

## Comment créer un gîte ?

### Description

Créer un gîte est avant tout une aventure entrepreneuriale. Pour la réussir, il est essentiel de bien se préparer et de respecter les dispositions légales. Avant de se lancer dans les démarches, il est important de déterminer les objectifs :

- Si le gîte représente **une activité principale**, il est obligatoire de [créer une entreprise](#). Le choix de la [forme juridique](#) reste libre ;
- Dans le cas d'un gîte comme **activité complémentaire**, le porteur de projet peut garder son statut de particulier. Les revenus doivent être déclarés au titre de l'impôt sur le revenu.

[Créer mon entreprise en ligne](#)

## Préparer un projet viable en vue de la création d'un gîte

Il convient d'élaborer minutieusement le projet de création de gîte afin de s'assurer que l'hébergement devienne rentable. Investissement personnel avant tout, cette activité peut être très lucrative dès lors que le projet est bien pensé.

**Bon à savoir** : chaque année, près de 2 500 gîtes sont créés en France.

### Choix du concept

Pour créer un gîte, il faut procéder par étape en commençant par définir les contours du projet. Il s'agit principalement de **déterminer le type d'hébergement qui sera mis en place**. En effet, tout dépend des motivations et des objectifs du porteur de projet.

Le concept peut notamment varier suivant le public visé. Ainsi, différents concepts cohabitent : les écogîtes, les gîtes d'enfants ou encore les gîtes d'étape.

À ce stade, il est aussi utile de se poser quelques questions sur les moyens déjà disponibles pour voir s'ils correspondent au projet. Par exemple, il faut déterminer si les caractéristiques du logement correspondent aux services fournis dans le cadre

d'un gîte. Concrètement, la location doit porter sur un **logement entièrement aménagé et indépendant**.

**Bon à savoir** : pour la création ou la rénovation d'un gîte, il est possible de solliciter un appui financier auprès des conseils généraux. Toutefois, cette aide ne peut être versée qu'à la fin des travaux.

## Business plan

Une fois le concept défini, il est indispensable de dresser un business plan. Ce dernier est essentiel pour évaluer la viabilité du projet. Il permet aussi d'identifier un éventuel besoin de financement. D'ailleurs, ce document est indispensable pour toute demande de financement auprès d'une banque.

Les objectifs du business plan sont donc multiples, à savoir :

- Présenter le projet ;
- Analyser le marché ;
- Évaluer la rentabilité ;
- Déterminer les orientations stratégiques.

Dans le processus de création de gîte, le business plan est un outil d'aide à la décision qui permet d'ajuster le concept, si nécessaire.

**À noter** : il est conseillé de réviser régulièrement le business plan dans l'année, 3 à 6 fois.

## Étude de marché

L'étude de marché est une **étape incontournable dans la création de gîte**. Ceci, autant pour évaluer la viabilité du projet que pour réajuster le concept lui-même afin de minimiser les risques financiers. Cette analyse doit contribuer à mieux définir l'offre afin qu'elle corresponde aux besoins de la région. Par ailleurs, elle permettra de se démarquer de la concurrence.

**Bon à savoir** : l'étude de marché doit être effectuée même dans le cas d'une reprise de gîte. Elle permettra de réajuster l'offre le cas échéant.

## Localisation

L'analyse de la région d'implantation est essentielle pour la réussite du projet. Pour ce faire, il faut commencer par **évaluer la demande**. Il est par exemple possible d'étudier les données portant sur les séjours touristiques dans le territoire. L'objectif est d'obtenir des informations pertinentes sur les clients potentiels (durée moyenne des séjours, tarifs consentis, services attendus, mode de réservation privilégié...).

Ensuite, il s'agit d'**étudier l'offre d'hébergement disponible** en réalisant une cartographie de la concurrence. Cette analyse portera sur :

- La concurrence directe, à savoir les gîtes ;
- La concurrence indirecte incluant les hôtels, les auberges de jeunesse et les particuliers inscrits sur les plateformes de réservation.

La démarche doit prendre en compte les prix pratiqués, le taux d'occupation ou encore les services compris dans les locations.

## Potentiel touristique

Il est nécessaire d'analyser le potentiel touristique de la région d'implantation. En effet, **la situation géographique peut influencer sur les taux d'occupation** et constitue assurément un atout pour le gîte. Pour bénéficier de données fiables, il est possible de s'adresser à l'office du tourisme ou encore aux propriétaires de gîtes de la région. Ces informations servent aussi pour [créer son entreprise d'hôtellerie](#).

## Prestations proposées

L'analyse des **prestations proposées par les concurrents** est essentielle. Les éléments ainsi recueillis pourront servir à ajuster l'offre, l'objectif étant de se démarquer. Par exemple, il est possible de choisir de mettre en place un gîte dédié aux couples ou encore un gîte écologique.

