



L'activité de location de meublés et chambres d'hôtes en Ardennes

Agence de Développement Touristique des Ardennes

Novembre 2018



Sommaire

I : Présentation de l'enquête	3
A. Objectif de cette enquête.....	3
B. Présentation de la méthodologie	3
II : Données de cadrage.....	4
A. Définitions (présentation des différents types d'hébergements)	4
B. Contexte juridique et rappel de la législation.....	7
C. Sigles et structures concernés	10
III : Résultats de l'enquête	13
A. Présentation de l'offre et son évolution sur 5 ans	14
B. La fréquentation et son évolution	19
IV : Impact économique sur les territoires	24
A. Chiffres d'affaires réalisés.....	24
B. Impôts et taxes directs générés par l'activité des meublés et chambres d'hôtes en Ardennes (estimation année 2017)	25
C. Dépenses investies par les propriétaires dans la création du patrimoine.....	27
D. Taxe de séjour par territoire, pour les meublés et chambres d'hôtes.....	27
E. Emplois.....	28
F. Récapitulatif de l'impact économique estimé pour les meublés et les chambres d'hôtes en Ardennes.....	29
V : Aides en 2018 pour les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes	30
A. Région Grand Est.....	30
B. Ardenne Métropole	32
C. Crêtes Préardennaises	33
D. Portes du Luxembourg.....	33
VI : Appui technique proposé par l'Agence de Développement Touristique des Ardennes	36
A. Le site pro.....	36
B. La cellule d'accompagnement	36
C. Entretien-conseils – pré-visites.....	37
VII : A retenir :	38

Crédits photos : Céline LECOMTE, Thibaud SCHENCKEL, ADT08, Gites de France Ardennes

I : Présentation de l'enquête

A. Objectif de cette enquête

Avec un quart des lits marchands proposés sur le département, l'offre d'hébergement locative (meublés et chambres d'hôtes) constitue une part importante de la capacité d'accueil et de l'économie touristique des Ardennes françaises. Mais qui sont ces hébergeurs, quelle est la part réelle de leur activité dans les retombées économiques du tourisme, quelles sont les aides qui leur sont proposées aujourd'hui, quelles sont leurs attentes en terme d'appui technique et financier ?

Cette étude a été menée afin de mieux cerner cet écosystème incontournable mais mal connu, car peu impliqué dans les actions professionnelles pilotées par les institutionnels.

A l'attention de porteurs de projets éventuels, cette étude permettra d'observer l'offre concurrentielle par territoire intercommunal, et de disposer des principaux indicateurs utiles, ainsi que des aides financières proposées en 2018 par les collectivités locales ou régionales.

B. Présentation de la méthodologie

Cette enquête a été conduite par le service Ingénierie de l'Agence de Développement Touristique des Ardennes.

S'appuyant sur les données fournies par l'Observatoire Départemental du Tourisme, le travail d'enquête a été confié au Service Développement de l'ADT en lien avec une stagiaire de BAZEILLES dans le cadre de deux stages en 2018. L'antenne Gîtes de France Ardennes a apporté de nombreux éléments statistiques obtenus grâce à la centrale de réservation départementale.

Mode opératoire :

Recensement effectué auprès des labels Gîtes de France et Clévacances Ardennes, des listings de meublés classés (classement en étoile) ainsi que sur les principales plateformes collaboratives (AirBnB, Abritel, Le Bon Coin) en février et juin 2018, qui permet ainsi de connaître précisément, par territoire et par niveau de qualité (estimation), l'offre disponible de lits marchands. Sur cette base actualisée, il a alors été possible d'apporter des éléments sur l'impact économique de l'hébergement locatif, tant en retombées directes qu'indirectes et fiscales, s'appuyant sur des ratios nationaux obtenus de la Fédération Nationale Gîtes de France. L'Observatoire départemental du Tourisme a permis d'observer l'évolution de l'offre et des nuitées enregistrées, sur la base de l'offre identifiée, qu'elle soit labellisée et/ou classée.

. L'analyse aujourd'hui incontournable de l'offre et de l'activité proposées sur les plateformes constitue le nouveau défi de l'observation touristique. Toutefois, au sein des plateformes, la connaissance de l'offre reste délicate. Elle évolue constamment tant en matière d'intégration de nouveaux logements que de dates de disponibilité.

Les pages suivantes intègrent cette offre nouvelle, observée en février et juin 2018 sur tout le département des Ardennes. Concernant les nuitées réalisées sur ces plateformes et les estimations des retombées économiques, et à défaut de données fournies par les propriétaires, les chiffres présentés ont été calculés en appliquant les ratios obtenus par l'Observatoire Départemental du Tourisme, la centrale Gîtes de France Ardennes sur la base des logements labellisés et/ ou classés ainsi que grâce aux ratios nationaux proposés par la Fédération Nationale de Gîtes de France dans le cadre de l'enquête « étude sur le poids socio-économique de Gîtes de France - / MKG Hospitality 2015 ».

II : Données de cadrage

A. Définitions (présentation des différents types d'hébergements)

Les meublés :

Les meublés de tourisme sont des villas, appartements, ou studios meublés, à l'usage exclusif du locataire, proposés en location à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, et qui n'y élit pas domicile (Article D 324-1 du code du tourisme).

Ils se distinguent des autres types d'hébergement, notamment l'hôtel et la résidence de tourisme, en ce qu'ils sont réservés à l'usage exclusif du locataire, ne comportant ni accueil ou hall de réception ni services et équipements communs. Ils se distinguent de la chambre d'hôte où l'habitant est présent pendant la location.

Au niveau de la durée des contrats, on observe aujourd'hui que les formules court-séjour ou midweek ainsi que les contrats à la semaine sont les plus demandés.



Les chambres d'hôtes :

Aux termes de la loi 2006-437 du 14 avril 2006 : « 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. »

Cette activité consiste en la « fourniture groupée de la nuitée et du petit-déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes. L'accueil est assuré par l'habitant » (article D.324-13).

Art.D.324-14. – Chaque chambre d'hôte donne accès à une salle d'eau et à un WC. Elle est en conformité avec les réglementations en vigueur dans les domaines de l'hygiène, de la sécurité et de la salubrité. La location est assortie, au minimum, de la fourniture du linge de maison.



Les hébergements insolites

On pourrait définir l'hébergement insolite comme un hébergement atypique, original ou ludique, en tout cas un hébergement destiné à offrir un maximum de « rêve » au touriste, grâce à l'architecture particulière du contenant , à l'opposition éventuelle entre la fonction originelle de celui-ci et la fonction « hébergement » (détournement de fonction), ou encore grâce à l'endroit inhabituel où il se trouve : château d'eau, grotte, grue, arbres, kota, tipis, roulotte ...



Les hébergements de groupe :

Ils accueillent de 12 à 100 personnes et conviennent aussi bien à des groupes d'amis, à des réunions de famille ou à une clientèle d'affaires.

Les structures recevant 15 personnes ou plus sont classées en Etablissement Recevant du Public (ERP) et sont soumises à un certain nombre de normes de sécurité, en matière de prévention d'incendie (système de sécurité incendie, désenfumage, électricité, porte pare-flammes ½ heure, enclouement de l'escalier..) et d'accessibilité (permettre aux personnes handicapées de circuler avec la plus grande autonomie possible, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements et les prestations, de se repérer et de communiquer). L'accès concerne tout type de handicap (moteur, visuel, auditif, mental...).



B. Contexte juridique et rappel de la législation

1) Contexte pour un *meublé touristique*

Si vous êtes propriétaire et que vous souhaitez louer votre logement en meublé de tourisme, vous devez au préalable vérifier que le règlement de copropriété ne l'interdit pas. Cette restriction est généralement imposée dans les immeubles à usage d'habitation où toute activité professionnelle est interdite.

Si vous êtes locataire et que vous souhaitez sous-louer votre logement, vous devez impérativement obtenir l'accord écrit de votre bailleur.

LES DECLARATIONS D'ACTIVITE OBLIGATOIRES

1. Déclaration en mairie

Tout meublé de tourisme en activité doit être déclaré en mairie.

Obligations pour les particuliers

- Dans les communes ayant mis en œuvre la procédure d'enregistrement, toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme qui est déclaré comme sa résidence principale ne peut le faire au-delà de cent vingt jours au cours d'une même année civile, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure ;
- Possibilité pour la commune de demander au loueur de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels ce meublé a été loué. La commune peut demander ces informations jusqu'au 31 décembre de l'année suivant celle au cours de laquelle un meublé de tourisme a été mis en location et le loueur doit répondre dans un délai d'un mois ;
- En cas de non-respect des obligations de déclaration par les loueurs, l'article 51 prévoit des amendes civiles qui ne peuvent dépasser 5000 euros pour les obligations de déclaration en mairie et 10000 euros pour la transmission des informations sur le nombre de jours de location ;

Le document à remplir est le Cerfa n°14004*02. Le propriétaire doit pouvoir justifier de sa déclaration en mairie grâce au récépissé qu'il conserve. Tout changement concernant le meublé (classement/labellisation) doit faire l'objet d'une nouvelle déclaration. La liste des meublés de tourisme est consultable en mairie, à l'office de tourisme et à l'Agence de Développement Touristique des Ardennes.

