

Hébergement touristique rural

Gîtes ruraux, gîtes de groupe et chambres d'hôtes

création, extension, amélioration

Introduction

Le tourisme rural bénéficie d'une véritable attractivité, liée aux valeurs d'authenticité et de terroir. Cependant, l'offre touristique en milieu rural reste encore déficitaire malgré un potentiel de développement. L'offre en hébergement touristique doit continuellement s'adapter face aux attentes d'une clientèle de plus en plus exigeante. La réhabilitation et la valorisation d'un patrimoine bâti en lien avec le paysage rural, oeuvrant fortement à l'identité d'un territoire, peuvent y répondre.

Sur la base de sa compétence générale dans le domaine de l'équipement rural en vertu de l'article L.3232-1 du Code Général des Collectivités Territoriales, le Conseil général souhaite conforter¹ son dispositif d'aide à l'hébergement touristique rural ciblant les projets de mise en valeur architecturale d'un patrimoine bâti rural pour y créer une structure d'accueil touristique de type gîte rural et chambres d'hôtes.

Par ailleurs, les territoires ruraux en Loire-Atlantique sont confrontés à une urbanisation grandissante mettant en péril la qualité de son patrimoine (architectural, naturel,...) et sa mise en tourisme. Dans un contexte immobilier peu propice au maintien du parc locatif, une réflexion prospective sera nécessaire pour ouvrir le dispositif à la construction neuve (mise en place d'un comité de pilotage, de suivi, organisation d'un concours d'architecte,...). Dans un premier temps, la commission technique départementale pourra examiner, à titre expérimental, des projets dits « pilotes ».

Objectifs

- Soutenir la création ainsi que la modernisation des hébergements touristiques en milieu rural afin de développer cette offre tant en terme quantitatif que qualitatif
- Contribuer au développement du tourisme en milieu rural
- Sauvegarder et réhabiliter le patrimoine bâti

¹ Action 1.1.1 développement des hébergements ruraux ; Sous-axe 1.1 développement des territoires à moindre maturité touristique du Programme d'Actions Touristiques 2009/2013

Qui peut demander une subvention

Sont éligibles au dispositif les personnes privées physiques ou morales de formes civile ou commerciale :

- propriétaires du bien immobilier et gestionnaires de l'activité touristique,
- pour lesquels les travaux porteront sur des bâtiments existants non dénaturés et présentant une qualité architecturale (exemples : bâti de caractère témoin de l'activité rurale, artisanale, industrielle, bâti remarquable,...),
- résidant sur la commune d'implantation ou à proximité immédiate ou justifiant d'un accueil sur place.

Quelles sont les zones géographiques concernées

Les projets éligibles à l'aide départementale seront situés :

- sur le territoire du département de Loire-Atlantique,
- à l'exception des zones agglomérées de Nantes, de Saint Nazaire et du littoral (cf. annexe). Toutefois, concernant ces trois zones, seuls les projets implantés en zone Agricole du PLU de la commune concernée pourront bénéficier de l'aide départementale.

Quels sont les engagements du porteur de projet

Le porteur de projet a obligation :

- de participer préalablement au *module d'information « créer un hébergement en milieu rural »* organisé par le Comité Départemental du Tourisme,
- d'adhérer à un *label* représenté sur le département, disposant d'une charte de qualité, d'une grille de classement, d'un représentant en charge du développement du label susceptible d'accompagner les projets et de participer à la commission technique départementale et d'instance de contrôle, garantissant le suivi qualitatif et la mise en marché et/ou commercialisation auprès du grand public.

Le porteur de projet s'engage à :

- consulter l'architecte-conseiller du CAUE pendant l'élaboration du projet. L'avis de ce dernier joint à la demande de subvention concernera le projet présenté,
- attendre l'avis de la commission technique départementale pour déposer le dossier de permis de construire ou la déclaration préalable,
- ne pas commencer les travaux pour lesquels la subvention est demandée avant la date de décision d'attribution de l'aide départementale,
- réaliser les travaux pour obtenir un *classement trois étoiles minimum ou équivalents (3 clés, 3 épis) ou la marque qualité tourismeTM ou le label Bienvenue au Château*, conformément au projet présenté et

validé par la commission technique départementale sur lequel s'appuiera la décision d'octroi de la subvention,

- réaliser les travaux pour obtenir un classement en catégorie supérieure ou s'inscrire dans une démarche volontaire : qualité architecturale « Plus » ou qualité environnementale, *dans le cadre d'un projet d'amélioration*, conformément au projet présenté et validé par la commission technique départementale sur lequel s'appuiera la décision d'octroi de la subvention,
- maintenir une activité touristique labellisée pendant 9 ans au moins, à raison de 3 mois minimum/an,
- répondre aux statistiques de fréquentation CYVELSTATS.

