

# Tourisme Les chambres d'hôtes séduisent

QUE CE SOIT pour se constituer un complément de revenus ou protéger son patrimoine immobilier, la création de chambres d'hôtes connaît un véritable engouement. En quinze ans, leur nombre a été multiplié par 14 ! On compte aujourd'hui deux créations pour une cessation d'activité.

Fin 2007, plus de 65 000 hébergements chez l'habitant, dont 36 000 labélisés, étaient recensés par l'Insee. Chaque année, plus de 1 500 chambres d'hôtes ouvrent en France, à la campagne, en bord de mer, mais aussi en ville. Un accueil qui séduit autant les vacanciers français que les touristes belges, suisses, britanniques, néerlandais... « L'été dernier, près d'un client sur deux était étranger, témoigne Daniela Coignard à Gennevilliers (Calvados). Depuis cette année, nous sommes inscrits dans un guide britannique. »

Toutes les régions proposent aujourd'hui des chambres d'hôtes. Selon la Fédération des gîtes

LEUR VOGUE NE SE DÉMENT PAS, MAIS RENTABILISER DES CHAMBRES D'HÔTES RÉCLAME UNE PARFAITE ORGANISATION

de France, les mieux pourvues sont les régions Rhône-Alpes, Midi-Pyrénées, Provence-Alpes-Côte d'Azur et la Bretagne.

Mais le pari financier n'est pas sans risque. « Il faut déjà être propriétaire de son bien et limiter au maximum son endettement, explique Marie-Béatrice Mazuc, auteure du livre *Ouvrir et gérer des chambres d'hôtes. C'est une formule qui permet de bien conserver son patrimoine, de financer des travaux d'entretien et de restauration, mais pas de faire vivre une famille.* »

Aménager une chambre d'hôtes en respectant les normes légales revient en moyenne à 15 000 euros pour un revenu qui oscille entre 1 500 et 3 000 euros par an (hors taxe).

Il ne faut jamais perdre de vue qu'il s'agit là d'une activité saisonnière, avec un taux de remplissage moyen de seulement seize semaines par an. Un chiffre qui cache de fortes disparités régionales. La nature du bien immobilier est déterminante. Par exemple, les maisons de caractère et les châteaux bénéficient d'une très forte demande...

#### Subventions variables

« L'emplacement reste l'enjeu majeur, rappelle Caroline Kyberd, d'Accueillir Magazine. Pour obtenir le meilleur taux de remplissage, il faut tourner le dos au schéma traditionnel de la maison d'hôtes dans le Var et le Luberon et viser les centres-villes et les zones actives industriellement, conseille M<sup>me</sup> Kyberd. A Paris, il existe entre 300 et

500 chambres d'hôtes officielles, appartenant à des réseaux, sans compter celles ouvertes par des particuliers.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier, l'activité de location de chambres d'hôtes est limitée à un maximum de cinq chambres avec une capacité d'accueil de quinze personnes au maximum (décret 2007-1173 du 3 août 2007). De plus, elle doit être obligatoirement déclarée en mairie. L'accueil est assuré par l'habitant. « Cela demande une très grande disponibilité mais c'est une expérience enrichissante », déclare M. Lanusse-Casalé, ancien propriétaire dans le Gers.

Pour se lancer, il est possible d'obtenir des subventions. La plupart sont émises par les conseils généraux des départements. Elles varient d'un département à l'autre, mais s'élèvent en moyenne à 30 % du montant hors taxes des travaux, selon l'Agence pour la création d'entreprises (APCE). D'autres aides peuvent également

être obtenues au niveau régional ou par l'Association départementale d'aménagement des structures d'exploitation agricole (Adasea), pour les agriculteurs.

Ouvrir une chambre d'hôtes requiert du temps disponible (prévoir dix-huit mois en moyenne) et un important travail préparatoire. « Avant de se lancer, il faut se poser trois questions, déclare Daniel Gillot, consultant et auteur d'un livre interactif *Chambres d'hôtes, gîtes et tables d'hôtes* sur [hotellerie.fr](http://hotellerie.fr). Savoir s'il existe un marché, effectuer un compte d'exploitation réaliste pour évaluer prudemment le retour sur investissement et proposer un produit de qualité. »

Pour les étapes les plus difficiles, c'est-à-dire le montage financier, la structure juridique et la réglementation en vigueur, il ne faut pas hésiter à consulter un spécialiste.

Pour augmenter ses revenus, ajouter une table d'hôtes est souvent une bonne solution, mais il faut savoir que la loi impose un certain nombre de règles à respecter, que ce soit en termes d'hygiène ou de licence de restauration.

A défaut, développer des activités annexes directement liées aux spécificités de la région peut être rentable. Parmi les plus appréciées : randonnées, sport, œnologie, gastronomie... Certains propriétaires ont aussi eu la bonne idée d'ouvrir leur maison à des personnes à mobilité réduite. ■

MARTINE PICOUËT

## IMPÔTS

### CALENDRIER

#### DE LA DÉCLARATION 2008

La date de dépôt des déclarations papier, au titre de l'impôt sur le revenu, pour l'ensemble des contribuables, a été fixée par l'administration fiscale au vendredi 30 mai à minuit. Toutefois, si la déclaration s'effectue par Internet, la date limite est reportée jusqu'à fin juin. Les déclarations pré-remplies seront distribuées entre le 24 avril et le 15 mai.

Pour plus d'informations : [www.impots.gouv.fr](http://www.impots.gouv.fr).

## SICAV

### CRÉDIT AGRICOLE ET HSBC SE METTENT AU VERT

Crédit agricole Asset management lance un fonds actions internationales baptisé CAAM Funds Aqua Global. Son portefeuille est constitué d'actions d'entreprises mondiales réalisant au moins 25 % de leur chiffre d'affaires dans les métiers de l'eau. De son côté, HSBC propose HSBC GIF Climate Change, un fonds qui parie sur 60 à 80 sociétés qui font du changement climatique l'une de leurs priorités.