Obligations pour les plateformes

- Publier le numéro de déclaration d'un meublé ;
- Les communes peuvent demander aux plateformes numériques ayant « *la connaissance ou le contrôle des données stockées* », de lui transmettre le nombre de jours au cours desquels

un meublé de tourisme a fait l'objet d'une location par son intermédiaire. **Les plateformes ne mettent plus à la location un meublé ayant dépassé les 120 jours ;**

- Les plateformes qui ne se conforment pas à ces obligations sont passibles d'une amende civile dont le montant ne peut excéder 50 000 € par annonce faisant l'objet du manquement.

2. Déclaration auprès des Greffes des Tribunaux de Commerce

De plus, depuis le 1er janvier 2013, **les loueurs de meublés non professionnels** doivent déclarer leur activité auprès des Greffes des Tribunaux de Commerce (cette démarche était précédemment effectuée auprès du Centre de Formalité des Impôts).

Grefe du Tribunal de Commerce de SEDAN

1 RUE DE LA COMEDIE

BP 40037

08202 SEDAN CEDEX

3. Déclaration auprès du Centre de Formalités des Entreprises

Les loueurs de meublés professionnels doivent se déclarer auprès du Centre des Formalités des Entreprises de leur Chambre de Commerce et d'Industrie (ou Chambre d'Agriculture, en cas d'activité juridiquement agricole).

2) *Contexte pour une chambre d'hôtes*

LES DECLARATIONS D'ACTIVITE OBLIGATOIRES

1. Déclaration en mairie

Pour exploiter des chambres d'hôtes, il faut faire une déclaration d'ouverture auprès de la mairie.

Art.D.324-15. – La déclaration de location (formulaire Cerfa n°13566*02) d'une ou plusieurs chambres d'hôtes prévue à l'article L.324-4 est adressée au maire de la commune du lieu de l'habitation concernée par voie électronique, lettre recommandée ou dépôt en mairie et doit faire l'objet d'un accusé de réception.

2. Immatriculation de l'habitant/exploitant

L'immatriculation des loueurs de chambres d'hôtes doit tenir compte d'une part, du statut de l'exploitant et, d'autre part de la nature habituelle ou non de l'activité.

Si l'activité est exercée de façon accessoire, en complément d'une activité professionnelle habituelle déjà déclarée au RCS ou d'une activité salariée, l'immatriculation n'est pas nécessaire.

Si l'activité est exercée de manière habituelle, deux cas peuvent se présenter :

- soit l'exploitant exerce l'activité de façon habituelle avec recherche de profits et en fait profession, auquel cas il doit être inscrit au registre du commerce et s'immatriculer auprès du CFE de la chambre de commerce, y compris lorsque l'activité est exercée sous le régime micro social simplifié (ou régime du micro-entrepreneur). Une structure de plus de 2 chambres et/ou mettant en place des moyens de promotion à large diffusion pourra être considérée comme une activité habituelle avec recherche de profit.

Ces formalités sont obligatoires, quel que soit le revenu dégagé par l'activité, sous peine de constituer une infraction pour travail dissimulé.

- soit il exerce cette activité dans son exploitation en complément d'une activité agricole. Il doit alors s'immatriculer auprès du CFE et de la chambre d'agriculture.

A noter : Si le loueur donne volontairement des informations inexactes, il encourt jusqu'à 4 500 € d'amende et 6 mois d'emprisonnement.



C. Sigles et structures concernés

1. Gîtes de France

Principe : premier réseau européen d'hébergement de vacances à la campagne.

Création : 1955

Origine : Française (Les Gîtes de France sont un mouvement de développement de l'hébergement touristique à domicile créé dans les Basses-Alpes par un sénateur à la fin de la Seconde Guerre mondiale)



Tarifs Ardennes : Adhésion : entre 285 et 385€ ; Cotisation statutaire annuelle : 95€ pour les chambres d'hôtes et 185€ pour les gîtes ; cotisation Centrale de Réservation Annuelle : 115€

Taux de commissionnement : 11%

Portée : Nationale et Pays Frontalier

2. Clévacances

Principe : label de qualité national, reconnu par le ministère en charge du tourisme, présent sur la France entière.

Création : 1995

Origine : Française (issu de la fusion de trois autres labels régionaux en France : « Nid Vacances », en Bretagne ; « Meublés Confiance », en Languedoc-Roussillon ; « Cléconfort », sur les régions Aquitaine et Midi-Pyrénées).

Tarifs Ardennes : Droit d'entrée à 160€, cotisation annuelle 230€

Avis : Même principe que Tripadvisor et Booking.com

Portée : Nationale et Pays Frontalier



3. AirBNB est une plateforme communautaire de location et de réservation de logements entre particuliers.

Principe : un hébergeur met en ligne une annonce d'hébergement, avec généralement sa localisation, son prix et des photos, et les particuliers passent directement par le site pour réserver une ou plusieurs nuits dans cet hébergement.

Création : 2008.

Origine : Américaine.

Taux de commissionnement par les propriétaires: En tant que loueur sur Airbnb, une commission de 3% est perçue sur chacune des réservations.

Taux de commissionnement pour les locataires : Les clients devront s'acquitter d'une commission qui s'élève entre 6% et 12%.

Le taux de commissions sur Airbnb dépend, entre autres, de la durée du séjour ainsi que des tarifs exercés par les loueurs.

Avis : Les commentaires que publie Airbnb ont été rédigés par des voyageurs et hôtes de la communauté et sont basés sur un séjour réellement effectué par un voyageur dans le logement d'un hôte.

Portée : Internationale



4. FlipKey est une plateforme communautaire de location et de réservation de logements. C'est une filiale de TripAdvisor.

Principe: un hébergeur met en ligne une annonce d'hébergement, avec généralement sa localisation, son prix et des photos.

Création : 2007.

Origine : Américaine.



Avis : Contrairement à d'autres sites, l'authenticité des commentaires est assurée par le fait qu'il faut avoir réservé une location de vacances avec FlipKey pour pouvoir laisser un commentaire la concernant.

Portée : Internationale

5. LeBonCoin est un site internet d'annonces commerciales de location et de réservation de logements. C'est une filiale de TripAdvisor.

Principe : un particulier peut gratuitement déposer une annonce sur le site, que ce soit dans le but de vendre ou de louer.

Création : 2006.

Origine : Française.

The logo for Leboncoin, featuring the word "Leboncoin" in a bold, orange, sans-serif font with a slight drop shadow.

Avis : Il n'est pas possible de mettre un avis en ligne. Cette plateforme permet uniquement de consulter et de contacter le propriétaire du bien

Portée : Nationale

6. Aritel/Homeaway est une plateforme communautaire de location et de réservation d'hébergements.

Principe : un hébergeur met en ligne une annonce d'hébergement, avec généralement sa localisation, son prix et des photos.

Création : 2005.

Origine : Américaine.



Taux de commissionnement : 10% de commissions pour les propriétaires de location saisonnière

Avis : Lorsque vous effectuez une réservation en ligne via la plateforme Aritel® - HomeAway™, un e-mail vous est envoyé le jour de votre départ pour vous inviter à laisser une appréciation sur la location. Si la réservation n'a pas été effectuée via la plateforme Aritel® - HomeAway™, c'est au propriétaire de décider (ou non) de vous envoyer un e-mail vous invitant à laisser une appréciation.

Portée : Internationale

7. TripAdvisor est un site internet qui offre des avis et conseils touristiques postés par les consommateurs eux-mêmes. Il est également possible de réserver et de louer des hébergements sur ce site.

Principe : un hébergeur met en ligne une annonce d'hébergement, avec généralement sa localisation, son prix et des photos.

Création : 2005.

Origine : Américaine.



Avis : À leur retour, les clients racontent leur expérience. Trip Advisor vérifie l'authenticité de chaque commentaire et supprime les grossièretés, avant de les afficher sur leur site.

Portée : internationale

8. Booking.com est un site internet de réservation d'hébergements.

Principe : un hébergeur met en ligne une annonce d'hébergement, avec généralement sa localisation, son prix et des photos.

Création : 1996.

Origine : Néerlandaise.

Commissions payées par les propriétaires de location saisonnière : La commission de Booking varie entre 15 % et 18 % en fonction de votre ville.

Booking.com

Si vous possédez plusieurs meublés destinés à la location saisonnière situés dans différentes villes, le taux de commission qui vous sera débité ne sera certainement pas identique.

Avis : Même principe que Tripadvisor.

Portée : internationale



III : Résultats de l'enquête

A. Présentation de l'offre et son évolution sur 5 ans

Les meublés et chambres d'hôtes

Ces données 2017 sont issues d'estimations effectuées sur la base des données communiquées par la centrale de réservation Gîtes de France, de l'antenne Clévacances Ardennes et de l'observation des hébergements proposés sur les plateformes collaboratives.