éco-conditions

1. Obligations

L'obtention de l'aide départementale est assujettie préalablement à l'application d'éco-conditions quel que soit le type de projet :

- Exclusion des huisseries, gouttières et descentes d'eau en PVC, sauf cas particulier
- Exclusion du chauffage électrique sauf en appoint d'un autre moyen de chauffage
- Exclusion des pompes à chaleur air/air sauf en appoint d'un autre moyen de chauffage
- Isolation : équivalent minimum de 20 cm de laine minérale sous toiture, sauf cas particulier

2. Recommandations

Ces recommandations visent à réduire les consommations d'énergies, à maîtriser la consommation d'eau et à préserver les ressources naturelles :

- Pour les ouvertures vitrées, choisir un double vitrage
- Pour l'éclairage des pièces de vie, utiliser des ampoules basse-consommation
- Pour l'équipement électroménager, choisir des appareils de classe « A »
- Pour les équipements sanitaires, choisir des chasses d'eau à double débit, des régulateurs de débit sur les robinets et douches
- Pour les huisseries, bardage, mobilier de jardin, éviter les bois tropicaux ou préférer les bois éco-certifiés PEFC (Programme de Reconnaissance des Certifications Forestières) ou FSC (Forest Stewardship Council)
- Pour les déchets, mettre en œuvre le tri sélectif
- Opter pour le paillage naturel des plantations
- Pour l'arrosage, utiliser les eaux pluviales récupérées

Quelles sont les dépenses éligibles

Les dépenses éligibles seront exécutées par des professionnels.

Sont éligibles :

- Études préalables : étude de marché, de faisabilité, diagnostics (Diagnostic de Performance Energétique,...)
- Honoraires de l'architecte, du maître d'œuvre, de l'architecte d'intérieur, de l'architecte paysagiste,...
- Travaux de gros œuvre (maçonnerie, charpente, toiture...),
- Travaux de second œuvre (menuiseries, plâtrerie, électricité, chauffage, plomberie, sanitaires,...),
- Aménagements extérieurs : assainissement autonome, espaces verts, cheminement piétonnier, aire de stationnement, terrasse,...
- Equipements annexes : piscine, salle de jeux, bibliothèque,...

Ne sont pas éligibles :

- Les dépenses affectées aux espaces à usage privatif du maître d'ouvrage sont exclues de l'assiette de calcul de la subvention. Pour les chambres d'hôtes, une proratisation basée sur les surfaces de l'activité sera appliquée,
- L'équipement intérieur (meublier, literie, informatique, linge,...).

Démarches volontaires

Il s'agit de démarches volontaires identifiées en amont et clairement décrites dans la lettre d'intention. Un dossier avec des éléments spécifiques sera demandé. Un taux de subvention majoré est appliqué pour la démarche qualité architecturale « Plus » et la démarche qualité environnementale. En contrepartie, des conditions particulières sont exigées.

1. Démarche qualité architecturale « Plus »

Le porteur de projet s'inscrit dans une réflexion globale renforcée en matière de valorisation architecturale du bâti et d'ambiance intérieure, d'intégration paysagère, de la conception à la réalisation de son projet.

Pour lui permettre de valider cette démarche, la commission technique départementale prêtera une attention particulière au regard de la qualité du site (potentiel touristique existant, paysage, pas de nuisance sonore, olfactive,...) de la qualité du bâti (intérêt et unité architectural(e), respect des volumes, cohérence intérieur/extérieur,...) et organisera une visite appropriée sur le site (au moins deux membres de la commission technique).

