



Vosges du nord

Pas à pas pour la création d'un hébergement touristique dans du bâti ancien.



Vosges du nord : un projet d'hébergement touristique dans du bâti ancien ?

Face au dérèglement climatique et marquées par deux ans de pandémie, les habitudes touristiques changent considérablement.

Les voyageurs recherchent la déconnexion, la proximité avec la nature, les circuits courts et surtout la rencontre avec les habitants locaux. Pour les vacances, les longs voyages en avion sont remplacés par des voyages en Europe, voire en France. Les trajets en train, en voiture ou à vélo deviennent de véritables moments de découverte et de détente, au-delà de simples transports. Ralentir le rythme est devenu primordial.

Ces nouvelles habitudes touristiques impactent de manière significative les retombées économiques des régions. Les sites touristiques majeurs accueillent chaque année des milliers de visiteurs. Le défi actuel est donc d'accueillir ces visiteurs sans altérer les villages, les paysages et les espaces naturels des Vosges du nord.



En même temps, les patrimoines bâtis sont en pleine mutation, avec l'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles attentes. Les couples et les familles quittent les centres urbains pour s'installer dans les communes à la recherche d'un cadre de vie de qualité. Dans ce contexte, la réhabilitation des patrimoines existants est devenue essentielle. Transformer ces bâtiments en hébergements touristiques répond aux attentes des visiteurs qui souhaitent découvrir et vivre dans ces lieux le temps des vacances.

Pour les communes, l'enjeu est donc de poursuivre le développement d'un tourisme durable en valorisant les patrimoines bâtis et culturels, tout en dévoilant les paysages naturels des Vosges du nord.

— *Ce livret énumère les étapes pour réhabiliter un patrimoine bâti à des fins d'hébergement touristique.*



Sommaire

— LES 6 GRANDS TYPES D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	6
— ÉTUDE DE MARCHÉ	8
— LE BÂTI ANCIEN DES VOSGES DU NORD	10
— LES 6 GRANDS TYPES D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES	12
— DES ÉTAPES LONGUES	14
— UN VIEUX BÂTI, ÇA MÉRITE UN TOUR DU PROPRIÉTAIRE	16
— DIMENSIONNEMENT TECHNIQUE	20
— ET TOUT CELA, CELA VA ME COÛTER CHER ?	22
— LA RÉALISATION DU PROJET	24
— LA MISE EN TOURISME	28
— LES DÉMARCHES	30
— CLASSEMENTS, LABELS ET MARQUES	34
— LA COMMERCIALISATION DE VOTRE LOGEMENT	42
— LA PROFESSIONNALISATION ET L'ACCOMPAGNEMENT	46
— PARTENAIRES & REMERCIEMENTS	57

Les 6 grands types d'hébergements touristiques

Les 6 grands types d'hébergements touristiques :

- Hôtel;
- Hôtellerie de plein air;
- Village de vacances;
- Résidence de tourisme;
- Chambre d'hôtes;
- Meublé de tourisme.

Ce guide s'adresse principalement aux porteurs d'un projet de meublé de tourisme ou de chambres d'hôtes.





Crédit photo : Meyer

Étude de marché

Pour mettre en place un projet d'hébergement touristique cohérent, il est important de prendre en compte l'environnement dans lequel il est situé.

Définir les publics cibles que vous allez accueillir. Pour dimensionner au mieux les services, prestations, aménagements, il est essentiel de connaître les publics que vous souhaitez accueillir. Pour cela il est nécessaire de se renseigner sur les pratiques des visiteurs et d'identifier les publics susceptibles de fréquenter votre hébergement. En fonction de ces publics cibles vous dimensionnerez également un premier business plan : coût d'une nuitée, coûts des services complémentaires, partenariats à nouer.

Par exemple, dans les Vosges du nord, beaucoup de visiteurs sont originaires des pays européens voisins tels que l'Allemagne, la Belgique, les Pays-Bas. Il est donc essentiel de développer des supports de communication traduits et d'être en capacité d'accueillir ces visiteurs dans une autre langue.

Prendre connaissance des schémas de développement touristique en cours.

Comprendre le contexte touristique local : taux d'occupation des lits marchands dans la région, logements touristiques déjà existants à proximité, stratégies de développement en cours, etc. Ces données vous permettront de compléter le profil de votre public cible.



Crédit photo : C. Hamm

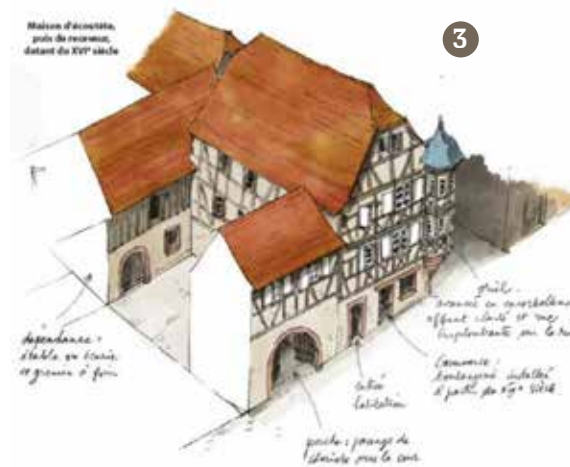


Le bâti ancien des Vosges du nord, c'est quoi au fait ?

— Les Vosges du nord : un bâti identitaire

Le patrimoine bâti témoigne de la capacité des hommes à trouver dans la nature environnante les matériaux de leurs abris et maisons.

On distingue ainsi sur le territoire des Vosges du nord, des maisons en moellons de pierre et des maisons à pans de bois avec remplissage terre/paille qui révèlent les savoir-faire des artisans. Les charpentiers, les tailleurs de pierre, et autres corps de métier du bâtiment ont su faire évoluer leurs techniques en fonction des besoins et des courants culturels.



Le patrimoine bâti traditionnel
des Vosges du nord en images :

1. Maison cour
2. Maison bloc
3. Maison urbaine
4. Maison de Maître
5. Maison ouvrière



Credit photo : C. Hamm



Éco-quoi ? Éco-rénover !

