

Les hébergements insolites



SOMMAIRE

I. DEFINITIONS	3
II. LA REGLEMENTATION	3
II.1. Les types d'hébergement	3
II.1.1. Les habitations légères de loisirs	3
II.1.2. Les résidences mobiles de loisirs	4
II.1.3. Les hébergements insolites	4
II.2. Les lieux d'implantation	5
II.2.1. Parcs résidentiels de loisirs (PRL)	5
II.2.2. Terrains de camping	5
II.2.3. Villages de vacances	6
III. EXPLOITATION ET COMMERCIALISATION	9
IV. AIDES FINANCIERES	9
V. ASSURANCES ET RESPONSABILITE	11
VI. LABELS ET MARQUES	11
VI.1. Les labels de confort général	11
VI.2. Les labels et marques thématiques	12
VII. PROMOTION ET COMMERCIALISATION	14
VII.1. Etudier le marché	14
VII.2. Cibler sa clientèle	15
VII.3. Les moyens de promotion	15
VII.4. Tarification	16
VII.5. Affichage des tarifs	16

I. DEFINITIONS

Les hébergements insolites se distinguent des autres formes d'hébergements touristiques par le fait qu'ils proposent des expériences originales. Ce sont des roulottes, cabanes, yourtes, tipis, bulles, péniches...

Ils sont souvent assimilés à des habitations légères de loisirs ou des tentes.

Ces modes d'hébergement s'inscrivent généralement dans une démarche de tourisme durable : ils permettent d'être au plus proche de la nature et leur structure est facilement démontable ou transportable.

II. LA REGLEMENTATION

Dans la plupart des cas, un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation préalable sont exigés. Ces autorisations sont délivrées uniquement si le projet respecte les règles fixées par le Plan local d'urbanisme (PLU), le Plan d'occupation des sols (POS), la carte communale ou le règlement national d'urbanisme.

Les hébergements insolites sont réglementés par le Code de l'urbanisme, sous les appellations juridiques suivantes :

- Les habitations Légères de Loisirs (H.L.L.)
- Les résidences mobiles de loisirs (R.M.L.)

II.1. Les types d'hébergement

II.1.1. Les habitations légères de loisirs

Les habitations légères de loisirs (HLL) sont des constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir (Article R*111-31 du code de l'urbanisme).

Elles peuvent être implantées :

- Soit :
 - dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
 - dans les terrains de camping existants, sous réserve que leur nombre
 -

- soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas,
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger,
 - dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme ([Article R*111-32 du code de l'urbanisme](#)).
- En dehors de ces emplacements, l'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions. Il en est de même en cas d'implantation d'une habitation légère de loisirs sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale mentionné qui a fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans ([Article R*111-32-1 du code de l'urbanisme](#)).

II.1.2. Les résidences mobiles de loisirs

Les résidences mobiles de loisirs (RML) sont des véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler ([Article R*111-33 du code de l'urbanisme](#)).

Elles peuvent être installées uniquement ([Article R*111-34 du code de l'urbanisme](#)) :

- dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1^o de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable
- dans les terrains de camping régulièrement créés ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme

Elles ne peuvent pas être installées sur un emplacement situé à l'intérieur du périmètre d'un terrain, village de vacances ou maison familiale ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété, de la cession de droits sociaux donnant vocation à son attribution en propriété ou en jouissance ou d'une location pour une durée supérieure à deux ans.

II.1.3. Les hébergements insolites

Les yourtes et les tipis sont assimilés à :

- des tentes si les hébergements ne sont pas équipés. Ils sont alors soumis à la réglementation des campings.
- des HLL si les hébergements sont équipées par des blocs cuisine ou sanitaires (voir réglementation ci-dessous).

Les cabanes sont assimilées à des HLL.

Les roulottes sont assimilées à :

- des HLL si leurs moyens de mobilité ont été supprimés
- des RML si elles ont toujours leurs moyens de mobilité

II.2. Les lieux d'implantation

Afin de lutter contre la transformation des terrains de camping et des hébergements de loisirs en lieux d'habitat permanent et en lotissements de fait, le [décret n° 2011-1214 du 29 septembre 2011](#), d'une part, interdit l'installation des « mobil-homes » sur les emplacements cédés ou loués pour une durée supérieure à deux ans et, d'autre part, soumet au droit commun des autorisations d'urbanisme l'installation des caravanes et des habitations légères de loisirs sur ces mêmes emplacements. Ne sont pas soumises à ces règles nouvelles les cessions et locations de parcelles antérieures à l'entrée en vigueur du décret.