## VINS

### DE GRANDS CRUS EN GAGE

Depuis le 17 mars, les propriétaires de grands vins qui ont besoin de liquidités peuvent mettre en gage leurs précieux flacons auprès du Crédit municipal. Un prêt d'un montant de 50 % de la valeur estimée de leur vin pourra leur être consenti.

## Etude Près de 14 millions de ménages endettés

EXACTEMENT 13,8 millions de ménages détenaient un crédit en 2007, selon le 20<sup>e</sup> rapport annuel de l'Observatoire des crédits aux ménages, publié mardi 18 mars. Soit 52 % des ménages, contre 50,9 % un an plus tôt. « Après les pics de 2001 et 2005, c'est l'un des niveaux les plus élevés depuis vingt ans », constate Michel Mouillart, président de l'Observatoire et professeur d'économie à l'université de Paris X-Nanterre.

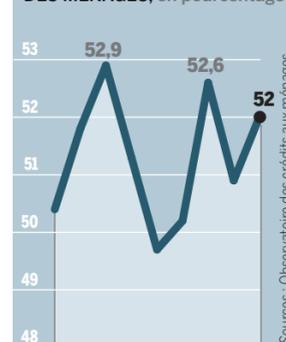
Depuis 2002, les ménages ont réduit leur recours aux crédits à la consommation. En revanche, la remontée des taux d'intérêt et l'envolée des prix de l'immobilier n'ont pas freiné la demande de crédits fonciers. Selon l'enquête réalisée par la Sofres en novembre 2007, 30,6 % des ménages ont un emprunt immobilier, une hausse de 30,2 % sur un an. Fin 2007, un ménage sur trois avait souscrit un crédit à la consommation, très souvent pour acheter une automobile ou une moto.

Pour la seule année 2007, plus de sept millions de ménages ont signé un ou plusieurs nouveaux crédits, que ce soit pour financer un logement (20 %) ou acquérir des biens de consommation (80 %). Le comportement des jeunes de moins de 30 ans se rapproche de celui des autres ménages. Ils réduisent leur recours aux crédits à court terme et redoublent d'efforts pour accéder à la propriété. Un cinquième de cette tranche d'âge détenait un emprunt immobilier en 2007, contre 13,2 % en 2001.

Autre évolution notable, le recours au crédit à la consommation se généralise chez les plus de 65 ans. « Ils n'ont jamais été aussi endettés », précise M. Mouillart. Pour aménager leur logement, faire des travaux, financer des dépenses de la vie courante, les seniors n'hésitent plus à s'endetter sur le court terme, la plupart

### NOUVEAU PIC

TAUX D'ENDETTEMENT DES MÉNAGES, en pourcentage



ayant fini de payer leur logement.

Autre phénomène, le poids des crédits par rapport au revenu disponible a fortement progressé pour atteindre 63,7 % en 2007 contre 44,5 % cinq ans plus tôt. En cause, l'alourdissement des emprunts immobiliers. Entre 1993 et 2007, leur durée est passée en moyenne de 12,8 années à 19,1 années, tandis que leur taux passait de 9,5 % à 4,7 %. Cette tendance devrait se confirmer en 2008, selon l'enquête de la Sofres.

Malgré un sentiment de dégradation de leur environnement économique et une charge d'endettement ressentie comme de plus en plus lourde, 5,9 % des ménages interrogés affirment envisager de souscrire un crédit immobilier au cours du premier semestre 2008 contre 4,9 % il y a un an et 5,1 % un crédit à la consommation (4,5 % en 2006).

La situation des ménages fragiles (5,1 % de la population) ne cesse de se dégrader. Fin 2007, près d'un sur deux avait déposé un dossier en commission de surendettement (contre 22 % en 1997). ■

M. P.





Organiser ses projets,  
gérer son patrimoine,  
préparer leur avenir...

... et Meeschaert  
pour vous accompagner

-   
**Meeschaert Asset Management**  
distinguée pour la deuxième  
année consécutive.
-   
**MAM Actions Santé\***  
meilleur fonds actions catégorie  
« Pharmaceutique et santé » sur 3 ans.
-   
**Profil Dynamique\***  
Label Régularité  
2003-2007.
-   
**Palmes 2008**  
de  
**VIE FINANCIÈRE\***  
meilleur OPCVM actions  
françaises sur 1 an.

\*FCP géré par Meeschaert Asset Management, société de gestion d'OPCVM depuis le 29/10/97, numéro d'agrément GC97-109, société de gestion de portefeuilles, numéro d'agrément AMF GP 04-025 du 15/04/04. Siège social : 12 Rond-Point des Champs-Élysées 75008 Paris. Prospectus disponibles sur simple demande. Les performances passées ne sont pas un indicateur fiable des performances futures.

## Meeschaert donne à votre patrimoine toute sa valeur

Organiser votre patrimoine, le gérer, préparer sa transmission... Depuis 70 ans nous prenons le temps d'écouter, comprendre vos préoccupations et réfléchir avec vous aux réponses individualisées, indissociables d'une véritable relation de confiance.

Avec Meeschaert à vos côtés, vous composez vos projets de vie et profitez de chaque moment de bonheur avec ceux qui vous entourent. 01 53 40 24 24 - [www.meeschaert.com](http://www.meeschaert.com)

12 Rond-Point des Champs-Élysées 75008 Paris

Paris • Bordeaux • Cannes • Lille • Lyon • Marseille • Nancy • Nantes • Nice • Toulouse  
Genève • New York