— L'éco-rénovation, une solution durable

Éco-rénover c'est :

- Connaître et respecter les caractéristiques du patrimoine bâti, telles que les aspects techniques, esthétiques et historiques ;
- Choisir des techniques et des matériaux adaptés pour minimiser la consommation d'énergie pendant et après les travaux, en isolant suffisamment pour réduire les besoins en chauffage ;
- Utiliser des techniques et des matériaux perméables à la vapeur d'eau, issus de ressources locales autant que possible et produits et transformés localement, pour préserver le caractère du bâti ancien ;
- Créer des espaces modernes, lumineux et sains qui conviennent à nos modes de vie en rénovant, transformant ou agrandissant le bâtiment existant.



Credit photo : PNRVN

L'éco-rénovation d'un bâtiment permet également de faire découvrir aux visiteurs les richesses patrimoniales et l'histoire du territoire tout en préservant la qualité esthétique et patrimoniale des villages qu'ils découvriront pendant leur séjour. Cela contribue également à maintenir l'identité propre aux Vosges du nord qui participe à son attractivité.



Pour en savoir plus
sur l'éco-rénovation :

eco-renover-parcs-vosges.fr





Des étapes longues

— Un parcours guidé pas-à-pas

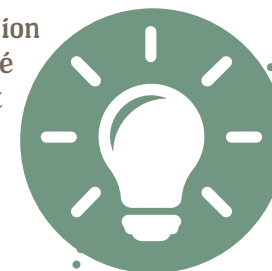
Le patrimoine bâti traditionnel des Vosges du nord se caractérise par des volumes imposants.

La réhabilitation de ces bâtiments peut paraître complexe et décourageante pour les porteurs de projets qui risquent de s'y perdre.

Pour bien construire votre projet, nous vous conseillons de suivre ce guide qui en préconise les étapes.

- Étape 1 : la définition et la faisabilité du projet ;
- Étape 2 : la réalisation du projet ;
- Étape 3 : la mise en tourisme du projet.

Étape 1 : la définition et la faisabilité du projet

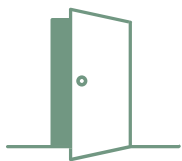


Étape 2 : la réalisation du projet



Étape 3 : la mise en tourisme du projet





Un vieux bâti, ça mérite un tour du propriétaire pour mieux le connaître

— À la rencontre du bâti ancien

Si vous voulez rénover un bâtiment ancien, vous aurez besoin de l'aide d'experts. La première étape consiste à réaliser un diagnostic approfondi pour évaluer l'état du bâtiment.

Il vous aidera à déterminer les travaux nécessaires et à vous assurer que votre projet touristique s'harmonise avec le bâtiment. En gros, il est important de bien comprendre l'état actuel du bâtiment pour pouvoir le rénover de manière appropriée et réaliser un projet touristique réussi.



Les étapes du diagnostic à ne pas oublier pour comprendre l'état de votre bâti ancien :

— **Diagnostic environnemental, paysager et urbain :** pour évaluer comment votre patrimoine s'intègre dans son environnement, que ce soit au niveau de la nature, du paysage ou de la ville ;

— **Diagnostic patrimonial et historique :** pour identifier les éléments spécifiques de votre construction et les replacer dans leur contexte historique : encadrements en pierre de taille, dates sculptées dans les poutres en bois, etc ;

— **Diagnostic structurel :** pour comprendre les caractéristiques structurelles de votre bâtiment afin de pouvoir évaluer les travaux nécessaires et les améliorations possibles ;

— **Diagnostic thermique :** pour évaluer la performance thermique de votre habitation et identifier les économies d'énergie à réaliser pour améliorer son efficacité énergétique.

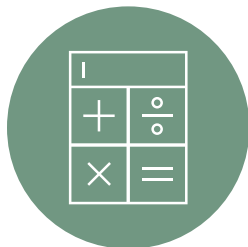


— Les aides techniques

Dans les Vosges du nord des architectes conseils, spécialisés dans le bâti ancien peuvent être consultés : c'est le service Mut'archi. L'objectif de cette politique mutualisée, est de mieux préserver et valoriser les caractéristiques de l'architecture traditionnelle locale en accompagnant les projets, en développant l'activité économique et en développant la connaissance autour du patrimoine bâti.

Pour tous vos projets concernant un bâtiment datant d'avant 1948, contactez nos architectes conseils pour un conseil gratuit.

*Mail : contact@parc-vosges-nord.fr
Tél : 03 88 01 49 59*



L'ensemble de la mission s'articule autour d'une thématique forte : l'éco-rénovation.

Les conseils architecturaux sont gratuits dans le cadre de projets ou travaux de réhabilitation de bâtiments construits avant 1948.

Ces conseils vous permettront de mener à bien votre projet de réhabilitation tout en préservant le patrimoine local et en respectant les normes en vigueur.

- Identifier les travaux prioritaires et les potentiels d'aménagement ;
- Adapter les bâtiments aux modes de vie et au confort d'aujourd'hui ;
- Choisir des techniques et matériaux compatibles avec les supports existants ;
- Organiser son projet et son chantier ;
- Mobiliser les aides financières existantes.



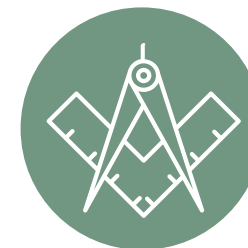
Pour en savoir-plus sur l'écorénovation, rendez-vous sur le site Eco-rénover dans le massif des Vosges.