Le projet sera mené obligatoirement en mission complète par un architecte DPLG. Pour l'aménagement intérieur, la prestation d'un architecte d'intérieur est fortement recommandée. Cette prestation pourra toutefois être accomplie par l'Architecte DPLG choisi ou avec celui-ci. Des éléments spécifiques seront demandés dans le dossier de demande de subvention (cf. annexe).

2. Démarche qualité environnementale

Le porteur de projet s'inscrit dans une démarche d'éco-construction et de gestion environnementale. Cette démarche doit aboutir à une éco-labellisation telle que : Eco-gîte (Gîtes de France), Ecolabel Européen ou toute autre labellisation après étude de leur cahier des charges par la commission technique départementale.

Pour un projet touristique, le charme des lieux est essentiel. Aussi, la commission technique veillera particulièrement à l'intégration des équipements « environnementaux » dans le site et dans le bâti afin de ne pas les dénaturer.

3. Bonus « Tourisme et Handicap »

Le porteur de projet s'engage en contrepartie à obtenir la labellisation « Tourisme et Handicap », pour au moins deux types de handicap dont le handicap moteur, compte tenu des investissements nécessaires.

Le cahier des charges est à disposition auprès du Comité Départemental du Tourisme : tél : 02.51.72.95.30/35 – fax : 02.40.20.44.54 – e-mail : promotion@loire-atlantique-tourisme.com. – site pro www.ohlaloireatlantique.com.

Comment se calcule la subvention

Selon les caractéristiques du projet, l'aide départementale s'appliquera de la manière suivante :

	<i>Chambre d'hôtes</i>	<i>Gîte rural</i>	<i>Gîte de groupe ou Cumul structures sur le même site (+ 15 pers. ou + 5 ch.)</i>
Subvention de base			
25 % des dépenses éligibles	Plafonnée à 25 000 €	Plafonnée à 25 000 €	Plafonnée à 35 000 €
Démarche qualité architecturale « Plus »			
50 % des dépenses éligibles non cumulable avec la subvention de base et avec la démarche qualité environnementale	Plafonnée à 50 000 €	Plafonnée à 50 000 €	Plafonnée à 70 000 €
Démarche qualité environnementale			
50 % des dépenses éligibles non cumulable avec la subvention de base et avec la démarche qualité architecturale « Plus »	Plafonnée à 50 000 €	Plafonnée à 50 000 €	Plafonnée à 70 000 €
Bonus « Tourisme et Handicap »			
Majoration de 1 000 € par type de handicap labellisé	Plafonnée à 4 000 €	Plafonnée à 4 000 €	Plafonnée à 4 000 €

L'aide départementale respectera le régime des aides de minimis, soit un plafond d'aide publique de 200 000 € sur 3 ans, en vertu du règlement 1998/2006 de la commission européenne du 15 décembre 2006 concernant l'application des articles 87 et 88 du traité aux aides de minimis.

Quelle est la procédure administrative à suivre

Le **module d'information** a une durée de validité de quatre ans. A l'issue du module d'information, le porteur de projet dispose par conséquent d'un délai de quatre ans pour envoyer **une lettre d'intention** au Conseil général. Lorsque le porteur de projet envoie sa lettre d'intention, il s'engage à transmettre un dossier de demande de subvention dans les douze mois suivants. De son côté, le Conseil général transmet, à réception de la lettre d'intention, un **imprimé de demande de subvention** accompagné d'une **liste des pièces à joindre impérativement** (cf. annexe).

Le **dossier de demande de subvention** réceptionné, au plus tard le 15 du mois, sera examiné le mois suivant par la commission technique départementale, à condition que l'ensemble des pièces demandées soit impérativement joint.

La **commission technique départementale**, composée au minimum d'un représentant technique :

- du label concerné
- du Comité Départemental du Tourisme
- du CAUE
- du Conseil général

apposera un avis technique, avant la demande **d'autorisation de travaux administrative** (permis de construire, déclaration préalable).

L'avis de la commission technique sera déterminant lors de l'examen d'un projet.

Le dossier sera ensuite examiné par la **Commission permanente du Conseil général**. Le passage du dossier de demande de subvention devant la Commission permanente du Conseil Général sera conditionné d'une part à l'avis favorable de la commission technique départementale et à l'obtention de l'autorisation de travaux administrative.

