



**Une chambre d'hôtes est une chambre dans votre propriété que vous mettez en location à des touristes. Vous partagez des espaces communs avec vos hôtes et leur préparez le petit déjeuner (ou plus si vous faites aussi Table d'hôtes).**

Une chambre d'hôtes peut être située à la campagne, en ville ou à la ferme.

La chambre d'hôtes convient pour des séjours en famille, ou comme point de chute pour découvrir la région ou visiter la famille, ou comme logement pour travailleurs expatriés, ...

## OUVRIRE UNE CHAMBRE D'HÔTES, C'EST POUR VOUS SI...

- Vous avez le sens de l'accueil et l'envie de partager.
- Vous avez envie de faire découvrir votre métier, vos passions, votre région.
- Vous souhaitez valoriser un patrimoine bâti avec un retour sur investissements à moyen ou long terme.
- Vous souhaitez valoriser une (des) pièce(s) inoccupée(s) de votre habitation.

Accueillir des personnes en hébergement touristique vous apporte le plaisir des contacts humains mais nécessite de dégager du temps de travail pour gérer la communication, les réservations, la préparation du petit déjeuner et la remise en ordre du bien, ... D'autres activités complémentaires peuvent aussi être imaginées pour compléter l'offre à destination de vos visiteurs.



## AUTORISATIONS ET LÉGISLATION

- Un **permis d'urbanisme**, vous pouvez en être dispensé dans certains cas : renseignez-vous auprès de votre administration communale.
- Un **enregistrement** doit être faite auprès **Tourisme Wallonie** (TW) - anciennement Commissariat Général au Tourisme, vous devrez y :
  - L'attestation de sécurité incendie ou l'attestation de contrôle simplifiée.
  - Un certificat bonne vie et mœurs.

Le Code wallon du Tourisme (CWT) est le document légiférant le tourisme en Wallonie, dont les hébergements touristiques de terroir. Vous y trouverez les normes de qualité, de sécurité incendie et d'aménagement requises. Un nouveau Code Wallon du Tourisme est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 2025, il implique des modifications importantes.

- D'un point de vue fiscal, votre activité impliquant des prestations de services (petits déjeuners, draps), vous devez être assujéti à la **TVA**. La gestion d'une chambre d'hôtes implique dans la majorité des cas une imposition en **revenus professionnels**. En revenus professionnels, votre activité doit être enregistrée à la **Banque Carrefour Entreprise** (BCE), vous devez également être affilié à une **caisse d'assurances sociales** pour indépendants. Cela implique également des obligations complémentaires (affichage des prix, registre des voyageurs, ...).
- D'un point de vue de la sécurité alimentaire, vous devez être **enregistré** ou **autorisé** auprès de l'**AFSCA** pour proposer le **petit déjeuner** ou le **repas** à vos hôtes, respectivement. L'AFSCA assure aussi le contrôle des structures selon les normes spécifiques et allégées pour les hébergements à petite échelle. En matière d'hygiène, vous devez appliquer le système d'autocontrôle (traçabilité, bonnes pratiques d'hygiène, notification obligatoire). Vous devez aussi être capable de préciser les allergènes présents dans vos préparations.
- Vous devez déclarer vos appareils émetteurs (télévision, radio, ...) auprès de la **SABAM** et payer la rémunération équitable.
- Vous êtes tenus responsables des équipements que vous mettez à la disposition des touristes, comme par exemple les aires de jeux.



## RECONNAISSANCE OFFICIELLE

Deux niveaux de reconnaissance existent : La certification de base vous permet de bénéficier de la promotion faite par les organismes touristiques officiels. La certification dans la catégorie administrative « Maison d'hôtes » vous permet en plus d'utiliser l'appellation protégée « Chambre d'hôtes ». Seul un hébergement situé dans une exploitation agricole en activité peut utiliser le terme « à la ferme ».

Pour être certifié, il faut que l'hébergement réponde à quelques critères (équipements, période d'ouverture, ...).



## SUBVENTIONS

Si vos chambres d'hôtes sont certifiées dans la catégorie « Maison d'hôtes » et qu'elles sont inscrites à la Banque Carrefour Entreprise (BCE) vous pouvez obtenir des subventions pour certains travaux d'aménagement immobilier ainsi que pour les travaux de mise en conformité de sécurité incendie, amélioration de l'accessibilité et amélioration de la performance énergétique.

Vous pouvez également obtenir certaines primes de la Région Wallonne pour l'isolation et les économies d'énergie.