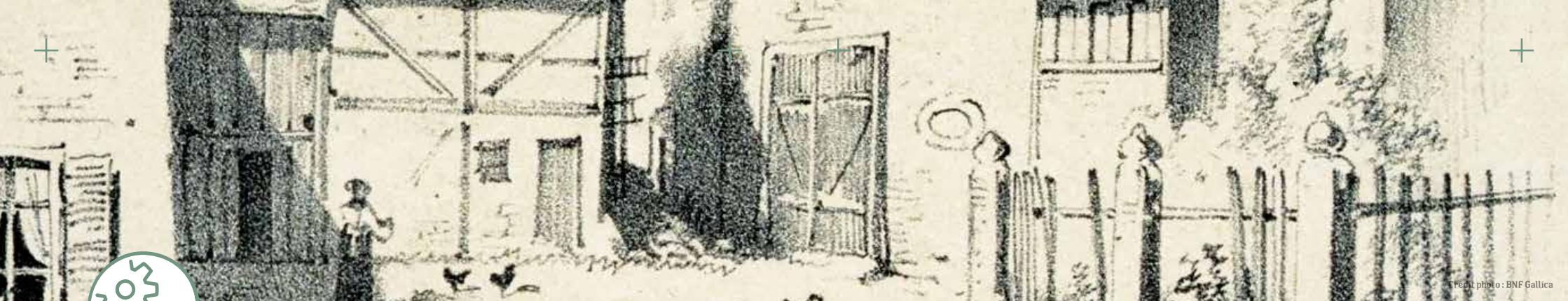
www.eco-recover-parcs-vosges.fr



*L'annuaire des pros :
des pros engagés pour
l'éco-rénovation du patrimoine*

eco-recover-parcs-vosges.fr





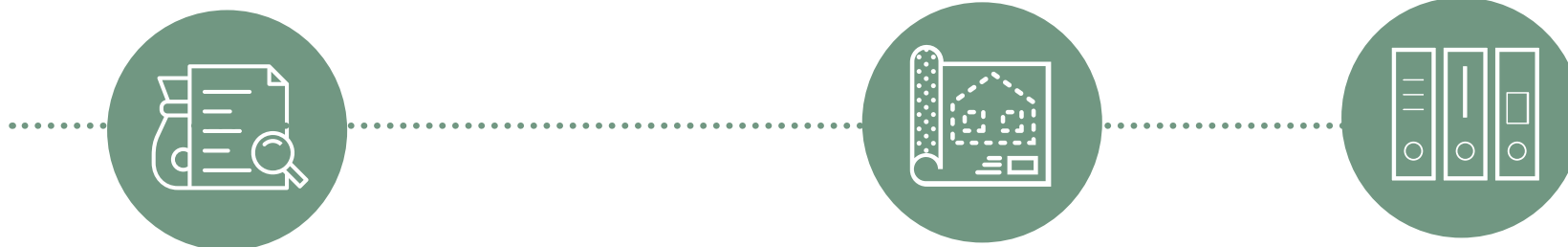
Dimensionnement technique

— La technique, un élément clef

Une fois l'état des lieux de votre bâtiment ancien réalisé, vous pouvez faire appel à un architecte. L'architecte va vous aider à définir les travaux pour éco-rénover votre bâti.

Ce travail comprend généralement 3 phases d'études :

- Tout d'abord, **la faisabilité**, qui permet de déterminer si votre projet est réalisable en prenant en compte différents éléments tels que votre budget, vos délais, votre patrimoine, et votre programme ;
- Ensuite, **l'esquisse** qui permet d'affiner le projet dans son enveloppe, les coûts et le calendrier. Cela permettra également de mieux visualiser le résultat final ;
- Enfin, **les études d'avant-projet et de projet** qui permettent de le décliner jusqu'au dépôt de permis de construire. Ces études sont essentielles pour qu'il soit réalisé conformément à vos attentes et aux normes en vigueur.





Crédit photo : C. Hamm



Et tout cela, cela va me coûter cher ?

— Gérer votre budget

Une fois le coût du projet évalué par l'architecte vous pouvez bâtir votre plan de financement.

Ce plan est un outil essentiel pour analyser les coûts et assurer la viabilité économique de votre projet. Il vous permettra de mieux comprendre les investissements nécessaires pour réaliser votre projet de rénovation tout en garantissant la rentabilité et la faisabilité économique de celui-ci.

Il comprend les coûts :

- Dépenses de travaux et mobiliers;
- Dépenses de structuration de l'activité: création société, entreprise, etc;
- Dépenses de mise en tourisme;
- Dépenses de fonctionnement;
- Prestations (comptabilité, ...).

Ainsi que les recettes :

- Autofinancement;
- Subventions;
- Estimation vente de nuitées.

— S'entourer de vos partenaires locaux :

- L'office de tourisme de votre territoire;
- Les services tourisme du département et de votre région;
- La commune et la communauté de communes où se situe votre projet.

Le plan de financement doit vous permettre de valider un business plan réaliste de votre activité à court-moyen-long terme comprenant entre autres :

- Coûts des nuitées;
- Taux de remplissage minimum;
- Frais de fonctionnement (personnels, charges, ...);
- Frais de communication (si besoin).

Les porteurs de projets dans les Vosges du nord peuvent prétendre à des aides publiques*.



Groupement d'actions locales
des Vosges du nord

— tinyurl.com/rsspysavrn

Groupement d'actions locales
de Sarreguemines

— tinyurl.com/sydctmxe



Commissariat au Massif
des Vosges

— massif-des-vosges.fr

La Région Grand Est via ses
aides en faveur de la création
d'hébergements touristiques

— grandest.fr/aides/



*Cette liste n'est pas exhaustive et ne garantit pas l'obtention de l'aide. D'autres partenaires pourraient être mobilisés. Entourez-vous des aides techniques pour optimiser votre plan de financement.

La réalisation du projet

— Commencer sur de bonnes bases

Toutes les interventions dans le domaine de la construction sont réglementées par le code de l'urbanisme. Dans la plupart des cas, les communes ont un document d'urbanisme local, comme un Plan Local d'Urbanisme ou une carte communale, qui permet de définir des règles spécifiques en fonction de l'emplacement. Vous pouvez vous procurer ce document en mairie.

En fonction de la nature des travaux que vous souhaitez réaliser, il peut être nécessaire de demander une autorisation à votre commune. Il existe trois types de demandes : les déclarations préalables, les permis de construire et les permis de démolir. Si votre commune est classée dans un périmètre de monuments historiques, votre demande sera soumise à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Il est toujours recommandé de travailler avec un architecte pour réaliser les études, les demandes d'autorisation de travaux et le suivi de chantier, quel que soit votre projet.



— Les aides techniques :

- La mairie de votre commune
- Votre communauté de communes à laquelle est rattachée votre commune



Conseil :

Un rendez-vous avec l'architecte des bâtiments de France peut être pris en amont du dépôt de dossier pour co-construire le projet et vous faire gagner du temps.