II.2.1. Parcs résidentiels de loisirs (PRL)

Un parc résidentiel de loisirs est un terrain aménagé au sens du 1° de l'article R. * 111-32 du code de l'urbanisme et soumis à des normes en application de l'article R. * 111-46 du même code.

Les parcs résidentiels de loisirs exploités sous régime hôtelier sont destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations, destinés à la location pour une durée pouvant être supérieure au mois, ainsi que d'équipements communs. Ils accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Un parc résidentiel de loisirs ne peut être exploité sous régime hôtelier qu'à la double condition qu'une seule personne physique ou morale ait la propriété ou la jouissance du terrain et que l'exploitation en soit assurée par une seule personne physique ou morale.

II.2.2. Terrains de camping

Les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Ils doivent disposer d'un règlement intérieur conforme à un modèle arrêté par le ministre chargé du tourisme : art. D. 331-1-1 du code du tourisme.

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping nécessite :

- pour un terrain accueillant jusqu'à 20 personnes ou 6 hébergements (tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs) : une déclaration préalable
- pour un terrain permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 hébergements : un permis d'aménager
- pour le réaménagement d'un terrain de camping existant, ayant pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements : un permis d'aménager

II.2.3. Villages de vacances

Un village de vacances est un centre d'hébergement, faisant l'objet d'une exploitation globale de caractère commercial ou non, destiné à assurer des séjours de vacances, selon un prix forfaitaire comportant, outre la pension, l'usage d'équipements communs, d'installations sportives et de distractions collectives.

Les villages de vacances comprennent :

- des hébergements individuels ou collectifs et des locaux affectés à la gestion et aux services ;
- des installations communes destinées aux activités de caractère sportif et aux distractions collectives ;
- pour les repas, l'une ou l'autre des deux formules suivantes : restaurant ou cuisine individuelle par gîte avec ou sans distribution de plats cuisinés.

L'hébergement, le restaurant et la distribution de plats cuisinés ne peuvent être utilisés que dans le cadre des activités du village.

En dehors des séjours de vacances, les villages de vacances gérés par des organismes à but non lucratif ne peuvent être exploités que pour des activités correspondant à l'objet des statuts de ces groupements.

En résumé :

Hébergement	Assimilable à	Lieux d'implantation	Déclaration	Articles du code de l'urbanisme
Yourtes Tipis Kotas Cabanes Roulottes...	HLL	<ul style="list-style-type: none"> • Parcs résidentiels de loisirs • Certains terrains de camping • Villages de vacances • Certaines dépendances des maisons familiales <p>Uniquement dans secteurs constructibles conformément aux règles applicables dans la zone concernée.</p>	<p>Déclaration préalable de travaux si surface de plancher > 35 m²</p> <p>Aucune formalité si :</p> <ul style="list-style-type: none"> • non implantées dans un secteur sauvegardé, dans un site classé ou en instance de classement, • leur surface de plancher est inférieure ou égale à 35 m² 	R.421-9b
		Autres lieux d'implantation	<ul style="list-style-type: none"> • si <u>surface de plancher</u> ou <u>emprise au sol</u> comprise entre 5 m² et 20 m² ➔ Déclaration préalable de travaux • si <u>surface de plancher</u> ou <u>emprise au sol</u> > 20m² ➔ Permis de construire 	<p>R. 421-1</p> <p>R. 421-2</p> <p>R. 421-9</p>
Roulotte	RML	<ul style="list-style-type: none"> • Parcs résidentiels de loisirs • Certains terrains de camping • Villages de vacances 	• -	R. 111-34

--	--	--	--	--

Dans tous les cas, il convient de consulter la mairie. Les règles locales d'urbanisme (plan local d'urbanisme ou carte communale) peuvent imposer des restrictions spécifiques.

III. EXPLOITATION ET COMMERCIALISATION

L'exploitation d'un hébergement insolite sera fonction du mode de gestion choisi, à savoir si votre hébergement est :

- Un hôtel
- Une chambre
- Un meublé
- Un camping

IV. AIDES FINANCIERES

Pour toute demande d'aides financières, le premier réflexe doit être de contacter le pôle Développement de l'ADT (wateau@ardennes.com) et le chargé de mission tourisme de la Communauté de Communes ou Communauté d'agglomération (les E.P.C.I.) sur laquelle vous souhaitez vous implanter.