Zone	Capacité en nombre de lits				Nuitées			
	meublés	Chambres d'hôtes	Total des lits	Répartition	meublés	Chambres d'hôtes	Total des nuitées	Répartition
Argonne Ardennaise	441	74	515	13%	23 447	3 141	26 588	7,6%
Ardenne Métropole	507	201	708	17,8%	42 415	15 232	57 647	16,5%
Crêtes Préardennaises	547	157	704	17,7%	43 866	10 749	54 615	15,6%
Rethélois	151	82	233	5,9%	3 174	7 628	10 802	3,1%
Portes du Luxembourg	269	50	319	8%	18 080	5 600	23 680	6,8%
Ardennes Thiérache	276	9	285	7,2%	23 750	766	24 515	7%
Vallées et Plateau d'Ardenne	493	181	674	17%	35 040	23 378	58 418	16,7%
Ardenne rives de Meuse	430	100	530	13,4%	58 151	35 537	93 687	26,7%
Total général	3 114	854	3 968	100%	247 923	102 031	349 952	100%

Capacité d'accueil:

3 114 lits pour les meublés en 2017

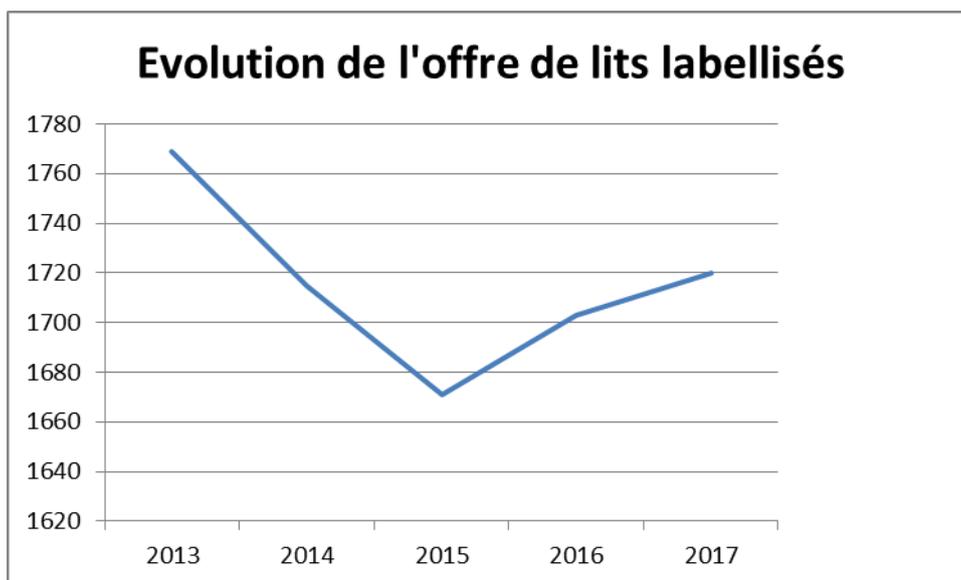
854 lits pour les chambres d'hôtes en 2017

Soit un total de **3 968 lits** sur l'ensemble du territoire dont **1720 lits** labellisés Gîtes de France et Clévacances, soit 2 248 lits (**57 % du total**) hors labels présents dans les plateformes collaboratives.

L'offre indiquée en chambres d'hôtes (**854 lits** marchands) correspond à la totalité des chambres d'hôtes labellisées Gîtes de France ou Clévacances ainsi que l'offre observée (février 2018) sur les plateformes collaboratives. Nous avons également intégré dans ce total les hébergements « insolites », dont l'usage se rapporte à celui d'une chambre d'hôtes (fréquentation à la nuitée).

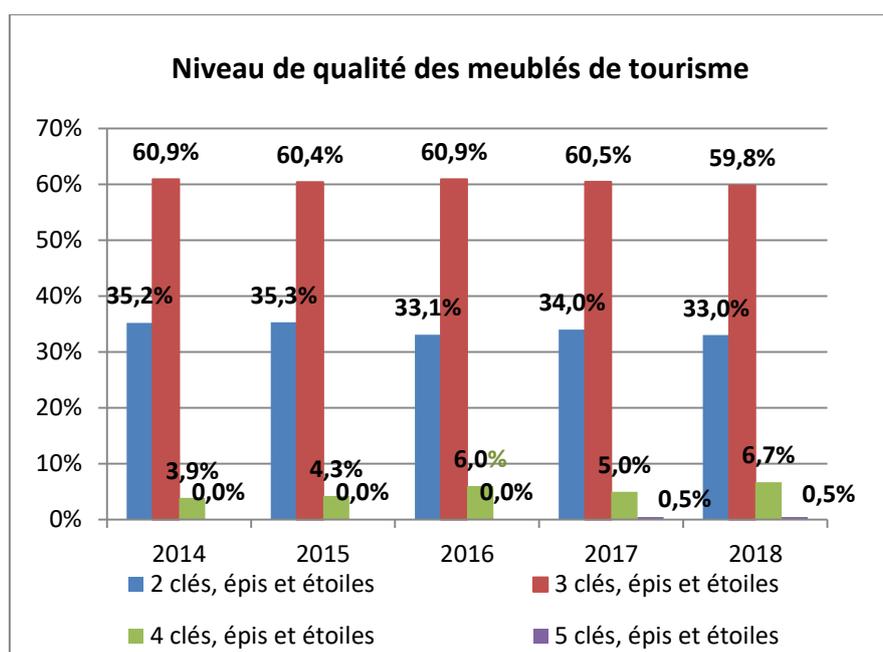
En juin 2018, une deuxième observation de l'offre sur les plateformes a été réalisée. C'est à partir de cet inventaire 2018 que sont indiqués les chiffres ci-dessous.

La qualité de l'offre proposée sur les plateformes a été évaluée sur la base des critères de labellisation Clévacances afin de pouvoir en tenir compte dans l'analyse de la répartition de l'offre d'hébergement par type de classement.



1) Les meublés :

L'offre labellisée et / ou classée (2 007 lits proposés):



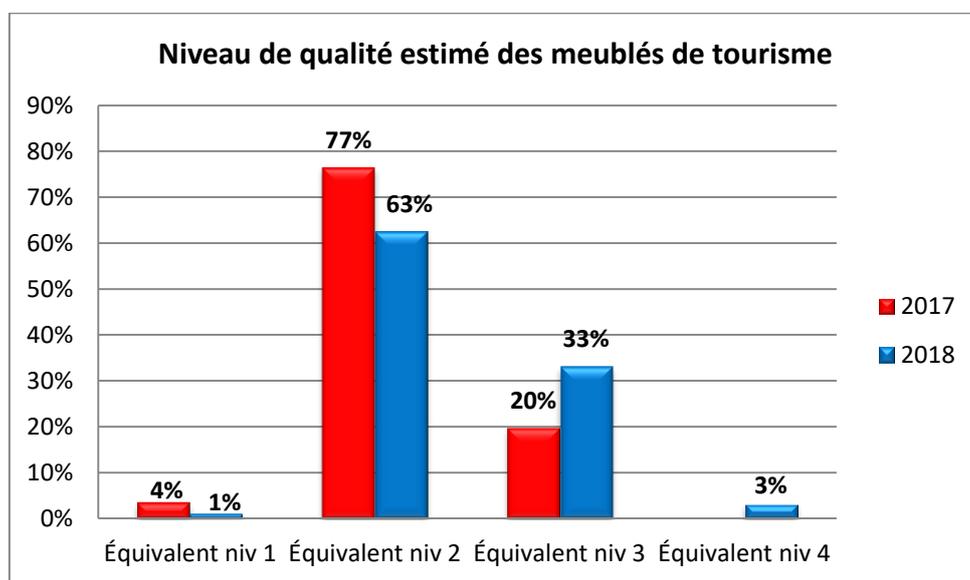
Sources : d'après les données Clévacances Ardennes, Gites de France Ardennes et le listing des hébergements classés.

On remarque que l'offre labellisée Clévacances/Gites de France est relativement stable entre 2014 et 2018 pour les biens 2 et 3 clés/ épis et/ou étoiles.

Augmentation entre 2014 et 2018 du nombre de meublés ayant l'agrément 4 clés, épis et/ou étoiles.

L'offre sur les plateformes collaboratives (1 052 lits proposés)

Les meublés classés ou labellisés proposent en majorité un niveau de qualité 3 (épis, clés, étoiles). Toutefois, avec l'offre proposée sur les plateformes collaboratives (estimée à un niveau 2 pour 63 % de l'offre en 2018), la moyenne de l'ensemble de l'offre proposée redescend à un niveau 2.



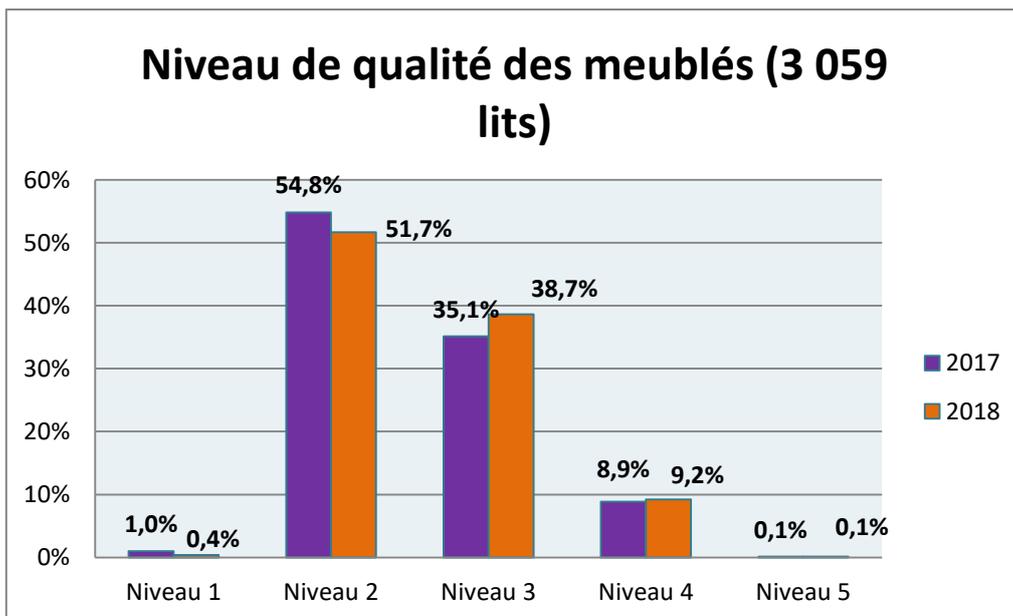
Sources : Données collectées auprès des différentes plateformes collaboratives

Offre totale par catégorie (classement, labels et collaboratif) en 2017 et 2018 :

Le graphique ci-dessous indique que les biens en niveau 1 ont vu leur nombre de lits diminuer entre 2017 et 2018, passant de 1% à 0.4%.