Crédit photo: PNRVN



*Vous souhaitez trouver des artisans spécialisés
dans la réhabilitation du bâti ancien ?
Ou en apprendre plus sur l'écorénovation ?*

— www.eco-renover-parcs-vosges.fr



— Conseils pratiques pour l'éco-rénovation :

- Prendre son temps pour mûrir son projet et éviter les décisions hâtives;
- Comprendre le bâtiment et son environnement en observant les éléments architecturaux singuliers;
- Se renseigner sur l'époque, les techniques de construction et l'histoire du bâtiment;
- Faire un état des lieux complet pour mieux appréhender le projet;
- Rédiger un programme en définissant les besoins et les espaces;
- Respecter la logique de conception du bâtiment et des matériaux d'origine lors des travaux;
- Planifier chronologiquement les travaux et organiser le chantier;
- Éviter le pastiche et les ouvrages parasites;
- Demander plusieurs avis de professionnels spécialisés;
- Favoriser la réparation plutôt que la modification ou le remplacement.





Credit photo: Charly Derouet - ADP



La mise en tourisme

— Démarrer son activité

— Le meublé de tourisme selon le Code du tourisme :

Un meublé de tourisme selon le Code du tourisme

(article D324-1) : Les meublés de tourisme sont des villas, appartements ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, offerts en location à une clientèle de passage qui effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et n'y élit pas domicile. La non-élection de domicile est assurée par l'engagement du propriétaire à ne pas louer à une même personne pour une durée supérieure à 12 semaines.



Tout savoir sur les régimes d'imposition :
— tinyurl.com/regimeimpot

— Les chambres d'hôtes selon le Code du tourisme :

Les chambres d'hôtes sont des chambres meublées situées chez l'habitant en vue d'accueillir des touristes, à titre onéreux, pour une ou plusieurs nuitées, assorties de prestations. L'activité de location de chambres d'hôtes correspond à la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner. Cette activité est limitée à un plafond de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil doit être assuré par l'habitant. Chaque chambre d'hôtes doit donner accès à une salle d'eau et à un WC. Elle doit être en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité. La location doit être assortie, au minimum, de la fourniture du linge de maison.

Conseil : Faites appel à un comptable pour évaluer votre statut. Il saura vous conseiller au mieux pour lancer votre activité. Que vous soyez loueur en meublé professionnel ou non professionnel, vous devez vous immatriculer auprès d'un centre de formalités des entreprises.

— La location de meublé d'un point de vue juridique :

Votre location de meublé de tourisme peut vous conférer deux statuts : loueur de meublé professionnel (LMP) ou loueur de meublé non professionnel (LMNP).

Le statut de loueur de meublé non professionnel est le plus courant. La qualité de loueur non professionnel est reconnue lorsqu'au moins l'une des deux conditions suivantes est remplie :

- Les recettes annuelles tirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont inférieures à 23 000 € ;
- Ces recettes sont inférieures aux revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements, salaires, pensions et rentes (au sens de l'article 79 du code général des impôts), bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du code général des impôts.



Crédit photo: GH

Les démarches

— Comprendre et anticiper

Il est conseillé de faire appel à un bureau d'expert-comptable, juriste ou fiscaliste pour vous conseiller au mieux sur votre activité.

— 1. Déclarer votre logement auprès de la mairie

Toute personne qui met en location un ou plusieurs meublés de tourisme doit faire une déclaration préalable à la mairie où est située la location. Le non-respect de cette obligation expose le propriétaire à l'application d'une amende de 3^{ème} catégorie. Cette déclaration se fait sur le site des formalités des entreprises.



Meublé de tourisme :
— tinyurl.com/meubletourism

Chambres d'hôtes :
— tinyurl.com/chmbrhte



— 2. Déclarer le début de votre activité

Loueur de meublé non professionnel :

L'activité de location meublée non professionnelle nécessite une inscription auprès d'un centre de formalités des entreprises. L'inscription doit intervenir dans les 15 jours suivant le début de votre activité. Une plateforme a été mise en place sur le site des impôts.

Cette démarche vous permettra :

- d'obtenir un numéro SIRET ;
- de faire connaître l'existence de cette activité ;
- d'indiquer le régime d'imposition que vous avez choisi ;
- de choisir votre régime de TVA.



Déclarer son activité :
— formalites.entreprises.gouv.fr





Loueur de meublé professionnel :

Dès lors que votre activité vous occupera à temps plein, vous serez considéré comme loueur de meublé professionnel. Il est conseillé de se faire accompagner par un comptable.



Crédit photo : freepik

Déclarer son activité
— formalites.entreprises.gouv.fr



— 3. Se faire connaître auprès de l'Office de tourisme du secteur

Si vous devenez propriétaire d'un hébergement touristique, vous serez considéré comme un acteur important du secteur du tourisme local. Pour que votre offre d'hébergement puisse être connue et appréciée, il est essentiel que l'Office de tourisme connaisse ce que vous proposez. Vous aurez donc la possibilité d'adhérer ou non à l'office de tourisme de votre région (en vous informant sur les conditions préalables) pour bénéficier d'une meilleure visibilité dans les initiatives d'accueil, les campagnes d'information, les promotions et la commercialisation qu'il mène.



Crédit photo : freepik



Classements, labels et marques

— Comment s’y retrouver ?

Le classement ou les labels ont pour but d’informer les clients de la qualité des équipements et des services, ainsi que du niveau de confort. Bien que ces démarches ne soient pas obligatoires, elles sont fortement recommandées.



Le classement des meublés de tourisme est volontaire. Il comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles. Il est valable 5 ans, période à l’issue de laquelle le loueur doit effectuer une nouvelle demande de classement s’il souhaite que son hébergement continue de bénéficier d’un classement.

Il existe 6 typologies de classement :

- Hôtel de tourisme ;
- Camping et parc résidentiel de loisirs ;
- Résidence de tourisme ;
- Meublé de tourisme ;
- Village de vacances ;
- Auberge collective.

Les organismes autorisés à contrôler les meublés de tourisme sont réglementés : ils peuvent être soit accrédités par le Comité français d’accréditation (COFRAC), soit être visés au 2° de l’article L. 324-1 du code du tourisme.