La décision d'octroi de la subvention sera notifiée au bénéficiaire de l'aide et les engagements des deux parties seront formalisés dans une **convention**.

A partir de ladite décision, le maître d'ouvrage dispose de **trois ans** pour :

- réaliser le projet visant un classement trois étoiles ou équivalents minimum,
- obtenir sa ou ses labellisations : classement du label et si bonus, labellisation « Tourisme et Handicap »,
- demander le versement de la subvention, conformément au projet présenté.

Quelles sont les modalités de versement de la subvention

L'aide peut faire l'objet, à la demande du porteur de projet, d'un acompte et d'un solde, dans les trois ans de la durée de la convention.

L'acompte peut être versé au prorata de l'avancement des travaux sur justificatifs des factures certifiées acquittées par le porteur de projet, dans la limite de 50 % de la subvention départementale (hors bonus « Tourisme et Handicap »).

Le solde de la subvention (hors bonus « Tourisme et Handicap ») est versé au vu d'un certificat attestant de l'achèvement des travaux visé par le maître d'ouvrage et/ou par le maître d'œuvre, sur présentation de l'ensemble des justificatifs des factures certifiées acquittées par le porteur de projet, des photos de l'intérieur et de l'extérieur de la réalisation ainsi que de l'attestation de conformité pour le classement de l'hébergement et de l'éco-labellisation (démarche volontaire). Le versement du bonus « Tourisme et Handicap » interviendra dans un second temps, et sera conditionné par l'obtention du label par type de handicap.

Dans l'hypothèse où le montant réel des dépenses prises en compte pour le calcul de l'aide départementale serait inférieur au montant prévisionnel, la subvention départementale serait réduite au prorata du montant réel.

A titre exceptionnel et uniquement sur demande expresse argumentée, la durée de validité de la subvention pourra être prolongée par voie d'avenant.

Le bénéficiaire de la subvention pourra déposer une nouvelle demande de subvention à l'issue du délai des trois ans (durée de validité de la subvention).

Contrôle et évaluation

Le respect des éco-conditions sera notamment contrôlé de la manière suivante :

- Exclusion des huisseries, gouttières et descentes d'eau en PVC : justifications par factures certifiées acquittées précisant les matériaux utilisés et photos datées
- Exclusion du chauffage électrique sauf en appoint d'un autre moyen de chauffage : justifications par factures certifiées acquittées précisant le moyen de chauffage choisi
- Exclusion des pompes à chaleur air/air sauf en appoint d'un autre moyen de chauffage : justifications par factures certifiées acquittées précisant le moyen de chauffage choisi
- Isolation : équivalent minimum de 20 cm de laine minérale sous toiture, sauf cas particulier : justifications par factures certifiées acquittées précisant les matériaux utilisés

Le Conseil général sera amené à contrôler sur site, par échantillon de dossiers, la conformité de l'opération vis-à-vis des critères d'éligibilité de l'aide départementale et au regard du projet présenté au moment de la décision d'attribution de l'aide. Si nécessaire, le Conseil général pourrait conférer cette mission à un prestataire extérieure.

Dans le cadre du Programme d'Actions Touristiques 2009/2013, des outils d'évaluation seront mis en place pour mesurer l'impact de l'aide départementale sur l'évolution qualitative de l'offre touristique rural.

Contact

Bénédicte DANIAUD
Service Tourisme et Relations Internationales
Direction de l'Aménagement et du Développement
Conseil général de Loire-Atlantique
tél : 02.40.99.14.61 – fax : 02.40.99.13.33
e-mail : bdaniaud@cg44.fr