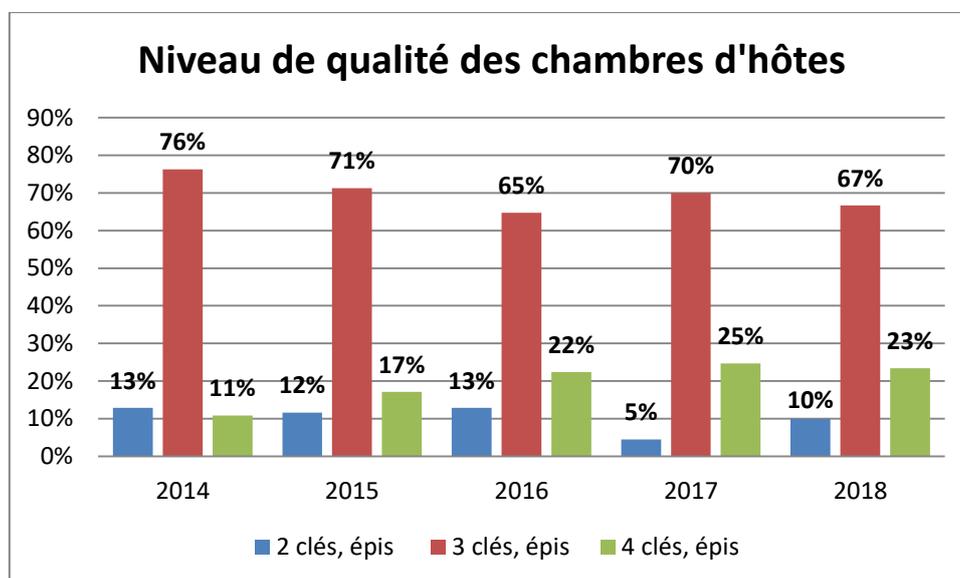
Le niveau 2 a vu ses chiffres baisser en 2018, au profit des meublés de niveau 3.

Nous constatons également un maintien du niveau de qualité en niveau 4 et 5 entre 2017 et 2018.



2) Les chambres d'hôtes

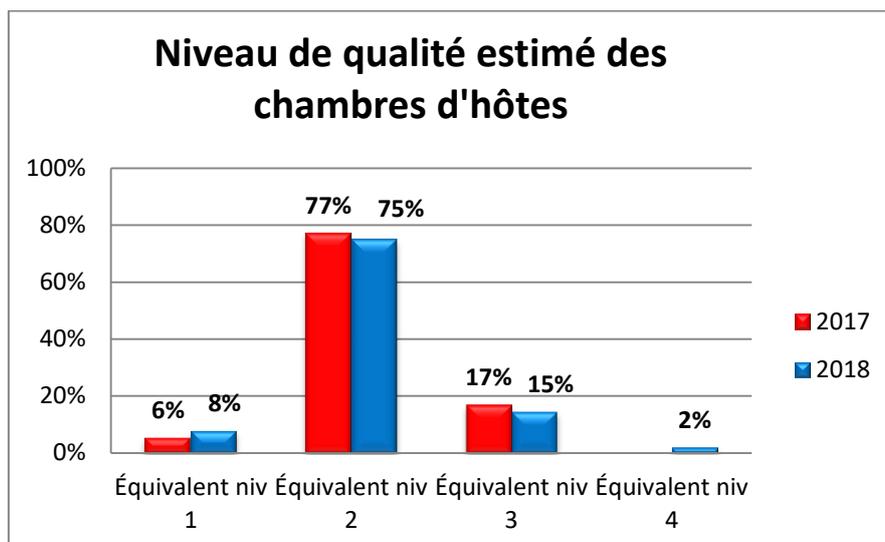
L'offre labellisée Gîtes de France ou Clévacances (380 lits):



Sources : d'après les données de Clévacances Ardennes et Gites de France Ardennes

La principale observation concerne l'évolution de 12 % en 5 ans de l'offre de niveau 4 et +, avec en contrepartie une baisse de 9 % de l'offre de catégorie 3.

L'offre proposée sur les plateformes collaboratives (316 lits):

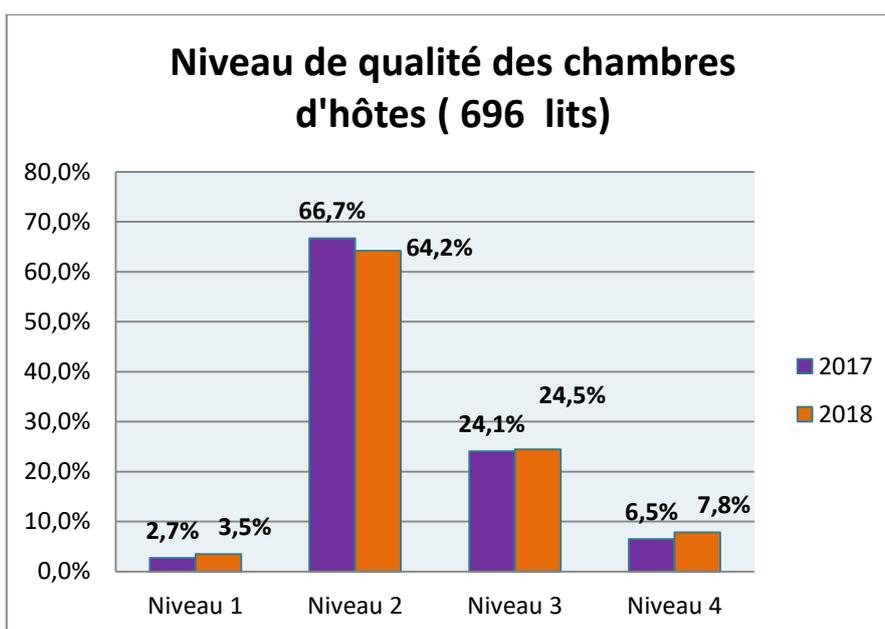


Sources : Données collectées sur les différentes plateformes collaboratives

Une estimation de la qualité du bien a été faite en s'appuyant sur les illustrations disponibles (photos et descriptifs), sur la base de la grille d'évaluation Clévacances.

Il apparaît que la majorité des biens, sur les plateformes collaboratives, proposent un niveau de qualité équivalent à 2 clés/ épis.

Evolution du niveau de l'offre totale proposée :



L'offre globale (labellisée et proposée sur les plateformes collaboratives) fait apparaître un niveau de qualité des chambres d'hôtes dans les Ardennes majoritairement de niveau 2 (64 %). Pour rappel, les établissements qui sont labellisés proposent en 2018, à 67 %, un niveau 3 (épis ou clés)



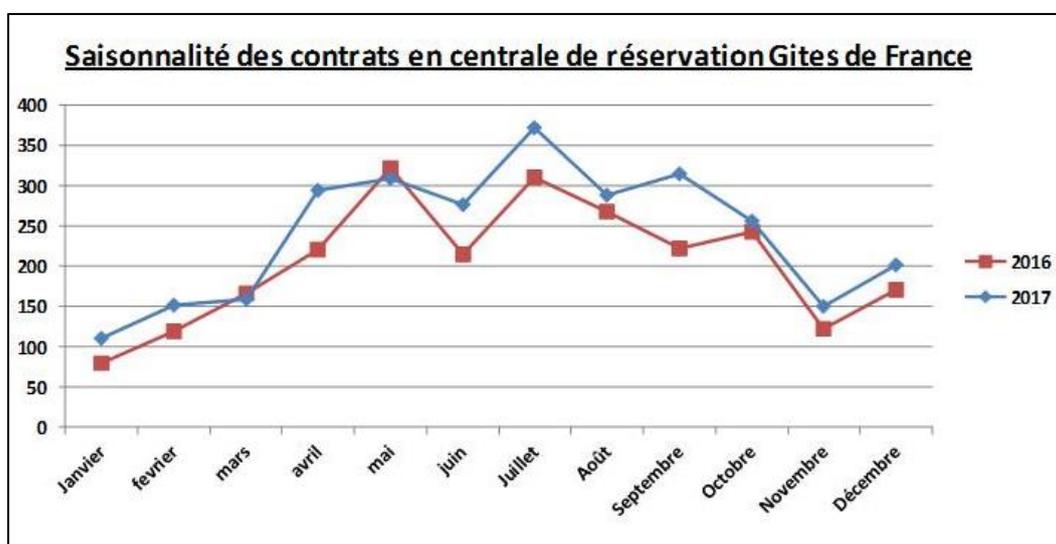
B. La fréquentation et son évolution

L'analyse des résultats obtenus dans les hébergements locatifs s'est appuyée sur la principale source d'information disponible, qui est la centrale de réservation Gites de France Ardennes. Une enquête réalisée auprès des propriétaires labellisés Clévacances a permis de compléter et conforter les informations disponibles.