Si vous souhaitez classer votre bien en meublé de tourisme, contactez votre Office de tourisme qui vous orientera vers un organisme certificateur.



Toutes les informations sur :
— atout-france.fr



Crédit photo: C. Hamm- PNRVN

Les avantages du classement en meublé de tourisme sont notables :

- Gain de visibilité : un hébergement touristique classé sera mieux référencé sur les sites de partenaires comme les offices de tourisme ;
- Avantages fiscaux : le classement permet un abattement fiscal majoré. Actuellement les propriétaires en régime « Micro BIC » bénéficient d'un abattement de 71% contre 50% si l'hébergement n'est pas classé ;
- Taxe de séjour : la taxe de séjour est recueillie par les communautés de communes. Elle est minorée et fixe et dépend du nombre d'étoiles obtenues lors du classement de l'hébergement ;
- Gage de qualité : le nombre d'étoiles indique aux visiteurs le niveau de qualité de l'hébergement touristique ;
- Chèques-vacances : un propriétaire d'hébergement classé peut accepter les chèques-vacances dès lors qu'il est affilié à l'ANCV.

Cas particulier des chambres d'hôtes

En ce qui concerne les chambres d'hôtes, contrairement aux autres types d'hébergements touristiques, **il n'existe pas de classement officiel établi**. Toutefois, des réseaux privés ont mis en place des démarches de labellisation pour distinguer les prestataires qui respectent certaines normes de qualité et pour informer les clients de la qualité des services proposés.

Des marques, des chartes et des labels de qualité ont ainsi été développés pour identifier **les chambres d'hôtes offrant un service de qualité**. Grâce à ces labels, une chambre d'hôtes peut bénéficier d'une meilleure visibilité et ses prestations sont valorisées auprès des clients potentiels. En somme, la labellisation est un moyen de faire connaître la qualité des prestations offertes par les chambres d'hôtes, grâce aux réseaux de marques ou de labels qui les soutiennent.



— Les labels

Le label certifie la qualité d'une prestation touristique selon des chartes de qualité spécifiques : **Gîtes de France**, **Clévacances**, **Accueil Paysan**, etc. La labellisation est une démarche volontaire.

Les avantages d'un label :

- Visibilité commerciale renforcée et commercialisation en ligne ;
- Adhésion à un réseau : échanges avec les propriétaires adhérents, partages d'informations et d'expériences ;
- Avantages et partenariats négociés par les labels, assistance juridique, informations fiscales...



— Gabriel Lichtle

Adhérent à Gîtes de France, et bénéficiaire de la marque Valeurs Parc naturel régional des Vosges du nord – Propriétaire de Gîtes à Langensoultzbach

Pourquoi avez-vous adhéré au label Gîtes de France ?

Depuis combien de temps ?

— « Nous avons découvert Gîtes de France à travers nos vacances et ce qui nous a séduit c'est la qualité des hébergements, la propreté des lieux et les équipements proposés. Lorsque nous avons acquis un moulin avec dépendances, il était évident pour nous de nous lancer dans l'aventure Gîtes de France. Notre premier gîte a ouvert en 2000 et le second en 2010. »

Quelle clientèle vous apporte le label Gîtes de France ?

— « Nous avons fait le choix de confier notre commercialisation exclusivement à Gîtes de France. Nos clients sont des fidèles de la marque depuis de nombreuses années et principalement des francophones ; quelques allemands également au vu de notre proximité frontalière. Il nous semble important de préciser que la localisation de l'hébergement influence la clientèle et par conséquent le taux de remplissage. »

Pouvoir travailler avec les professionnels du Label Gîtes de France vous a-t-il permis de faire évoluer vos pratiques/habitudes ?

— « Ce que nous avons particulièrement apprécié c'est l'accompagnement humain de Gîtes de France pendant la création de nos 2 gîtes. Sur le premier, les conseils avisés ont permis de proposer un gîte de qualité, spacieux et chaleureux et d'offrir tout le confort nécessaire à nos futurs hôtes. Pour le second gîte, nous nous sommes orientés vers la qualification Ecogîte qui apporte une véritable valeur ajoutée à l'hébergement. Tout a été réfléchi pour construire un gîte éco-responsable avec l'utilisation notamment de matériaux bio-sourcés, et je peux vous dire qu'on sent une véritable différence ! N'oublions pas non plus que Gîtes de France nous permet de profiter d'un véritable réseau, le côté associatif y est fort et fait partie des valeurs fondamentales de la marque tout comme la qualité de l'accueil et le partage. »



— Les marques

La marque désigne un positionnement commercial ou une démarche qualitative précis. C'est là aussi une démarche qualité volontaire.

La marque « Valeurs Parc naturel régional des Vosges du nord »



Il s'agit d'une propriété de l'État, développée par les Parcs naturels régionaux français, qui met en valeur des produits et services imaginés et créés par des hommes et des femmes qui s'engagent dans la préservation et la promotion du territoire. Allant des produits agricoles issus du territoire aux produits artisanaux fabriqués selon des savoir-faire traditionnels, en passant par les prestations de services, notamment touristiques (hébergement, restauration, activités de loisirs...) cette marque est destinée à valoriser tous les prestataires et entreprises qui souhaitent démontrer leur volonté de participer à un modèle de société local, solidaire et durable dans les Vosges du nord.

Contact : contact@parc-vosges-nord.fr

La marque « Accueil Vélo »



La marque Accueil vélo est une marque nationale qui garantit un accueil et des services de qualité le long des itinéraires cyclables pour les cyclistes en itinérance.

La marque « Tourisme & Handicap »

Elle a pour objectif d'apporter une information objective et homogène sur l'accessibilité des sites et des équipements touristiques. Tourisme & Handicap prend en compte les quatre familles de handicaps (auditif, mental, moteur et visuel) et vise à développer une offre touristique adaptée et intégrée à l'offre généraliste. Cette marque est le fruit d'une collaboration entre plusieurs acteurs : le ministère chargé du Tourisme, les professionnels du secteur, les collectivités territoriales et les associations représentant les personnes handicapées.





