

Quelles démarches entreprendre pour ouvrir votre hébergement touristique ?

Ce secteur en plein essor répond à une réglementation très stricte souvent méconnue des futurs exploitants. Une situation qui peut conduire à de nombreux problèmes. Vous souhaitez ouvrir votre propre gîte ? Voici la marche à suivre.

Les démarches indispensables

Un bâtiment destiné à une affectation touristique ne répond pas aux mêmes règles qu'une résidence privée. À ce titre, certaines démarches sont donc indispensables pour pouvoir ouvrir et exploiter votre hébergement touristique. Elles pourraient se résumer en 5 étapes :



Étape 01

Le permis d'urbanisme (obligation légale)

À dater du 30 janvier 2023, il est **obligatoire** de disposer d'un permis d'urbanisme pour créer un hébergement touristique dans une nouvelle construction ou dans une construction existante.

Tous les hébergements touristiques créés dans une construction existante sont visés.

La demande est à introduire auprès du service urbanisme de la commune dans laquelle se situe le bien. Celle-ci se prononcera en prenant en compte la localisation du projet, l'intégration au sein des paysages bâtis et non-bâtis, le charroi et le stationnement, la gestion des vues et le bruit.

Bon à savoir : Avant de faire une offre d'achat ayez le réflexe de demander un avis préalable à la commune & intégrez une clause suspensive dans l'offre d'achat.



Étape 02

L'avis des pompiers (conseillé)

L'avis préalable des pompiers est vivement conseillé. C'est une étape que nous vous recommandons afin d'éviter de nombreux écueils par la suite.

Il s'agit de prendre contact avec le pompier du service de prévention de la zone afin qu'il vienne sur place et émette ensuite un rapport, appelé aussi avis préalable, sur le bâtiment.

Celui-ci répond-il bien aux normes en matière de sécurité ? Faut-il prendre des mesures supplémentaires ou prévoir des équipements spécifiques ?

Dans un avis préalable, le pompier peut déjà vous accompagner et vous dire ce que vous devez faire, sans pour autant faire toute l'ingénierie de votre bâtiment. Cela vous permet de voir ce que vous pouvez déjà mettre en place ou à quoi faire impérativement attention avant d'aller plus loin dans vos travaux ou votre projet.

Bon à savoir : dès qu'on a une idée de projet avec un bâtiment, le plus important est d'avoir un avis de la commune & des pompiers.



Étape 03

L'attestation sécurité incendie

(obligation légale)

Ce document, délivré par le bourgmestre, vous permet d'exploiter votre hébergement en toute sécurité. L'attestation, une fois délivrée, est valable 5 ans, sauf pour les hébergements de terroir, pour lesquels la validité est de 10 ans.

La demande est adressée au bourgmestre, via un formulaire à trouver sur le site de Tourisme Wallonie et qui doit être envoyé par recommandé.

Bon à savoir : Selon la capacité d'accueil et les caractéristiques de l'hébergement, la procédure peut s'étaler sur un délai total de 3 mois, n'attendez donc pas que votre logement soit totalement terminé pour introduire le dossier.



Étape 04

L'enregistrement

(obligation légale)

Cette étape vous oblige à enregistrer votre hébergement touristique avant toute mise en location.

Pour procéder à l'enregistrement, l'exploitant doit communiquer les informations demandées relatives à son identité et à l'hébergement, fournir une attestation de sécurité incendie ou de contrôle simplifié, ainsi qu'un extrait de casier judiciaire récent.

La démarche s'effectue en ligne via le portail de Tourisme Wallonie et ne donne lieu à aucun frais.

Une fois l'enregistrement validé, un numéro d'enregistrement est attribué, permettant d'exploiter légalement l'hébergement et d'accueillir des vacanciers.

Cet enregistrement reste valable tant que les documents requis sont en cours de validité, mais peut être suspendu en cas de non-respect de la réglementation.



Étape 05

La certification meublé de tourisme

(facultative)

La certification s'adresse aux exploitants d'un hébergement touristique valablement enregistré.

La demande de certification ne peut être introduite que si l'enregistrement de l'hébergement est encore valable pour au moins un an au moment de la demande.

Il existe une certification de base et des certifications liées à des dénominations spécifiques.

Une fois certifié, l'exploitant est autorisé à utiliser la dénomination protégée pour la promotion de son hébergement et peut, le cas échéant, bénéficier de certaines subventions.

La démarche s'effectue en ligne via le portail de Tourisme Wallonie.

À l'issue de la procédure, un numéro de certification est attribué. Celle-ci peut toutefois être retirée en cas de non-respect des conditions réglementaires ou d'arrêt de l'activité.



Étape 06

La demande de subvention (facultative)

La demande de subvention s'adresse aux exploitants disposant d'un numéro BCE, propriétaires du bien concerné ou bénéficiant de l'accord du propriétaire pour la réalisation des travaux envisagés.

Elle ne peut être introduite qu'après l'obtention d'une certification spécifique, laquelle doit encore être valable pour au moins un an au moment de la demande.

La fréquence des demandes est limitée : une demande tous les cinq ans pour les meublés de tourisme.

Les travaux ou acquisitions faisant l'objet de la demande ne peuvent débuter avant la date d'introduction de celle-ci, aucun frais antérieur n'étant éligible au subventionnement.

La demande s'effectue en ligne via le portail de Tourisme Wallonie.

À quels éléments de sécurité devez-vous prêter attention ?

Quels paramètres prendre en compte par rapport à la capacité de votre hébergement ?



En dessous de 10 personnes :

Dans cette capacité les normes sont normalement peu contraignantes.

La conformité des installations électrique et de chauffage attestées par des organismes agréés suffisent pour obtenir l'attestation sécurité incendie, sauf si votre bâtiment compte un rez-de-chaussée plus deux étages. Dans ce cas, le passage des pompiers sera indispensable.



Entre 10 et 15 personnes :

Pour ce type de projet, le passage des pompiers est obligatoire.

Suite à une première visite, les pompiers établiront un cahier des charges des aménagements à réaliser (détection incendie centralisée, portes coupe-feu, etc.).

Quelques temps avant la fin des travaux il est essentiel de reprendre contact avec le service sécurité incendie afin de faire valider la conformité des installations et obtenir ainsi le rapport. final.



Pour les plus de 15 personnes :

Pour ce type de projet, le passage des pompiers est également obligatoire.

Les règles diffèrent en fonction du nombre de personnes. Plus le volume de personnes à évacuer est important, plus les exigences sont élevées.

Des travaux plus conséquents risquent donc de vous être demandés, connaître leur coût à l'avance permettra d'établir un business plan qui tient la route.