Sur la base des résultats enregistrés sur plusieurs années les principales informations à noter sont les suivantes :

1) Période de fréquentation des meublés de tourisme

Pic de fréquentation observé pour le mois de juillet, avec également de bons résultats enregistrés lors des ponts du mois de mai, et un rebond d'activité lors des congés de fin d'année.



2) Durée du séjour

La location d'une semaine reste toujours la formule la plus demandée (46 % des contrats), suivie de près par les formules week-end (40 %). Toutefois, on observe une augmentation significative des réservations mid-week (3 ou 4 nuits).

3) Taux d'occupation

En nombre de semaines louées, les meublés proposés en centrale de réservation, toutes catégories confondues restent sur de bons résultats :

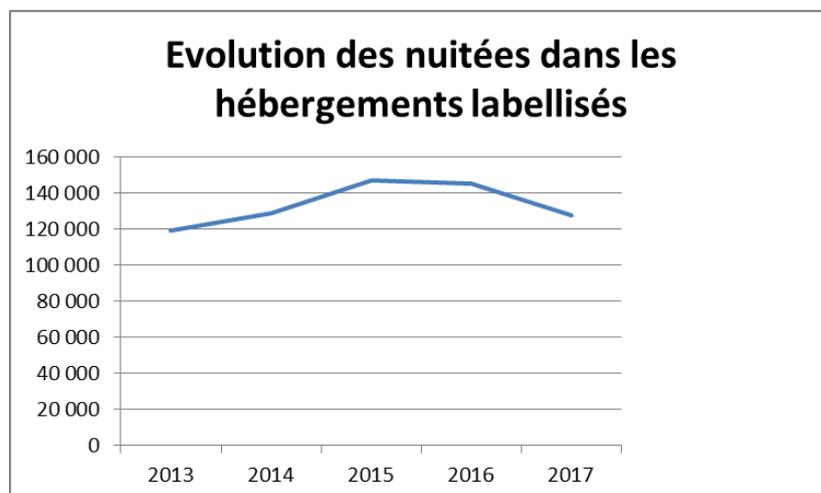
27 semaines par meublé en 2017, avec, depuis 2014, des chiffres toujours supérieurs à 25 semaines enregistrées.

Au niveau national, les chiffres communiqués par la fédération Nationale Gîtes de France font état d'une moyenne de 16 semaines louées par meublé.

En tenant compte du nombre de semaines d'ouverture des meublés (semaines louables), on obtient des taux moyens d'occupation de l'ordre de 52.8 % en 2017. Selon les territoires, ces taux d'occupation peuvent varier, la palme revenant au territoire Ardenne Rives de Meuse, avec un score de 65,7 %, suivi d'Ardenne Métropole avec 60,2 %. Cette observation confirme l'importance de la clientèle d'affaire pour les hébergements locatifs, en plus de la clientèle touristique, ces deux territoires apportant aux hébergeurs une importante clientèle non touristique, que ce soit sur le territoire proche de la centrale EDF de Chooz (nombreuses tranches de maintenance sollicitant l'intervention de techniciens extérieurs au département) ou sur le bassin d'activité Charleville – Sedan.

Le tourisme sur le département est boosté par l'existence de la Voie Verte Trans-Ardenne, ainsi que par quelques évènements majeurs (Festival des Marionnettes, Cabaret Vert,...) .

4) Evolution des nuitées enregistrées

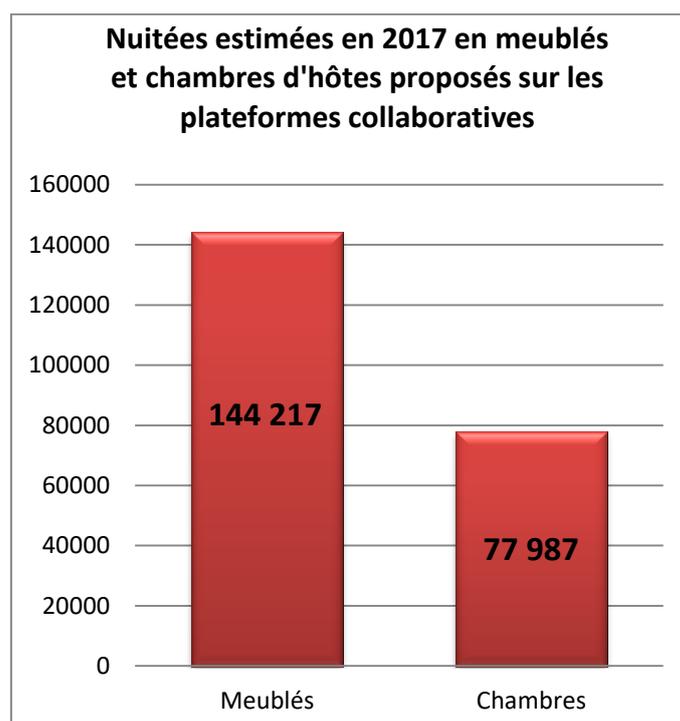


Sur 10 années d'observation, on observe une baisse légère mais régulière des nuitées enregistrées dans les meublés de tourisme labellisés. La centrale Gîtes de France annonçait 80.419 nuitées en 2008, et 68.939 en 2017.

Toutefois, ces chiffres ne doivent pas laisser à penser que l'activité d'hébergement locatif baisse de façon continue. En effet, plusieurs paramètres rentrent en considération :

- Avec la disparition des subventions apportées aux meublés labellisés, on observe depuis plusieurs années un ralentissement du nombre de nouveaux adhérents dans les labels, et par conséquent une offre de lits « observés » en baisse.
- Ce phénomène s'accroît avec la fin pour de nombreux propriétaires de l'obligation d'adhérer à un label (10 années d'engagement pour obtenir les subventions).
- L'effritement du nombre d'adhérents s'amplifie depuis 4 ans avec l'arrivée des plateformes collaboratives (AirBnB, Abritel, Le Bon Coin...) qui séduisent à la fois clients et propriétaires de manière exponentielle. On observe donc un transfert de nuitées enregistrées par les canaux traditionnels (centrale de réservation, sites des labels) au profit de ces plateformes commerciales, sans disposer des résultats détaillés (en termes de nuitées) enregistrés par cette offre nouvelle. L'INSEE estime que ces logements de particuliers proposés par internet représentaient en 2016 16 % des nuitées réalisées par la totalité de l'hébergement marchand, avec une croissance impressionnante de + 30 % par rapport à 2015. On peut imaginer que le phénomène s'est encore amplifié depuis cette observation réalisée à l'échelon national en 2016.

Sur la base des données collectées auprès des propriétaires labellisés, et en respectant les différences observées par territoire et par classement, nous avons obtenu un volume estimé des nuitées réalisées sur les plateformes :

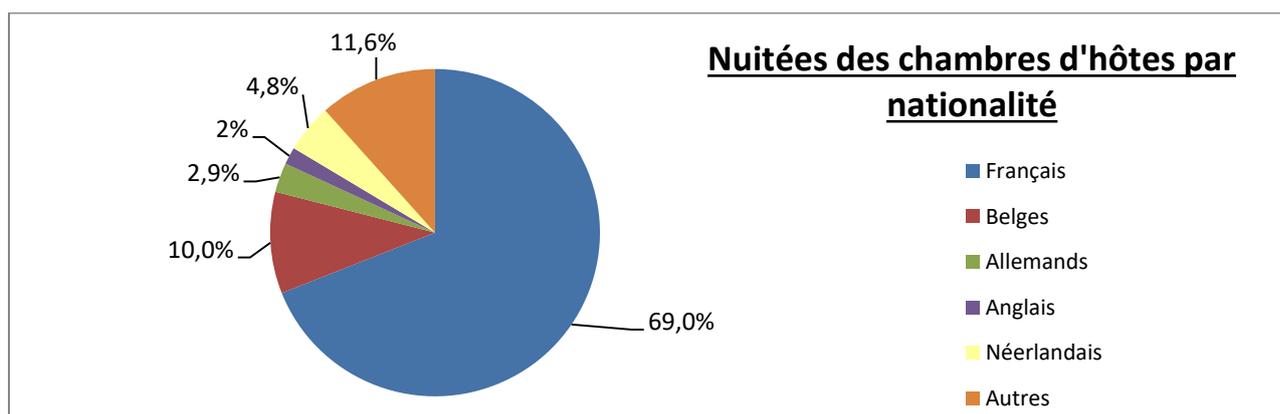
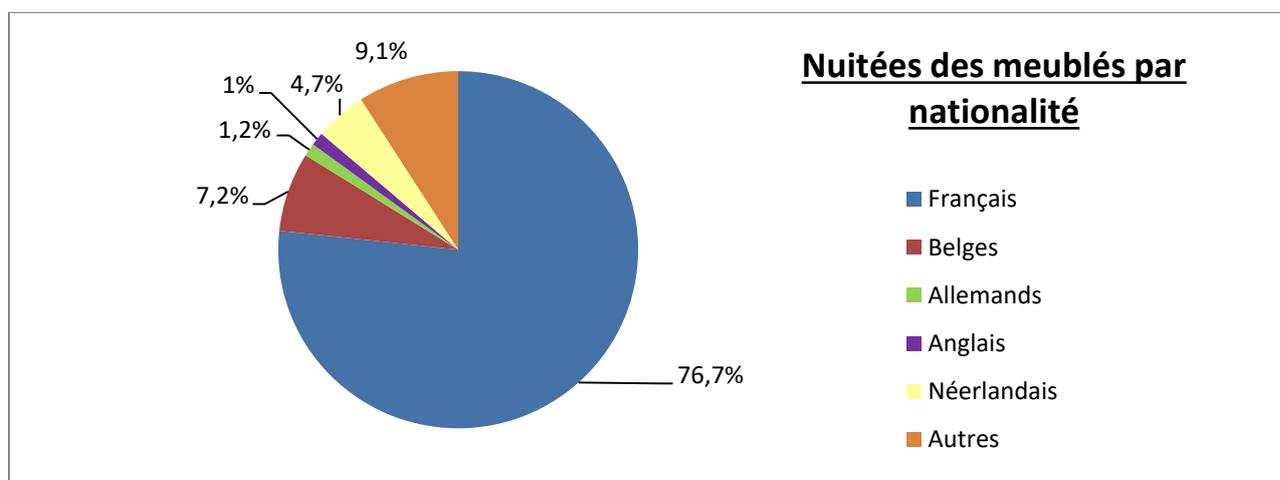