## ASSURANCES

Le minimum à avoir pour un hébergement locatif est une assurance responsabilité civile qui prends en compte cette activité. Il est vivement conseillé, en plus, de prendre une assurance incendie avec la clause d'abandon de recours, de même qu'une assurance intoxication alimentaire si vous proposez des petits déjeuners et/ou des repas.

Dans tous les cas, ayez un contact personnalisé avec votre assureur.



## TRUCS ET ASTUCES

- Etablissez un plan financier pour votre activité. Soyez conscients des tenants et aboutissants.
- Ne sous-estimez pas le temps nécessaire pour mener à bien la location et la promotion de votre hébergement.
- Veillez à avoir un bel hébergement, bien aménagé, avec un bon niveau de confort.
- Soignez les abords extérieurs. Une bonne première impression est essentielle.
- Faites un contrat pour chaque location. C'est indispensable pour vous protéger.
- Faites reconnaître votre hébergement par Tourisme Wallonie : c'est un gage de qualité pour vos clients.



## ORGANISMES ET LIENS IMPORTANTS

Accueil Champêtre en Wallonie - ACW : [www.accueilchampetre.be](http://www.accueilchampetre.be)  
Agence Fédérale pour la Sécurité de la Chaîne Alimentaire - AFSCA : [www.afsca.be/professionnels](http://www.afsca.be/professionnels). Sur le site, vous trouverez la brochure « Hébergements à petite échelle » : [www.afsca.be/professionnels/publications/thematiques/hebergements/](http://www.afsca.be/professionnels/publications/thematiques/hebergements/).  
Code wallon du Tourisme - CWT : [wallex.wallonie.be](http://wallex.wallonie.be)  
Tourisme Wallonie (TW) : [www.tourismewallonie.be](http://www.tourismewallonie.be)



## COMMUNICATION ET PROMOTION

La communication est très importante ! Vous devez trouver un nom original, vous démarquer, ... En effet, ouvrir des chambres d'hôtes est une activité qui ne s'improvise pas ! La concurrence est importante, les marchés et le comportement des vacanciers évoluent rapidement.

Vous êtes à l'aise avec les réseaux sociaux ? Alors commencez au plus tôt votre promotion. Parlez de vos chambres, suscitez la curiosité ! Faites un site Internet personnel dynamique, une page Facebook.

Créez des folders et des cartes de visites et distribuez-les chez des partenaires. Ne sous-estimez pas le bouche à oreille. N'hésitez pas à créer des événements tels que des portes ouvertes ou à participer à des événements dans votre quartier ou votre région.

Les sites de réservations en ligne sont d'excellents moyens de promotion.

Si vous êtes reconnus par Tourisme Wallonie, vous bénéficiez de la promotion faite par les organismes touristiques officiels (office du Tourisme, Maison du Tourisme, Fédérations touristiques provinciales, Visit Wallonia, ...).

Des associations et partenaires touristiques peuvent faire votre promotion via une cotisation annuelle ou une participation financière à la publication.

Enfin, d'autres structures locales peuvent vous aider dans la promotion de votre activité (Groupe d'Action Locale - GAL, Agence de Développement Locales - ADL, Intercommunales, Parcs naturels...).



## QUE PEUT VOUS APPORTER ACCUEIL CHAMPÊTRE EN WALLONIE ?

Accueil Champêtre en Wallonie est une ASBL qui encadre les projets d'hébergements à la ferme et à la campagne depuis près de 50 ans. L'équipe vous informe et vous aide dès la réflexion de votre projet et durant toute la durée de l'activité.

Elle vous accompagne dans sa structuration et dans son plan d'affaires (Business Model Canvas, analyse de faisabilité économique, ...).

Elle vous aide également dès la conception du bâtiment : pour la révision des plans avec l'architecte, pour des conseils sur l'aménagement ou l'ajustement de la capacité d'accueil, ...

L'équipe suit l'évolution du marché et peut vous accompagner tout au long de votre activité pour garder votre hébergement concurrentiel, vous fournir des contrats et autre documents types, vous proposer des dossiers sur des sujets d'actualité, ... Elle peut vous aider dans vos différentes démarches (commune, Tourisme Wallonie, ...). Elle fait également la promotion de votre hébergement sur son site internet, auprès de ses partenaires et lors de foires et salons. Elle organise des formations et des journées d'échanges d'expériences pour ses membres. Elle fait du lobbying auprès des politiques pour faire évoluer les réglementations en vigueur en faisant remonter votre voix. En faisant partie de notre réseau, vous avez accès aux dernières informations du secteur.