du CGT. Celui-ci est disponible sur le site web administratif du CGT et/ou peut être envoyé sous forme papier sur simple demande.

## 3<sup>ème</sup> étape JE SOUHAITE OBTENIR UNE SUBVENTION POUR MON ETABLISSEMENT

Quels sont les différents types de subventions ?  
(détails : article 384 du CWT)

Je peux solliciter une **subvention « aménagement »** si j'ai procédé à certaines acquisitions de biens meubles, certains travaux de rénovation ou d'aménagement (y compris les honoraires y relatifs) dans le but de **créer ou de moderniser mon EHT**.

Je peux solliciter une **subvention « sécurité-incendie »** si j'ai procédé à des acquisitions de biens meubles ou de matériaux ou à des travaux (y compris les honoraires y relatifs) dans le but de **mettre mon EHT en conformité avec les normes de sécurité-incendie**.

Quels sont les investissements éligibles à ces subventions ?  
(détails : article 384 du CWT)

**En résumé, les principaux investissements éligibles sont :**

- les travaux (intérieurs et extérieurs « proches ») **immobiliers** ;
- les **aménagements** spécifiques à l'accueil des personnes à mobilité réduite (**PMR**) ;
- le **mobilier** destiné au seul équipement des **chambres** ;
- les frais inhérents à l'installation de la **signalisation routière** de l'EHT ;
- l'acquisition et l'installation du **matériel de production d'énergie renouvelable** ;
- les **certificats de conformité** délivrés par un organisme agréé.



© Accueil Champêtre en Wallonie-Siquet





© Thinkstock

## Quelles sont les conditions pour obtenir ces subventions ?

(détails : articles 382 et 411 du CWT)

### Conditions communes aux deux types de subvention :

- mon EHT doit être autorisé par le CGT ;
- les factures présentées doivent être datées, au plus tôt, de l'année qui précède l'année de la demande de subvention et, au plus tard, de l'année qui suit l'engagement budgétaire (N.B. : dans les faits, dans la majorité des cas, il faut considérer le délai démarrant à N-1 et finissant à N+1, N étant l'année de l'introduction de la demande).

### En plus des conditions communes, pour bénéficier de la subvention « aménagement » :

- mon EHT doit être autorisé comme Gîte (GR, GC ou GF), pas comme Meublé de vacances ;

- le bâtiment dans lequel se trouve mon Gîte doit dater d'au moins 10 ans ;
- les factures présentées doivent être supérieures à 125 € ;
- le seuil d'investissement minimal est de 1.250 € par Gîte (500 € pour un micro-gîte).

### En plus des conditions communes, pour bénéficier de la subvention « sécurité-incendie » :

- les travaux facturés doivent avoir été exigés par le Service régional d'Incendie (SRI).

**SI JE REÇOIS UNE  
SUBVENTION,  
JE SUIS TENU DE MAINTENIR  
L'ACTIVITÉ DE MON  
HÉBERGEMENT PENDANT  
AU MOINS 5 ANS.**

## Quel montant de subvention puis-je recevoir ? (détails : article 387 du CWT)

### Les subventions sont calculées :

- Pour la **subvention «aménagement»** : à concurrence de 30 % des factures «aménagement» avec un plafond de 12.000 € par période de 10 ans (2.500 € pour les micro-gîtes, 15.000 € pour les gîtes de grande capacité).
- Pour la **subvention «sécurité-incendie»** : à concurrence de 50 % des factures «sécurité-incendie» avec un plafond de 5.000 € par période de 10 ans (750 € pour les micro-hébergements, 12.500 € pour les hébergements de grande capacité).

## Comment demander ma subvention ?

En renvoyant le «Formulaire de demande de subvention» dûment complété auprès du CGT. Celui-ci est disponible sur le site web administratif du CGT et/ou peut être envoyé sous forme papier sur simple demande.

Vers un **parc d'hébergements** de plus en plus «vert» ...  
Le **label «CLE VERTE»**



Un établissement labellisé «Clé Verte» est un établissement respectueux de l'environnement et des ressources naturelles, qui satisfait à des critères portant sur l'eau, l'énergie, les déchets, les produits d'entretien, ...

A Bruxelles et en Wallonie, le label s'applique à différents types d'établissements : hôtels, chambres d'hôtes, gîtes, meublés de vacances, auberges de jeunesse, entre autres.

«Clé Verte / Green Key» est un programme indépendant, à finalité non commerciale, géré au niveau international par la FEE (Foundation for Environmental Education) et soutenu par l'Organisation mondiale du tourisme et le Programme des Nations Unies pour l'Environnement (PNUE).

En Wallonie, il est géré par la Fédération Inter-Environnement Wallonie ([www.iew.be](http://www.iew.be)) avec l'appui du C.G.T.

Plus d'infos : [www.cleverte.be](http://www.cleverte.be)



© Gîtes de Choquenée



© Gîtes du Moulin de l'Abbaye

Dès 2017, possibilité d'introduire  
votre demande d'autorisation  
et/ou de subvention en ligne.

© Hélène Rase, ILFOP

## Un **parc d'hébergements** touristiques **dynamique** pour une **Wallonie** plus **attractive** !

En sa qualité d' «Organisme d'Intérêt public», le Commissariat général au Tourisme octroie des dénominations et des classements officiels ainsi que des subventions afin de soutenir une dynamique de mise à niveau constante de l'équipement et du confort du parc wallon d'hébergements touristiques.

Un parc d'hébergements touristiques mieux équipé et bien identifié s'inscrit en effet dans le cadre d'une Wallonie plus concurrentielle et plus attractive.

La possibilité de vous faire bénéficier de ces avantages dépend de vos efforts à élaborer un projet qui cadre avec les critères d'autorisation figurant au Code wallon du Tourisme.



© Ferme de l'Abbaye de Moulins



## ADRESSES UTILES

**Commissariat général au Tourisme**  
**Direction des Hébergements**  
**Touristiques**  
**Cellule Hôtellerie, Hébergements**  
**de terroir et Meublés de vacances**

Avenue Gouverneur Bovesse 74  
5100 Namur

☎ 081/32 56 30 📠 081/32 56 27

✉ **secrétariat :**  
veronique.defrenne@tourismewallonie.be  
**Site web :** <http://cgt.tourismewallonie.be>

**Directeur :** Eric JURDANT  
**Coordinateur de cellule :** Pascal FONTAINE

**Accueil Champêtre en Wallonie**

Chaussée de Namur 47- 5030 GEMBLoux

☎ 081/62 74 58

✉ [accueilchampetre@fwa.be](mailto:accueilchampetre@fwa.be)

**Site web :** <http://www.accueilchampetre.be>

**Fédération des Gîtes de Wallonie**

Avenue Prince de Liège 1/21- 5100 NAMUR

☎ 081/31 18 00 📠 081/31 02 00

✉ [info@gitesdewallonie.be](mailto:info@gitesdewallonie.be)

**Site web :** <http://www.gitesdewallonie.be>