On arrive ainsi pour l'année 2017, tous hébergements confondus, aux estimations suivantes :

247.923 nuitées réalisées dans les meublés de tourisme

102.031 nuitées réalisées dans les chambres d'hôtes

5) Origine des clientèles (données Gîtes de France et Clévacances)



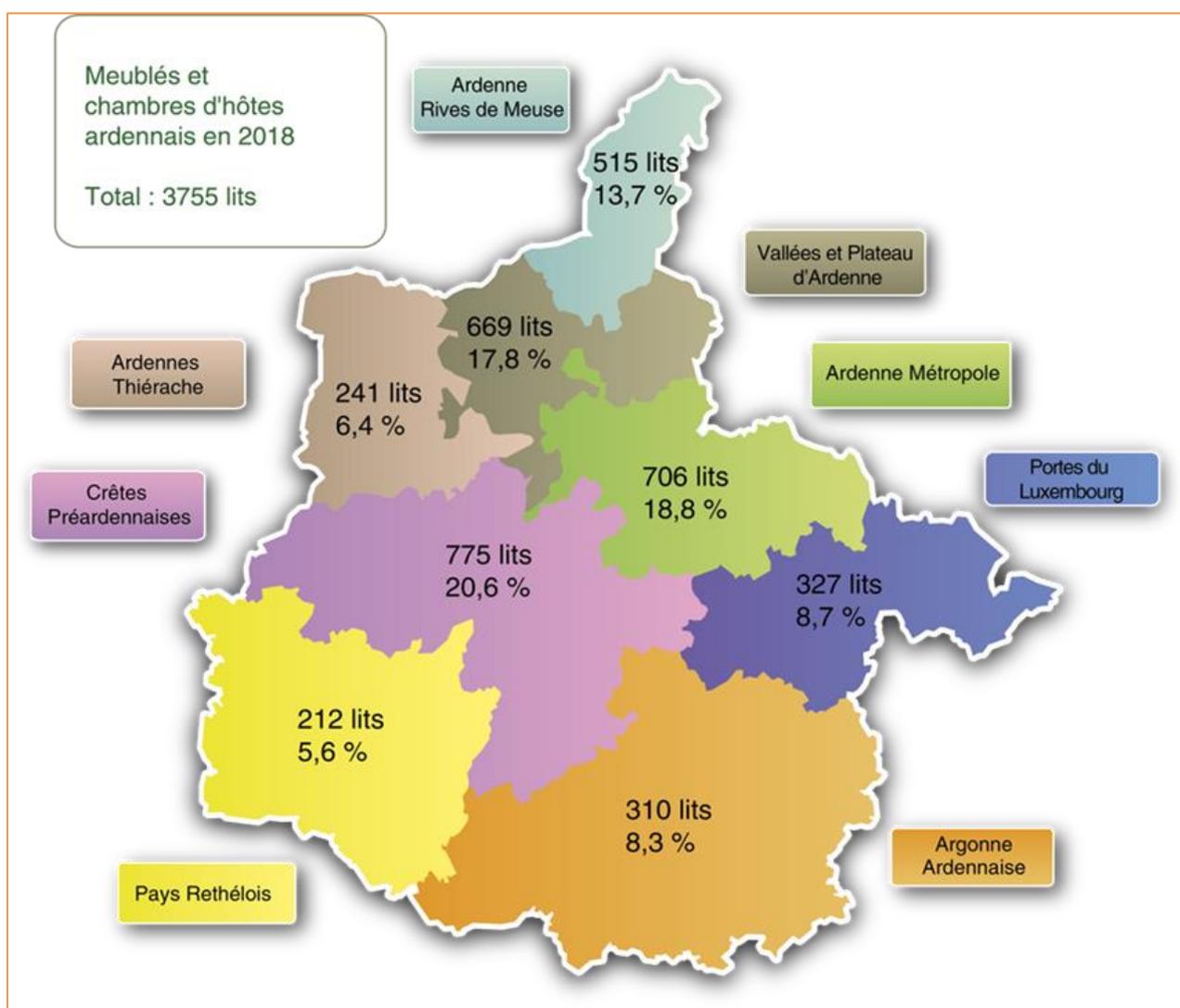
Sur la base des données disponibles, on estime globalement la répartition France – Etranger à respectivement 75 % et 25 %.

Cette prédominance de la clientèle française se justifie en partie par le fait que le tourisme d'affaires, dont la part dans les nuitées est importante sur notre territoire (53%), concerne principalement une

population française. On constate également que 7 % de la clientèle est locale, composée d'Ardennais réservant pour une cérémonie ou un évènement (famille ou amis).

4. Offre et fréquentation par territoire intercommunal

Offre totale des meublés et chambres d'hôtes par territoire en 2018



Logiquement, l'essentiel de l'offre de lits marchands se trouve soit sur les territoires fortement touristiques (massif des Ardennes), soit sur les secteurs d'activité économique (Charleville-Sedan + vallée de la Meuse), soit sur les territoires à forte diversification agricole (Crêtes Préardennaises). On

observe que l'offre proposée sur les plateformes collaboratives est particulièrement présente en zone urbaine (Charleville-Mézières essentiellement).

Concernant l'implantation des chambres d'hôtes, on constate que plus de la moitié de l'offre est située en zone urbaine (Charleville, Sedan et communes de la vallée de la Meuse).

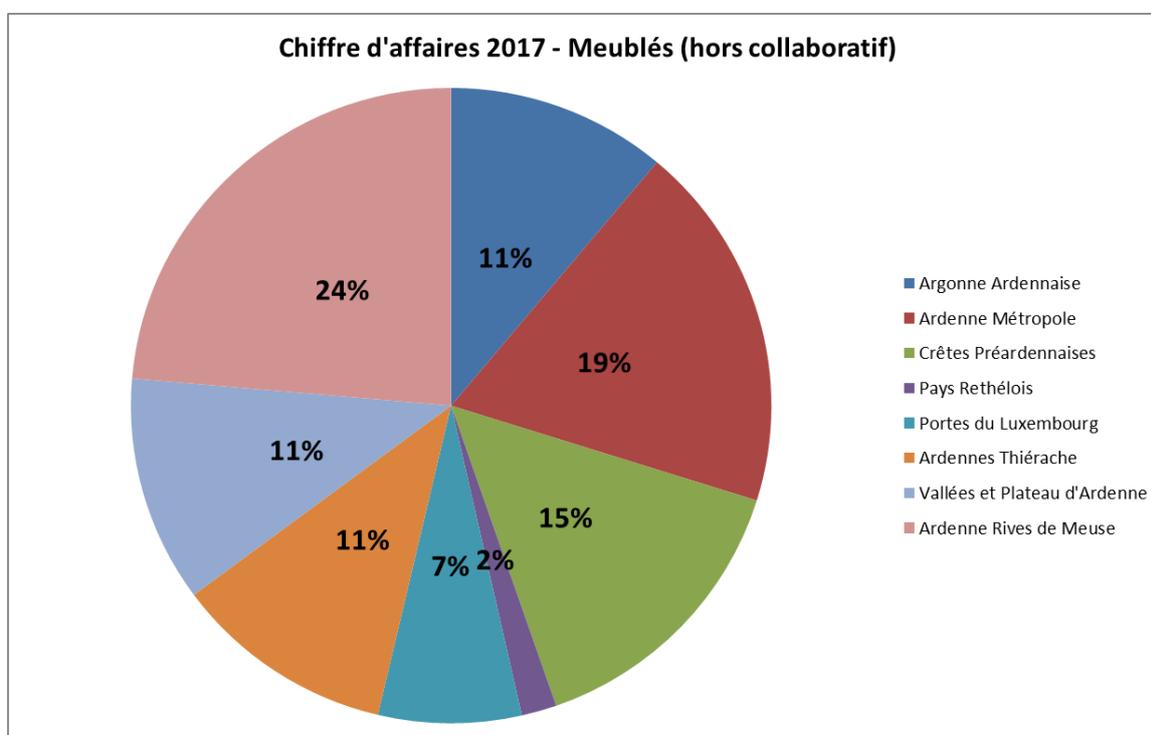
Il apparaît une répartition des lits proposés relativement homogène entre les territoires, hormis pour les territoires du Rethélois et des Vallées et Plateau d'Ardenne. Au prorata du nombre de lits disponibles, les meilleurs résultats sont obtenus en Thiérache (78 nuitées par lit) puis sur le territoire des Portes du Luxembourg (67 nuitées).