## Quelle réglementation s'impose pour créer un gîte ?

Pour créer un gîte, **le respect de la réglementation est primordial**. En effet, c'est à la fois un atout pour l'hébergement, mais également indispensable pour assurer la sécurité des occupants. La réglementation applicable dépend essentiellement de la capacité d'accueil du gîte.

**À noter** : la capacité d'accueil d'un meublé de tourisme est limitée à 15 personnes. Au-delà de ce nombre, le gîte est classé comme étant un établissement recevant du public (ERP) et figure dans la catégorie des gîtes de groupe.

## En cas de petite capacité d'accueil

Pour ouvrir un gîte de petite capacité d'accueil (moins de 15 personnes), une déclaration doit être effectuée auprès de la mairie. Il s'agit de remplir un **formulaire Cerfa** incluant des informations sur l'exploitant et le gîte.

**Bon à savoir** : pour améliorer la visibilité d'un gîte, il est possible de l'enregistrer auprès d'un label.

## En cas de grande capacité d'accueil

Un gîte disposant d'une grande capacité d'accueil (plus de 15 personnes) est considéré comme un établissement recevant du public. À ce titre, des points de réglementation supplémentaires doivent être respectés. Ils portent notamment sur **les normes d'accessibilité, de sécurité et d'incendie**. Dans tous les cas, des travaux de mise en conformité doivent être réalisés.

Pour finaliser la démarche, il est nécessaire de constituer un dossier de conformité par rapport aux dispositions qui régissent les ERP. Une fois constitué, le dossier sera déposé auprès de la préfecture.

**À noter** : pour chaque location, l'exploitant est dans l'obligation d'établir un contrat.

## Quelle procédure administrative pour l'ouverture ?

Pour l'ouverture du gîte, si les fonds nécessaires sont disponibles, il existe quelques formalités administratives à finaliser. C'est notamment le cas de :

- La déclaration auprès de l'Administration fiscale ;
- L'enregistrement au Registre du commerce et des sociétés (RCS).

Pour ouvrir un gîte, **aucune formation particulière n'est nécessaire**. Ainsi, le porteur de projet est libre de créer un tel hébergement, dès lors qu'il dispose des fonds nécessaires pour le faire.

**Zoom** : Vous souhaitez créer un gîte ? Si la création du gîte constitue votre activité

principale, vous devez constituer une entreprise et choisir un statut juridique. En passant par LegalPlace, nous nous occupons d'effectuer les démarches administratives relatives à la [création de votre entreprise](#). Il suffit de répondre à un questionnaire en ligne, et nos experts se chargent de votre dossier.

## Choix du statut juridique

Si le gîte est considéré comme une activité occasionnelle, l'exploitant n'est pas dans l'obligation de choisir un statut juridique. Il est alors assimilé à un **loueur en meublé non professionnel** (LMNP) dès lors que les revenus annuels ne dépassent pas 23 000 euros. En tant que LMNP, l'exploitant ne paye pas de cotisations sociales par rapport aux revenus issus du gîte. À ce titre, il ne peut prétendre à la retraite ou à l'assurance maladie.

Si le gîte constitue une activité principale pour l'exploitant, il est dans l'obligation d'adopter un statut juridique. Pour des revenus annuels inférieurs à 70 000 euros, le statut d'[auto-entrepreneur](#) est le mieux adapté. Ainsi, l'exploitant pourra bénéficier d'une exonération de TVA. Cependant, il faut savoir qu'**en cas de faillite, son patrimoine personnel peut être engagé**.

Dans le cas où le gîte serait créé par plusieurs associés et que le chiffre d'affaires annuel est assez important, il est préférable d'opter pour une [SARL](#) et une [SAS](#).

## Déclaration à la mairie

Pour commencer les activités du gîte, une déclaration auprès de la mairie via le [Cerfa n° 14004\\*03](#) est obligatoire, conformément à l'[article L.324-1-1 du Code du tourisme](#). Ce document comporte les informations suivantes :

- Nom et adresse de l'exploitant ;
- Adresse du gîte ;
- Nombre de pièces du logement ;
- Nombre de couchages disponibles.

**Bon à savoir** : l'exploitant peut demander un classement auprès de la préfecture. Pour l'auto-entrepreneur, ce classement donne droit à un abattement à hauteur de 71 %. Pour l'obtenir, il suffit de déposer un dossier auprès de la mairie.

## Déclaration au RCS

Si l'exploitant ne dispose pas d'un **statut professionnel**, l'inscription au RCS n'est pas obligatoire. En revanche, si une entreprise a été créée, l'inscription au RCS est requise.

**À noter :** Depuis le 1er janvier 2023, les [formalités de création d'entreprise](#) s'effectuent obligatoirement sur le site du Guichet unique.

## La licence restaurant : une obligation ?

A priori, la licence restaurant ne constitue pas une obligation pour un gîte. Cependant, pour se démarquer de la concurrence, il peut être intéressant de **fournir des services supplémentaires**. Ainsi, si des repas (hormis le petit-déjeuner) sont servis dans le cadre de la location du gîte, la licence restaurant est nécessaire.