La commercialisation de votre logement

— Commercialiser son hébergement

Sur une plateforme existante :

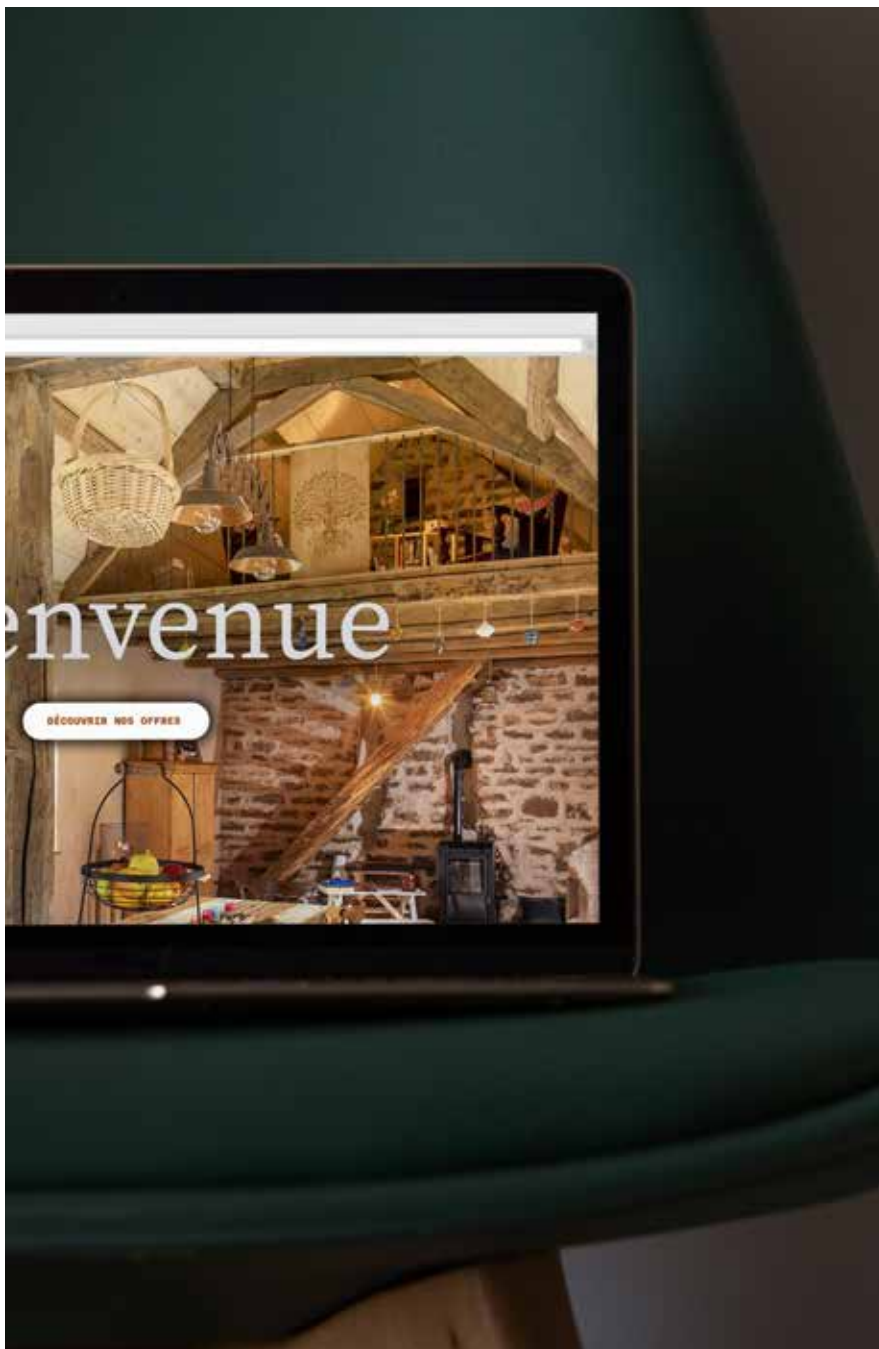
Si vous êtes propriétaire d'un hébergement touristique, vous pouvez choisir de publier votre annonce de location sur une plateforme de commercialisation en ligne. Il existe plusieurs plateformes de réservation d'hébergement en ligne telles qu'Airbnb, Booking et Abritel, qui sont les plus connues et qui peuvent rendre votre hébergement plus visible auprès des clients potentiels.

Cependant, si vous envisagez de passer par une plateforme de réservation en ligne, il est important de bien comprendre les différents paramètres qui régissent ces plateformes, notamment la commission que chaque plateforme facture aux hôtes ou aux clients. Le pourcentage de cette commission peut varier selon les plateformes. Il est donc important de se renseigner en détail avant de choisir une plateforme en particulier.

Utilisation des plateformes de commercialisation : *

PLATEFORME	COMMISSION POUR LES HÔTES
Booking.com	Entre 10% et 25% du prix de la réservation.
Abritel	5% à 8% du prix de la réservation.
Airbnb	Entre 3% et 15% du prix de la réservation, en fonction des options choisies par l'hôte.
Gîtes de France	De 10% à 20% de commission par réservation, selon le mode de commercialisation choisi.
CléVacances	4% à 14,4% du prix de la location pour l'hébergeur, selon la formule choisie.

* Chiffres 2026: Il est important de noter que les commissions exactes peuvent varier en fonction de nombreux facteurs, tels que la localisation de la propriété, la saisonnalité et les options supplémentaires que les hôtes peuvent choisir. Il est également possible que ces plateformes proposent des offres spéciales ou des programmes de réduction de commission à certains moments, donc il est important de consulter leurs sites Web pour obtenir les informations les plus récentes.



Sur votre site internet :

Vous pouvez choisir de créer votre propre site internet pour mettre en valeur et vendre en ligne votre hébergement. Pour développer votre site internet et l'optimiser pour les moteurs de recherche, il peut être judicieux de faire appel à une agence web qui pourra vous conseiller et vous accompagner dans ce processus.