Pour rappel, le nombre total des nuitées (en 2017) correspond à **349 952 nuitées**.

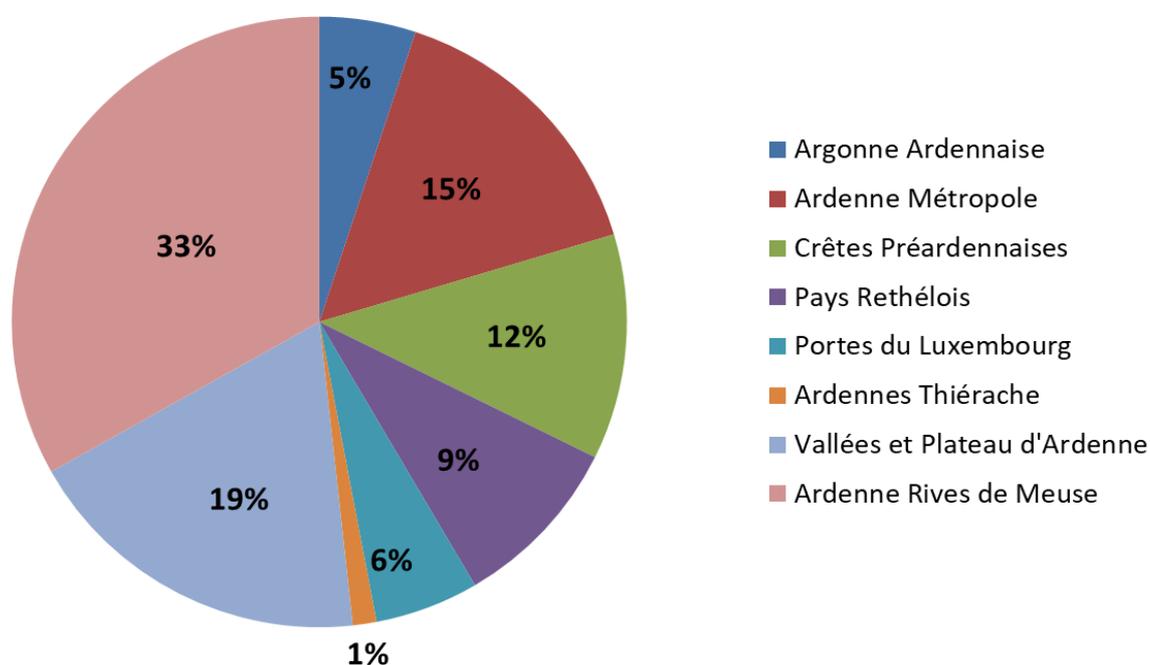
IV : Impact économique sur les territoires

A. Chiffres d'affaires réalisés

En 2017, le chiffre d'affaires réalisé par les meublés et les chambres d'hôtes sur le département des Ardennes est estimé à **6 644 309 €**, à comparer aux 37 027 910 € réalisés par la totalité des hébergements touristiques, soit **18 % du CA de l'hébergement total** (pour 20 % de la totalité des lits proposés).



Chiffre d'affaires 2017 - Chambres d'hôtes (hors collaboratif)



B. Impôts et taxes directs générés par l'activité des meublés et chambres d'hôtes en Ardennes (estimation année 2017)

L'offre d'hébergement chez l'habitant représente une source de recettes pour l'Etat, les collectivités locales et les organismes sociaux. :

832 515 € d'impôts et de taxes directs générés par l'activité locative

On estime, sur la base actuelle de 250 propriétaires de structures d'hébergement, que l'activité de tourisme chez l'habitant permet d'engranger 832 515 euros de recettes fiscales et de cotisations que se répartissent l'Etat, les collectivités locales et les organismes sociaux. Pour un propriétaire, ces prélèvements représentent en moyenne **3 330 € par an (estimation étude MKG Hospitality 2015)**.

➤ **391 275 € collectés par les collectivités locales.**

47% des impôts sont reversés aux collectivités locales, soit 391 275 euros, appelés sous forme de :

- **Taxe de séjour** reversée au réel ou au forfait selon les conditions définies par les mairies ou les intercommunalités (cf page 25) ;

- **Taxes locales directes** : foncière, d'habitation et d'enlèvement des ordures ménagères basées sur la valeur locative de l'hébergement ;
- **Taxe d'aménagement**, au titre des opérations de construction, de reconstruction et d'agrandissement de bâtiments et qui peuvent changer la destination des locaux dans le cas des exploitations agricoles.

➤ **233 240 € perçus par l'Etat**

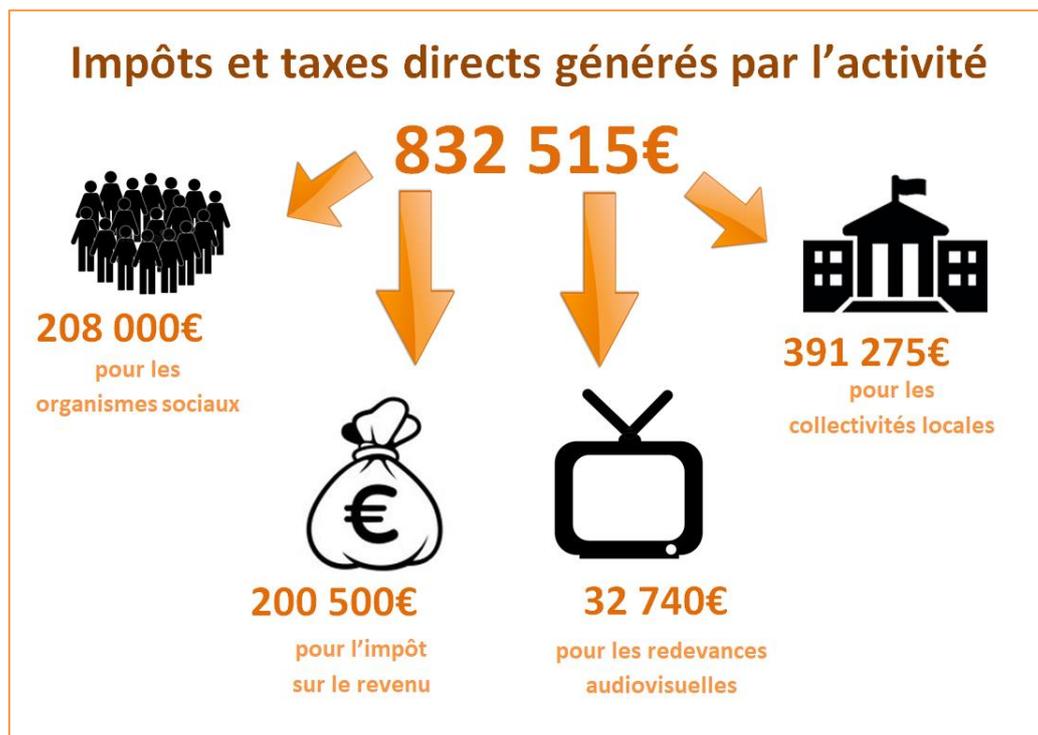
Ces recettes sont principalement collectées par l'impôt sur le revenu de l'ordre de 200 500 €. Les propriétaires sont considérés comme des loueurs de meublés, et à ce titre, relèvent de la catégorie BIC (Bénéfices Industriels et Commerciaux), imposés au régime de la micro-entreprise (lorsque les recettes n'excèdent pas 76 000 €, ce qui est le cas pour la plupart d'entre eux) et bénéficient d'un abattement de 71%.

Parmi les impôts reversés à l'Etat on estime également à 32 740 € la redevance audiovisuelle.

➤ **208 000 € prélevés par les organismes sociaux**

La location touristique est assujettie au paiement de différentes charges sociales selon la nature de l'activité et le statut des propriétaires. Ces cotisations représentent 25% des impôts dont s'acquittent les propriétaires et prennent la forme de :

- **CSG et CRDS**, dues sur tous les revenus d'activités, une fois l'abattement de 71% déduit ;
- **Cotisations sociales** (maladie-vieillesse) pour les exploitants inscrits au RCS et ceux cotisant volontairement.



C. Dépenses investies par les propriétaires dans la création du patrimoine

L'impact de cette activité de locations sur la réhabilitation du patrimoine bâti est indéniable même si les données existantes sont difficiles à agréger. Les créations ou rénovations de bâtiments entraînent des dépenses conséquentes pour les propriétaires, auxquelles il convient d'ajouter les frais d'entretien du patrimoine. Toutes ces charges entraînent mécaniquement d'importantes recettes fiscales directes et indirectes.



D. Taxe de séjour par territoire, pour les meublés et chambres d'hôtes

Taxes de séjour	2017
Argonne Ardennaise	17 804,20 €
Ardennes Thiérache	Pas de taxe de séjour
Portes du Luxembourg	2 764,26 €
Ardenne Métropole	19 899,38 €
Vallées et Plateau d'Ardenne	4 548,00 €
Ardenne Rives de Meuse	25 610,75€
Crêtes Préardennaises	Pas de taxe de séjour
Pays Rethélois	Pas de taxe de séjour
TOTAL	70 616,59 €

En 2017, les Communautés de Communes Ardennes Thiérache, Crêtes Préardennaises et le Pays Rethélois, ne collectaient pas la taxe de séjour.