## Qui peut ouvrir un gîte ?

Pour ouvrir un gîte, il n'y a pas de profil prédéfini. Cependant, bien que l'activité ne nécessite aucune formation particulière, il exige certaines **aptitudes professionnelles**. Il s'agit en l'occurrence d'avoir le sens de l'accueil.

## Les formations

Pour ouvrir un gîte, l'exploitant n'est pas dans l'obligation de suivre une formation précise. Toutefois, s'il le désire, il peut se perfectionner dans certains domaines utiles pour son activité. Par exemple, il peut suivre une **formation sur la communication digitale**.

## Qualités requises

Les qualités requises pour ouvrir un gîte sont principalement des aptitudes professionnelles. En fait notamment partie la **capacité d'organisation**. Cette dernière permet de gérer efficacement le planning des réservations ou encore de faire face aux situations d'urgence. Le **relationnel** est également un élément important de l'activité. En effet, l'expérience client est essentielle pour fidéliser la clientèle et contribuer à la renommée du gîte.

**Bon à savoir** : l'exploitant doit se préparer à être sollicité par ses clients à tout moment (réparation d'une fuite d'eau, panne du micro-ondes, etc.).

## Communiquer au sujet de l'ouverture du gîte

Pour réussir l'ouverture du gîte, il est primordial de se concentrer sur la communication. En effet, la promotion de l'hébergement permettra notamment de le faire connaître auprès des clients potentiels.

**À noter** : la recommandation des premiers clients constitue la meilleure des communications. Il est donc fondamental de soigner leur accueil pour optimiser leur expérience dans le gîte.

## Importance de la visibilité

Pour se démarquer de la concurrence, il est essentiel de soigner la visibilité du gîte. Dans cette optique, il est devenu impératif de **s'inscrire sur les plateformes de réservation**. La présence sur les réseaux sociaux constitue aussi une bonne résolution. C'est d'ailleurs le meilleur moyen de s'assurer d'avoir une clientèle régulière.

Par ailleurs, il est utile de **se rapprocher des organismes gérés par les collectivités**. En effet, les offices de tourisme sont souvent des références dans le domaine. Il en est de même pour les chambres de commerce.

**Bon à savoir** : avoir un ou plusieurs labels est une marque de la qualité des services fournis par le gîte. Pour améliorer sa visibilité, il est par conséquent essentiel de figurer dans les guides édités par les labels.

## Site internet

Pour faire la promotion du gîte, avoir son propre site internet est un avantage certain. C'est un moyen efficace pour faire connaître le gîte et ses services. Il est possible d'y insérer des photos, des articles de présentation uniques, les activités disponibles ainsi que les tarifs en vigueur. L'insertion d'un volet pour la réservation en ligne peut aussi être envisageable. Le site internet, dès lors qu'il est bien référencé, est un excellent **outil de gestion de la relation client**.

Par ailleurs, le site internet est considéré par les clients potentiels comme un **gage du professionnalisme de l'exploitant**

. Il est donc indispensable d'insérer son lien sur tous les supports de communication du gîte.

**Bon à savoir** : pour que le site internet apparaisse dans les premiers résultats de recherche, il est primordial de le référencer. Si nécessaire, il est possible d'avoir recours aux services de professionnels du Web.

## Publicité

La publicité est également un bon moyen **de faire connaître le gîte et de fidéliser les clients**. Quel que soit le support utilisé, il est essentiel de mettre en avant les atouts du gîte.

## Classement du gîte

Le **classement du gîte auprès de la préfecture** constitue un autre moyen de le faire connaître auprès du public. Le gîte pourra figurer dans la liste des meublés de tourisme des organismes spécialisés (mairie, office du tourisme...).

Pour classer le gîte, il faut déposer une demande auprès de la mairie. Cette requête doit être accompagnée de l'état descriptif détaillé du gîte, du certificat de visite délivré par un organisme habilité par la préfecture et de la déclaration de la mise en location.

## Rappel : qu'est-ce qu'un gîte ?

### Définition

Le gîte, ou meublé de tourisme, est un logement mis en location saisonnière, généralement à la semaine. À cet effet, il s'agit d'un **logement meublé et tout équipé mis à la disposition exclusive du locataire**.

### Différences entre gîte et chambres d'hôte

Le gîte et les chambres d'hôte sont des types d'hébergement différents. Si le gîte renvoie à la mise en location d'une **maison entière**, la chambre d'hôte, quant à elle, concerne la location d'une chambre chez l'habitant. Celle-ci est louée à la nuitée et les pièces sont partagées avec le propriétaire.

Par ailleurs, la loi dispose que les chambres d'hôte ne peuvent héberger **plus de 15 personnes**. Au-delà de cette limite, leur statut se rapproche des hôtels. C'est une

limitation que ne connaît pas le gîte. En effet, pour les gîtes de groupe, il est possible de dépasser ce seuil maximum.