Aide publique à l'hébergement touristique rural
Liste des communes non éligibles

communes non éligibles	dispositif CG44*	dispositif FEADER**
Ancenis		pôle urbain
Assérac	littoral	commune littorale
Basse Goulaine	Nantes Métropole	pôle urbain
Batz sur Mer	littoral	pôle urbain + commune littorale
Baule (La)	littoral	pôle urbain + commune littorale
Bernerie en Retz (La)	littoral	commune littorale
Besné	CARENE	
Bouaye	Nantes Métropole	
Bouguenais	Nantes Métropole	pôle urbain
Bourgneuf en Retz	littoral	
Brains	Nantes Métropole	
Carquefou	Nantes Métropole	pôle urbain
Chapelle des Marais (La)	CARENE	
Chapelle sur Erdre (La)	Nantes Métropole	pôle urbain
Châteaubriant		pôle urbain
Clisson		pôle urbain
Couëron	Nantes Métropole	pôle urbain
Croisic (Le)	littoral	pôle urbain + commune littorale
Donges	CARENE	pôle urbain
Gétigné		pôle urbain
Gorges		pôle urbain
Guérande	littoral	pôle urbain + commune littorale
Haute Goulaine		pôle urbain
Indre	Nantes Métropole	pôle urbain
Mauves sur Loire	Nantes Métropole	
Mesquer	littoral	commune littorale
Montagne (La)	Nantes Métropole	pôle urbain
Montoir de Bretagne	CARENE	pôle urbain
Moutiers en Retz (Les)	littoral	commune littorale
Nantes	Nantes Métropole	pôle urbain

communes non éligibles	dispositif CG44*	dispositif FEADER**
Orvault	Nantes Métropole	pôle urbain
Pellerin (Le)	Nantes Métropole	pôle urbain
Piriac sur Mer	littoral	commune littorale
Plaine sur Mer (La)	littoral	commune littorale
Pornic	littoral	commune littorale
Pornichet	CARENE + littoral	pôle urbain + commune littorale
Pouliguen (Le)	littoral	pôle urbain + commune littorale
Préfailles	littoral	commune littorale
Rezé	Nantes Métropole	pôle urbain
Saint Aignan de Grandlieu	Nantes Métropole	
Saint André des Eaux	CARENE	
Saint Brévin les Pins	littoral	commune littorale
Saint Géréon		pôle urbain
Saint Herblain	Nantes Métropole	pôle urbain
Saint Jean de Boiseau	Nantes Métropole	pôle urbain
Saint Joachim	CARENE	
Saint Léger les Vignes	Nantes Métropole	
Saint Malo de Guersac	CARENE	
Saint Michel Chef Chef	littoral	commune littorale
Saint Nazaire	CARENE + littoral	pôle urbain + commune littorale
Saint Nicolas de Redon		pôle urbain
Saint Sébastien sur Loire	Nantes Métropole	pôle urbain
Sainte Luce sur Loire	Nantes Métropole	pôle urbain
Sautron	Nantes Métropole	pôle urbain
Sorinières (Les)	Nantes Métropole	pôle urbain
Thouaré sur Loire	Nantes Métropole	pôle urbain
Trignac	CARENE	pôle urbain
Turballe (La)	littoral	commune littorale
Vertou	Nantes Métropole	pôle urbain

* éligibilité si le projet se situe en zone A du PLU de la commune située en zones agglomérées de Nantes et Saint Nazaire et/ou littoral

** le pôle urbain est une unité urbaine (commune ou un ensemble de communes qui comporte sur son territoire une zone bâtie d'au moins 2000 habitants où aucune habitation n'est séparée de la plus proche de plus de 200 mètres et dont plus de la moitié de sa population est située dans cette zone bâtie), offrant au moins 5 000 emplois, et qui n'est pas située dans la couronne périurbaine d'un autre pôle urbain.

LISTE DES PIÈCES A JOINDRE

NOTA BENE tous ces éléments sont importants et permettent à la commission technique de comprendre votre projet de vous suggérer des améliorations allant dans le sens d'une meilleure mise en valeur patrimoniale et touristique. **En leur absence, le dossier ne pourra être examiné.**

Les photos et autres éléments numériques peuvent être envoyés par mail à Bénédicte Daniaud : bdaniaud@cg44.fr