Il convient toutefois de noter que si vous décidez de créer votre propre site internet, vous ne bénéficierez pas des flux et de la visibilité offerts par les plateformes de réservation en ligne existantes. Il vous faudra donc travailler davantage pour faire connaître votre site et attirer des clients potentiels vers votre hébergement. Cependant, avoir votre propre site peut vous offrir une plus grande liberté et un meilleur contrôle de la présentation et la promotion de votre hébergement.

Il est également totalement envisageable de disposer des deux solutions : adhérer à une plateforme de commercialisation et faire son propre site internet. Les moyens de communication sont alors démultipliés.



La professionnalisation et l'accompagnement

— Développer son projet dans le temps

Les attentes des clients évoluent constamment au fil du temps.

Il est donc essentiel de se poser régulièrement la question de savoir si votre hébergement est toujours adapté aux besoins de vos clients, si votre accueil correspond à leurs attentes et si vos arguments de vente sont toujours pertinents et de qualité.

Pour vous aider à répondre à ces questions et à améliorer la qualité de vos prestations, il existe des offres de formation. Ces formations peuvent être proposées par les labels, les marques ou les plateformes avec lesquelles vous travaillez. Elles vous permettent de développer de nouvelles compétences, d'acquérir de nouveaux savoir-faire et de vous adapter aux nouvelles attentes de la clientèle. En investissant dans la formation, vous pourrez améliorer la qualité de vos services et vous démarquer.

— Qui peut m'aider ?

Les missions de développement et de promotion touristique sont réparties entre différentes institutions.

À l'échelle locale : l'office de tourisme.

Il existe 5 Offices de tourisme sur le territoire du Parc naturel régional des Vosges du Nord :

- Office de tourisme de l'Alsace Bossue ;
- Office de tourisme de l'Alsace Verte ;
- Office de tourisme de Hanau La Petite Pierre ;
- Office de tourisme du Pays de Bitch ;
- Office de tourisme du Pays de Saverne.

Le rôle d'un office de tourisme ?

Selon le Code du Tourisme (article L.133-3), « l'office de tourisme assure l'accueil et l'information des touristes ainsi que la promotion touristique de la commune ou du groupement de communes, en coordination avec l'agence départementale du tourisme et l'agence régionale du tourisme. Il contribue à coordonner les interventions des divers partenaires du développement touristique local ».

L'Office de tourisme se voit confier en gestion directe ou indirecte les missions suivantes :

- Accueil et informations ;
- Promotion touristique ;
- Coordination des interventions des divers partenaires du développement touristique local.

— Coordonnées des 5 Offices de tourisme



Office de tourisme du Pays de Bitcher
03 87 06 16 16
contact@tourisme-paysdebitcher.fr



Office de tourisme de l'Alsace verte
03 88 80 89 70
tourisme@alsace-verte.com



Office de tourisme Hanau-La Petite Pierre
03 88 70 42 30
tourisme@hanau-lapetitepierre.alsace



Office de tourisme de l'Alsace bossue
03 88 00 40 39
tourisme@alsace-bossue.net



Office de tourisme du Pays de Saverne
03 88 91 80 47
contact@tourisme-saverne.fr





Le Massif des Vosges : une destination qui se veut durable et responsable.

Les Vosges du nord font partie du Massif des Vosges. La Commission tourisme du Comité de massif porte une stratégie collective de destination, pour renforcer un positionnement axé sur la nature, l'humain et la diversité des offres.

La finalité ?

- Développer un tourisme qui protège, préserve et sensibilise aux milieux naturels;
- Contribuer à faire du massif des Vosges une destination éco-touristique;
- Passer d'un territoire d'excurion à un territoire de séjour.

À l'échelle des départements : les Agences départementales du tourisme.

Le territoire des Vosges du nord est à cheval sur 2 départements :

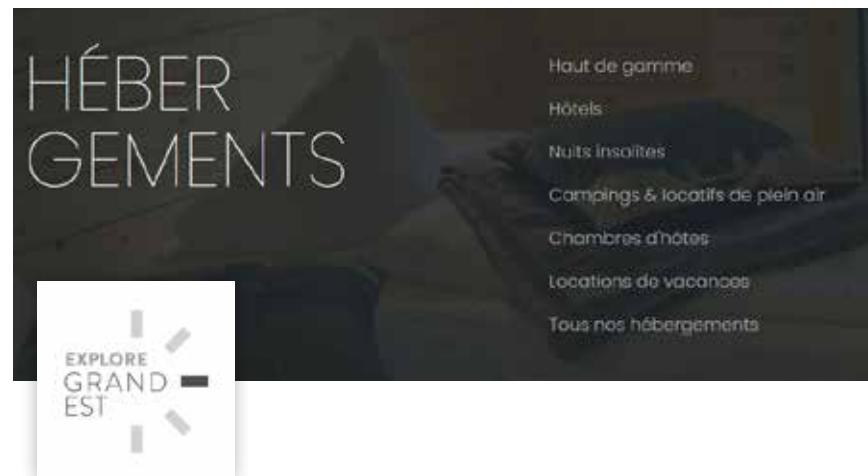
- Collectivité européenne d'Alsace : 72 communes
- Département de la Moselle : 39 communes

Chaque département dispose d'une agence spécialisée dans le développement touristique pour mettre en œuvre les politiques touristiques départementales : **ce sont les Agences départementales du tourisme (ADT).**

Au sein du territoire des Vosges du nord, elles sont au nombre de deux : Alsace Destination Tourisme et Moselle Attractivité.

Leur rôle ?

Elles fédèrent, informent et stimulent les acteurs touristiques publics et/ou privés. Les agences mettent également à disposition des ressources touristiques et assurent la promotion de leurs offres en France et à l'étranger.



À l'échelle de la Région Grand Est : l'Agence régionale du tourisme Grand Est.

Les missions de l'agence régionale du tourisme sont les suivantes :

- La promotion de toutes les destinations du Grand Est (Alsace, Ardennes, Champagne, Lorraine, Vosges) en respectant les atouts et les positionnements de chacune, en France et à l'étranger ;
- La fédération et la mutualisation des moyens pour permettre à chaque destination d'augmenter sa visibilité, sa notoriété et son attractivité ;
- L'association de toutes les forces actives et des professionnels au sein d'une organisation agile et portée vers des axes très opérationnels ;
- L'atteinte d'objectifs de performance chiffrés sur la base de stratégies marketing propres à chaque destination ;
- L'optimisation de la puissance d'attraction de destinations fortes, porteuses d'identité et de valeurs, qui vont dynamiser l'ensemble des sites et profiter à l'économie touristique de la région.