IV.1. Etablissements Publics de Coopération Intercommunale des Ardennes

- [Communauté de communes des Portes du Luxembourg - Carignan](#)
- [Communauté d'agglomération de Charleville-Mézières - Sedan -](#)
- [Communauté de communes Ardennes Rives de Meuse - Givet](#)
- [Communauté de communes Ardennes Thiérache - Maubert-Fontaine](#)
- [Communauté de communes des Crêtes Préardennaises - Poix-Terron](#)
- [Communauté de communes du Pays Rethélois - Rethel](#)
- [Communauté de communes Vallées et Plateau d'Ardenne](#)
- [Communauté de communes de l'Argonne Ardennaise - Vouziers](#)

IV.2. Région Grand-Est

Afin d'encourager la transformation de l'offre en hébergements touristiques vers un tourisme plus responsable, plus respectueux de l'environnement, plus connecté (SMART) et plus durable, la Région a mis en place un nouveau dispositif de soutien aux hébergements insolites.

Par ce dispositif, la Région Grand Est décide de soutenir une offre innovante et différenciante autour de l'hébergement insolite.

Il s'agit de soutenir les projets de création d'hébergements insolites de qualité (structures pérennes, exclusion des tipis, yourtes et bulles démontables, etc.).

Les objectifs du dispositif sont plus particulièrement de soutenir les projets au regard des priorités stratégiques suivantes :

- renforcement d'une image régionale de qualité, de modernité et porteuse d'innovation et de différenciation ;
- développement d'investissements et de pratiques de développement durable.

Projets éligibles

Sont éligibles les programmes de création/implantation d'hébergements insolites (création ex nihilo ou programme d'extension de site existant).

Dépenses éligibles

L'ensemble des dépenses permettant de mener à bien le programme.

Ne seront éligibles que les travaux réalisés par des entreprises.

Sont exclues:

- les dépenses liées à des achats de terrains, de bâtiments, de mobilier, d'éléments de décoration.
- l'achat de matériel ou matériaux

Montant de l'aide

Taux maxi : 20 %

Plafond : 100 000 € (pour un maximum de 10 unités, soit 10 000 € par unité)

Remarque : Obligation d'implanter 2 unités au minimum en cas de création ex-nihilo (pour des programmes d'extension de site existant, le nombre d'unités minimum créées pourra être étudié selon la qualité du projet, la notoriété du site, etc.).

Une période de franchise de 3 ans est appliquée avant toute nouvelle demande de subvention.

Le dossier complet de demande de subvention doit être déposé avant le **31 décembre 2022**. Les pièces justificatives des travaux réalisés devront être transmises **au plus tard 24 mois après la date de notification de la subvention sauf mention contraire prévue dans la convention de financement.**

V. ASSURANCES ET RESPONSABILITE

Il est important de bien s'assurer autant pour la responsabilité civile que pour les biens loués. En effet, un propriétaire a une obligation de moyens (obligation de fournir un séjour sans encombre) et de résultat (fourniture de l'hébergement et des éventuelles prestations).

Du côté des locataires, la plupart des assurances habitation comportent une garantie qui couvre leur responsabilité dans le cadre des locations saisonnières. Mais ceci n'est pas forcément le cas pour les touristes étrangers et cela couvre uniquement les dégâts causés par les locataires.

Un propriétaire est responsable des dommages qu'il peut causer au client, qu'ils soient intentionnels ou simplement par négligence.

Renseignez-vous auprès de votre assurance afin de couvrir au mieux votre activité en lui indiquant l'ensemble des prestations que vous fournissez.

VI. LABELS ET MARQUES

Adhérer à un label de qualité permet de mettre en avant le niveau de confort et d'équipements de votre hébergement. C'est un gage de sérieux et de qualité auprès de la clientèle. Le confort général de la prestation peut être labellisé mais également les services apportés à une clientèle cible, ou encore l'intérêt porté au tourisme durable dans son hébergement.

Les hébergements labellisés sont contrôlés régulièrement selon des grilles de critères spécifiques par des auditeurs référents. Les labels mettent en place des moyens de communication permettant aux adhérents de mettre en avant leurs engagements pour la qualité.

VI.1. Les labels de confort général

Les gîtes et chambres d'hôtes peuvent être répertoriés en cinq catégories identifiées par des

« épis » avec le label Gîtes de France et par des « clés » avec le label **Clévacances**. La particularité des hébergements insolite ne leur permet pas d'entrer dans ces catégories. Des grilles spécifiques sont alors appliquées aux hébergements insolites. Les critères dépendent de leur degré de confort et de qualité selon ces trois thématiques:

- le confort et les équipements,
- l'accueil et les services,
- l'environnement immédiat de l'hébergement.

Les fédérations de ces deux labels ont développé des outils d'accompagnement de leurs adhérents aux niveaux commercialisation, juridique et fiscal ainsi qu'un ensemble de services pour le bon déroulement de leur activité de loueurs de meublés de tourisme ou de chambres d'hôtes.