PRESENTATION ARCHITECTURALE ET PAYSAGÈRE

Etat existant

- Plan de situation** : celui ci doit permettre de situer géographiquement le projet (carte IGN, échelle 1/25000)
- Plan masse** : celui ci doit permettre de situer l'organisation des bâtiments et de localiser le(s) bâtiment(s) concerné(s) par le projet sur la propriété et par rapport aux limites (chemins ruraux, propriété(s) voisine(s), avec indication du Nord)
- Photos de l'existant** : une dizaine de photos permettant une bonne compréhension du site du projet, bâtiments et espaces extérieurs (vues depuis et vers le(s) bâtiment(s) concerné(s) par le projet, avec repérage des prises de vue sur le plan masse)
- Plans avec répartition des pièces** du(des) bâti(s) concerné(s) par le projet
- Coupes** du(des) bâti(s) concerné(s) par le projet
- Plans des façades** du(des) bâti(s) concerné(s) par le projet

Etat projeté

- Plan masse** : celui ci doit permettre de situer l'organisation des bâtiments et de localiser le(s) bâtiment(s) concerné(s) par le projet sur la propriété et par rapport aux limites (chemins ruraux, propriété(s) voisine(s), avec indication du Nord)
- Plans avec répartition des pièces et surfaces habitables par pièce**
- Coupes**
- Plans des façades**
- Ambiances intérieures** : croquis ou descriptif
- Plans d'aménagement des extérieurs** : croquis d'insertion dans le site, traitement des façades (teintes, matériaux), configuration des espaces extérieurs avec circulation, localisation des parkings, prise en compte de la végétation existante, traitement des séparations en cas de mitoyenneté, des espaces privatifs, plantations envisagées (emplacements et noms des espèces choisies)
- Devis des travaux subventionnables** par corps de métier établis par les entreprises ou par un maître d'œuvre
- Avis du CAUE (architecte-conseiller du secteur) au regard du projet présenté**
Vous pouvez le rencontrer aux différentes étapes de votre projet mais l'avis joint doit concerner le projet présenté dans le dossier
- Avis du label choisi au regard du projet présenté**
Vous pouvez le rencontrer aux différentes étapes de votre projet mais l'avis joint doit concerner le projet présenté dans le dossier
- Accessibilité aux personnes à mobilité réduite (obligatoire si PC)** : plans faisant apparaître les aires de rotation, rampes d'accès, traitements des cheminements extérieurs,...

FAISABILITE DU PROJET	
<input type="checkbox"/>	Budget prévisionnel d'investissement
<input type="checkbox"/>	Budget prévisionnel de fonctionnement sur 3 ans sur la base d'une analyse du marché
PIECES ADMINISTRATIVES	
<input type="checkbox"/>	Lettre de demande de subvention <i>A adresser à Monsieur le Président du Conseil général – Service Tourisme et Relations Internationales, 3 quai Ceineray BP 94109 44041 Nantes cédex 1</i>
<input type="checkbox"/>	Attestation de participation au module d'information
<input type="checkbox"/>	Statut et extrait Kbis détaillé pour les sociétés
<input type="checkbox"/>	Document d'urbanisme justifiant de la non localisation du projet en zone urbaine, pour les projets situés en zones agglomérées ou littorale
<input type="checkbox"/>	Certificat d'assujettissement ou non à la TVA
<input type="checkbox"/>	Relevé d'Identité Bancaire
DEMARCHES VOLONTAIRES	
Pièces complémentaires si démarche qualité architecturale « Plus »	
<input type="checkbox"/>	Croquis d'ambiance extérieure réalisés par un Architecte DPLG ou équivalent en mission complète
<input type="checkbox"/>	Croquis d'ambiance intérieure par pièce : <ul style="list-style-type: none"> - descriptif des matériaux retenus (échantillons,...) - palette et teintes envisagées - Type de mobilier <i>Le recours à un Architecte d'intérieur est fortement recommandé. Cette prestation pourra être accomplie par l'Architecte DPLG choisi ou avec celui-ci.</i>
Pièces complémentaires si démarche qualité environnementale	
<input type="checkbox"/>	Notice d'intention : <ul style="list-style-type: none"> - projet du point de vue environnemental à partir des rubriques : énergie, eau, matériau, etc...
Pièces complémentaires au bonus « Tourisme et Handicap »	
<input type="checkbox"/>	Identification du ou des handicaps visés et descriptif des adaptations prévues : notice descriptive des travaux rendant accessible l'hébergement en fonction du handicap visé