D'autres partenaires

La chambre de commerce et d'industrie d'Alsace Eurométropole et celle de Moselle :

- Conseillent pour créer et reprendre des entreprises d'hôtellerie-restauration ;
- Proposent une formation « 5 jours pour entreprendre » ;
- Accompagnent les pré-études et études de marché ;
- Aident à la décision quant à la zone d'implantation ;
- Réalisent un business plan du projet de création ou de reprise d'entreprise ;
- Recherches de financements ;
- Accompagnent le démarrage de l'activité ;
- Veillent à la mise aux normes d'hygiène ;
- Disposent d'un fichier d'entreprises à reprendre.

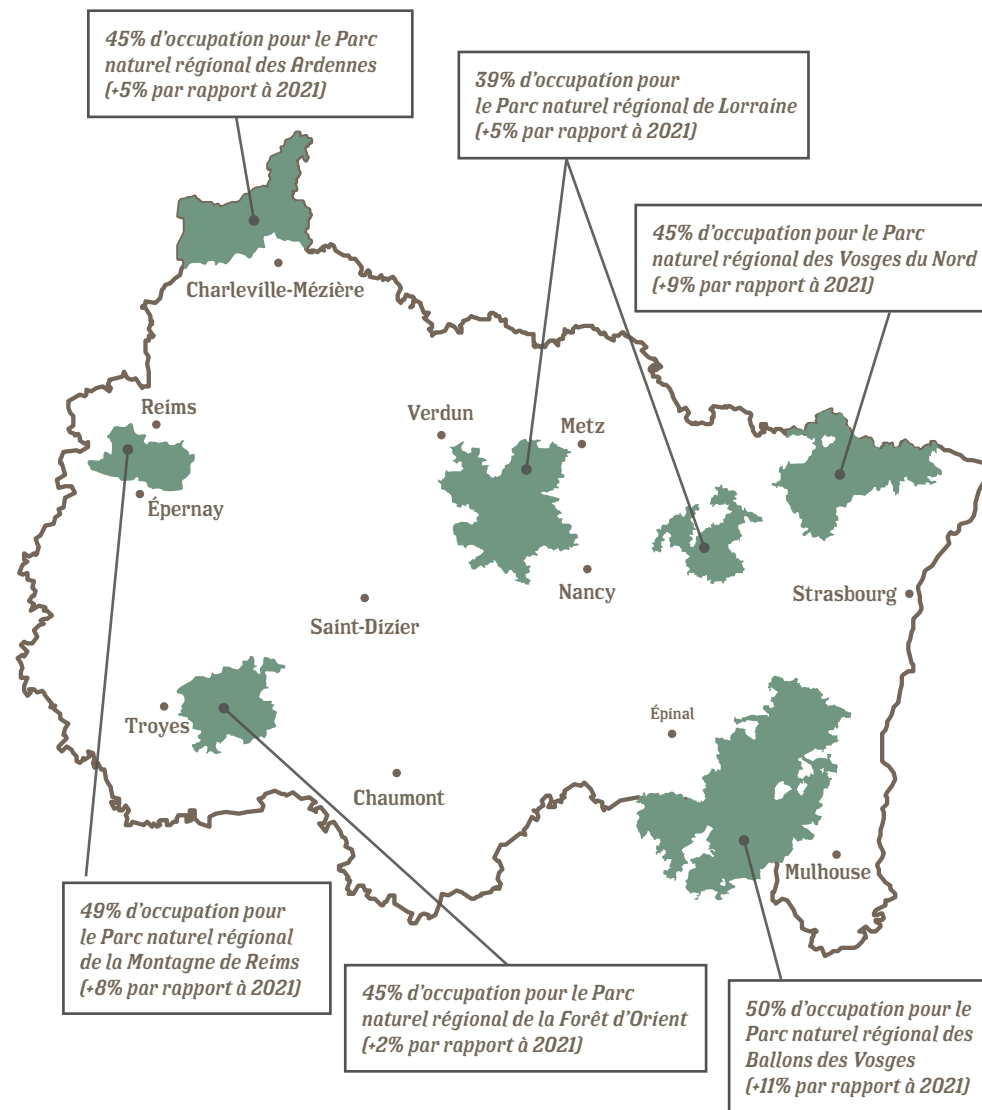
L'union des métiers de l'industrie hôtelière :

- Fédère les hôteliers, cafetiers, restaurateurs ;
- Donne des conseils ;
- Propose des formations.

L'observatoire du tourisme de la Région Grand Est :

- Produit une observation économique à l'échelle du Grand Est ;
- Développe la connaissance marketing client.

— Taux de réservation sur les périodes d'ouverture des locations saisonnières en 2022 dans les Parcs naturels régionaux du Grand Est.



Le taux moyen de réservation s'élevait à 52% en 2021 dans la Région Grand Est.





Parc naturel régional des Vosges du nord

Maison du Parc / Château - 2, Place du Château
67290 LA PETITE PIERRE

Tél. : 03 88 01 49 59

Courriel : contact@parc-vosges-nord.fr

Conception rédactionnelle : Atouparc : réseau
des 5 Offices de Tourisme du territoire, L.Fritz,
E. Milliancourt, A.Babot, A.Wisser, P.Demoulin,
C. Rolling, S.Sehr

Relecture et corrections : CSD Corrections

Conception graphique : Labo.mg
Polices d'écriture : ITC Caslon, Los Feliz

Impression : OTT imprimeurs

Remerciements : Pour leur implication dans le
dynamisme du territoire et leur participation
à l'élaboration de ce document, nous tenons à
remercier les Offices de tourisme des Vosges du
nord, la Région Grand Est, Alsace Destination
Tourisme, Gîtes de France Alsace.

Ce livret a pour vocation
d'aider les porteurs de projet
d'hébergement touristique
dans du bâti ancien.



Financé par
l'Union européenne



Avec le soutien de



Fonds national
d'aménagement et
de développement
du territoire