Des déclinaisons environnement existent tant pour Gîtes de France que Clévacances et prévoient un cahier des charges spécifique.

Trois labels principaux sont représentés dans les Ardennes :

- **Gîtes de France**, hébergements insolite
21 rue Hachette – 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES
Tél. : 03 24 56 89 65 - contact@gitardennes.com
- **Clévacances**, hébergements insolite
24 Place Ducale 08000 CHARLEVILLE-MEZIERES, Tél.
: 03 24 56 68 69 - wateau@ardennes.com
- **Bienvenue à la Ferme** : Bienvenue à la ferme est le premier réseau national d'accueil à la ferme. Le label apporte sa marque aux hébergements déjà labellisés Gîtes de France ou Clévacances et situés chez les agriculteurs.
Bienvenue à la ferme, Chambre d'Agriculture, 1 rue Jacquemart Templeux 08013
CHARLEVILLE-MEZIERES Cedex – tél. : 03 24 56 89 40

VI.2. Les labels et marques thématiques

- **Tourisme et Handicap**

Le label Tourisme et Handicap est attribué aux sites qui présentent un ensemble de critères qui correspondent aux attentes et aux besoins des touristes en situation de handicap. Bien que

certaines équipements soient tout à fait spécifiques, la plupart d'entre eux garantissent le confort, la sécurité et la tranquillité d'esprit de tous les consommateurs.

Le label distingue 4 familles de handicap : moteur, mental, auditif et visuel. Une structure peut être labellisée pour 2, 3 ou 4 handicaps.

Contact : Agence de Développement Touristique des Ardennes
24 Place Ducale – BP 419 – 08107 CHARLEVILLE MEZIERES CEDEX
Tél. : 03 24 56 68 67 – drothier@ardennes.com

- Accueil Vélo

Dans les Ardennes, le long de la Voie Verte Trans-Ardennes, La Meuse à vélo, les vélotouristes apprécieront de trouver des hébergements adaptés : local à vélo, petits déjeuners sportifs, paniers repas, matériel de nettoyage. Lors des promenades, ils trouveront également des loueurs, réparateurs, restaurants, sites de visites et de loisirs et offices de tourisme labellisés.

Contact : Agence de Développement Touristique des Ardennes
24 Place Ducale – BP 419 – 08107 CHARLEVILLE MEZIERES CEDEX
Tél. : 03 24 56 67 75 - cornet@ardennes.com

- Les Ardennes à moto

Ce label est un label régional créé par l'Agence de Développement Touristique et le Comité Régional du Tourisme. (Le label « Accueil Motards – La Champagne à moto » est attribué, quant à lui, dans les départements de la Marne, de l'Aube et de la Haute-Marne).

Destiné aux hébergeurs (hôtels, gîtes, chambres d'hôtes, campings équipés de mobil homes), ce label assure la clientèle motarde de trouver lors de leur séjour : un garage ou parking sécurisé pour les motos, un système de séchage pour les tenues, un kit de matériel pour les premières réparations, des informations touristiques et de services utiles (concessionnaires, points ravitaillement en carburant ...).

Contact : Agence de Développement Touristique des Ardennes
24 Place Ducale – BP 419 – 08107 CHARLEVILLE MEZIERES CEDEX
Tél. : 03 24 56 67 75 – cornet@ardennes.com

- Les écolabels

Les écolabels sont des labels qui récompensent les hébergements touristiques pour leur bonne gestion environnementale et leur sensibilisation à la protection de l'environnement.

L'avantage de ces écolabels est qu'ils sont à la fois un outil de gestion pour les propriétaires d'hébergements touristiques ET un outil de promotion pour les lauréats.

Un outil de promotion de l'établissement, puisque la montée du tourisme durable en fait un instrument de choix pour la sélection du lieu de vacances. Pour cela, l'utilisation de cet outil dans les supports de communication (brochure, site internet, partenariats...) est un plus.

Les critères sont évolutifs et concernent les thèmes suivants:

- **La gestion environnementale générale**
- **La gestion des déchets**
- **La gestion de l'eau**
- **La gestion de l'énergie**
- **Espaces intérieurs et extérieurs**
- **L'éducation à l'Environnement**
- **L'aménagement du terrain**

La Clef Verte et **l'Ecolabel européen** sont des écolabels reconnus à l'international. Clévacances et Gîtes de France ont des qualifications relatives à l'environnement : **Partir Ecolo** (Clévacances) et **Ecogite** sont des formules intégrées aux labels.

Contact : Agence de Développement Touristique des Ardennes
24 Place Ducale – BP 419 – 08107 CHARLEVILLE MEZIERES CEDEX
Tél. : 03 24 56 68 67 – drothier@ardennes.com

VII. PROMOTION ET COMMERCIALISATION

La commercialisation de produits touristiques est la clé de la pérennisation de l'activité.

VII.1. Etudier le marché

Une étude plus ou moins approfondie de l'offre touristique du secteur peut faire apparaître un déficit ou une saturation du marché par un certain type de produit.

Pour réaliser cette étude, des chiffres sont disponibles auprès de l'Agence de Développement Touristique, des relais des Gîtes de France, des Offices de Tourisme ou des CCI.

En fonction des résultats de cette étude, vous pourrez adapter votre produit aux besoins du marché.

Une étude plus poussée de type business-plan sera indispensable à l'obtention de certains financements auprès d'établissements bancaires par exemple.

VII.2.Cibler sa clientèle

Il n'existe pas un tourisme mais des tourisms en fonction des destinations, des clientèles et des types de produits proposés.

Ces nombreuses formes de tourisme se différencient par la motivation ou le profil de la clientèle. Dans les Ardennes, on peut différencier : tourisme de passage, tourisme d'agrément, tourisme d'affaire, tourisme culturel, sportif, manifestation familiale, ...

Cette clientèle potentielle peut aussi être considérée en termes de pouvoir d'achat, de motivation de séjour, d'origine géographique ou de périodes de disponibilité.

VII.3.Les moyens de promotion

Une fois ce travail réalisé, il faut informer la ou les clientèles ciblées de l'existence de votre activité. L'appartenance à un réseau, l'obtention d'un classement ou d'un label prend ici toute son importance.

Il convient également d'apprécier les sites Internet gratuits ou payants pouvant présenter votre hébergement sous forme d'annonce, et ceux pouvant vous proposer la réservation avec paiement en ligne. Avoir votre propre site Internet est un gage de sérieux auprès de votre clientèle potentielle et peut être intéressant pour personnaliser votre communication. L'e-réputation est également très importante : n'oubliez pas de répondre régulièrement aux clients qui laissent des commentaires sur ces différents sites Internet ainsi que sur les sites participatifs. La promotion est un élément déterminant et le temps à lui consacrer ne doit pas être négligé.

A la fin de chaque année, prévoyez de faire un bilan des actions de promotion que vous avez mis en place et adaptez si nécessaire votre stratégie pour l'année suivante.

VII.4.Tarification

Pour la réussite de votre commercialisation, vous devez réfléchir à votre politique tarifaire. Les tarifs des locations se fixent généralement à la semaine, au week-end et par nuitée. Une somme forfaitaire incluant toutes les charges peut être facturée en sus.

En clair : à certaines périodes, il vaut mieux louer peu cher que pas du tout et un logement vide coûte toujours plus qu'un logement loué. Il faudra donc pratiquer des prix établis en fonction de la demande. Par exemple les tarifs en vacances scolaires seront plus élevés que le reste de l'année. Il conviendra aussi de majorer les tarifs de la très haute saison (juillet-août et/ou festival des marionnettes par exemple). Si la location à certaines périodes se révèle difficile, il faudra peut-être baisser les tarifs... C'est votre cahier de réservation ou votre planning de location (et il convient d'en tenir un) qui deviendra vite votre outil de référence tarifaire.

En conclusion :

La réussite commerciale de votre structure est conditionnée par de nombreux facteurs :

- site d'implantation et qualité de l'hébergement
- relation clients
- webmarketing (présence sur internet, via les plateformes AirB&B, Booking...)
- conjoncture économique
- événements culturels ou sportifs dans la région

Les moyens traditionnels de commercialisation ne représentent qu'un ingrédient mais peuvent être déterminants pour atteindre un seuil de rentabilité et pérenniser votre activité.

N'oubliez pas que dans une activité commerciale, la meilleure publicité reste le bouche à oreille qui est le reflet de la qualité de votre structure et de vos aptitudes à satisfaire les clients. Un autre outil de votre réussite sera la fidélisation de votre clientèle, alors, soignez votre accueil !

VII.5.Affichage des tarifs

La réglementation applicable dépend du type d'exploitation choisi (hôtel, camping, chambre d'hôtes ou meublé de tourisme).

SOURCES :

<https://www.service-public.fr/>

<http://www.entreprises.gouv.fr/>

<http://www.legifrance.gouv.fr>

Ce document n'est pas contractuel. La responsabilité de l'ADT et de la CCI ne peuvent en aucun cas être engagée par les informations communiquées.

Document mis à jour en avril 2025.