En 2018, la Communauté de Communes du Pays Rethélois reste l'unique collectivité à ne pas percevoir la taxe de séjour.

Au 1^{er} janvier 2018, le Conseil départemental des Ardennes a voté l'instauration de la taxe additionnelle à la taxe de séjour, d'un montant de 10% du barème appliqué pour la taxe de séjour.

Taxe de séjour- réforme 2019 : Ce qu'il faut retenir

Introduction d'une taxation au pourcentage entre 1 % et 5 % du coût de la nuitée par personne pour tous les hébergements sans classement ou en attente de classement

Ce tarif sera plafonné au tarif le plus élevé voté par la collectivité ou, s'il est supérieur à ce dernier, au tarif applicable aux hôtels de tourisme 4 étoiles (soit 2,30 €).

E. Emplois

Afin d'obtenir le nombre d'emplois directs, pour le département des Ardennes, nous nous sommes basés à nouveau sur l'étude réalisée par MKG Hospitality pour la Fédération Nationale de Gîtes de France en 2015.

Les chiffres exprimés ci-dessous sont calculés à partir du **nombre de structures**, et les emplois sont estimés en **Equivalents Temps Plein**.

1. Emplois directs (établissements labellisés uniquement)

En 2018, ont été recensés au total 171 meublés, 30 maisons d'hôtes et 7 hébergements de groupes. A ces chiffres, nous avons appliqué différents ratios nationaux afin de déterminer le nombre d'Equivalent Temps Plein concernés par ces hébergements. Les ratios sont les suivants :

Pour les meublés : $\times 0,2$ soit **34 emplois**

Pour les chambres d'hôtes : $\times 1$ soit **30 emplois**

Pour les hébergements de groupes : $\times 1,3$ soit **9 emplois**

Nous obtenons un total de **73 emplois directs**.



F. Récapitulatif de l'impact économique estimé pour les meublés et les chambres d'hôtes en Ardennes

- Chiffres d'affaires directs réalisés :

6 644 309 €

- Impôts et taxes directs :

832 515 € dont 70 616 € de taxe de séjour

- Emplois directs :

73 équivalents temps plein



V : Aides en 2018 pour les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes

A. Région Grand Est

a. Meublés de tourisme :

Ces aides sont accordées uniquement aux meublés de tourisme d'une capacité de minimum 4 personnes et qui sont labellisés Gîtes de France, CléVacances ou autre label national ou thématique, avec un classement d'équivalent niveau 4 au minimum. L'implantation du meublé doit obligatoirement être sur un territoire rural déficitaire en offre d'hébergement (moins de 160 lits touristiques sur le périmètre intercommunal).

1. Projets éligibles :

Les projets éligibles pour les meublés de tourisme sont les investissements permettant la création ou la rénovation fondamentale d'équipements dans des bâtiments déjà existants, en respectant l'architecture locale.

2. Nature et montant de l'aide :

Pour les meublés de tourisme, l'aide provient d'une **subvention** étant un **investissement** avec un taux maximum de **20%** et un plafond fixé à **60 000€**.

Remarque : Une période de franchise de 2 ans est appliquée avant toute nouvelle demande de subvention dès lors que le plafond d'aides a été perçu. Ce délai court à partir de la dernière délibération visée en Commission Permanente permettant de prendre en compte ce plafond.

b. Meublés de tourisme de grande capacité :

1. Projets éligibles :

Les projets éligibles pour les meublés de tourisme de grande capacité sont les investissements permettant la création, la rénovation fondamentale ou l'extension d'équipements (chambres et/ou équipement complémentaire de type SPA, piscine, etc.).

Pour les meublés de tourisme de grande capacité, seront éligibles les travaux réalisés par des entreprises spécialisées qui apportent une plus-value qualitative à l'offre d'hébergement de groupe et dont la dépense éligible est égale ou supérieure à 50 000 € HT + les honoraires d'architecte s'il y a lieu.

2. Bénéficiaires de l'aide :

Ces aides sont accordées uniquement aux meublés de tourisme d'une capacité de minimum 18 personnes et qui sont labellisés Gîtes de France, CléVacances ou autre label national ou thématique, avec un classement d'équivalent niveau 3 au minimum.

7. Nature et montant de l'aide :

Pour les meublés de tourisme de grande capacité, l'aide provient d'une **subvention** étant un **investissement** avec un taux maximum de **20%** et un plafond fixé à **100 000€**.

c. Hébergements insolites :

1. Objectifs

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

2. Projets éligibles :

Sont éligibles les programmes de création/implantation d'hébergements insolites (création ex-nihilo ou programme d'extension de site existant). Les établissements devront pouvoir justifier du label « Insolite » Gîtes de France ou CléVacances ou de tout autre organisme habilité à attribuer ce label à l'issue du programme.

4. Nature et montant de l'aide :

Pour les hébergements insolites, l'aide provient d'une **subvention** étant un **investissement** avec un taux maximum de **20%** et un plafond fixé à **70 000€** (pour un maximum de 7 unités, soit 10 000€ par unité).

Remarque : Obligation d'implanter 3 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.).

B. Ardenne Métropole

a. Meublés de tourisme et meublés de tourisme de grande capacité :

1. Bénéficiaires :

Les bénéficiaires des aides locales d'Ardenne Métropole au niveau des meublés de tourisme et des meublés de tourisme de grande capacité sont les communes, les particuliers, les associations ou encore les sociétés.

2. Conditions :

Ce dispositif soutient la création de meublés de tourisme et de meublés de tourisme de grande capacité sous condition de classement de niveau 3 minimum et d'une labellisation Gîtes de France ou CléVacances.

3. Modalités de financement et d'attribution :

La subvention d'investissement est plafonnée à **20 000€** au taux de **10%** des dépenses éligibles HT. Une majoration de la subvention de **5%** pourra être accordée par la mise en œuvre d'un écolabel. Ces modalités sont attribuées au fil de l'eau.

b. Chambres d'hôtes :

1. Bénéficiaires :

Les bénéficiaires des aides locales d'Ardenne Métropole au niveau des chambres d'hôtes sont les particuliers et les sociétés.

2. Conditions :

Ce dispositif soutient la création de chambres en vue d'une location à caractère touristique. Les chambres devront faire l'objet d'une déclaration en mairie et devront être labellisées par Gites de France ou CléVacances pour un classement de niveau 3 minimum.

3. Modalités de financement et d'attribution :

La subvention d'investissement est plafonnée à **20 000€** au taux de **10%** des dépenses éligibles HT. Une majoration de la subvention de **5%** pourra être accordée par la mise en œuvre d'un écolabel. Ces modalités sont attribuées au fil de l'eau.



C. Crêtes Préardennaises

a. Meublés de tourisme, chambres d'hôtes et hébergements insolites :

1. Bénéficiaires :

Les bénéficiaires des aides locales des Crêtes Préardennaises sont les porteurs de projet privés souhaitant créer ou moderniser les hébergements situés sur le territoire.

2. Dépenses éligibles :

Les dépenses éligibles concerneront les travaux de gros œuvre et de second œuvre, la signalétique, la VRD, l'achat de poêle à granulés ou chaudière économique (pose par un professionnel).

Elles concernent aussi les coûts liés à la création d'un site internet par une agence (pas le fonctionnement ni l'hébergement) et tous les équipements pouvant apporter une montée en gamme : piscine, sauna...

Le mobilier et la décoration sont exclus.

4. Taux d'aide :

Le taux d'aide est fixé à **20%** et est plafonné à **25 000 €** de la dépense éligible soit **5 000€** d'aide par projet. Il existe un bonus à **30%** si des matériaux sains sont utilisés, ou si une démarche durable ou une montée en gamme sont effectuées.

D. Portes du Luxembourg

a. Chambres d'hôtes :

1. Bénéficiaires :

Les bénéficiaires sont les particuliers ayant un projet sur le territoire de la Communauté de Communes.

2. Conditions d'attribution :

- Les chambres d'hôtes devront obtenir un classement préfectoral en étoiles et devront être labellisées par Gîtes de France ou CléVacances, pour un classement de niveau 3 minimum.
- La chambre doit être mise en location à des touristes au moins d'avril à septembre inclus et sera maintenue à destination touristique pendant 15 ans. Cet engagement donnera lieu à convention.

3. Dépenses éligibles :

Sont pris en compte les montants HT des travaux, y compris l'aménagement des parties communes et des équipements d'accueil à savoir : gros œuvre, équipements de confort de l'établissement (isolation phonique et thermique, climatisation, sanitaires, chauffage, spa, sauna ...), toitures,

façades, revêtements de sols et muraux, aménagement paysager de proximité, signalisation de l'établissement immédiate ou éloignée, honoraires de maîtrise d'œuvre (architectes, paysagistes, ...).

Lorsqu'une partie des travaux est réalisée directement par le porteur de projet, les matériaux utilisés pourront être subventionnés sur présentation des factures correspondantes acquittées, dans la limite de 40% des dépenses éligibles.

Sont exclus : mobilier, matériel, éléments de décoration, literie, etc.

5. Montant de l'aide :

Le montant de l'aide sera de **20%** de la dépense subventionnable HT et dans la limite de **2 500€** par chambre. A noter que le total des aides publiques ne peut pas dépasser **60%** du montant HT des dépenses éligibles.

b. Meublés de tourisme :

1. Bénéficiaires :

Les bénéficiaires de ces aides sont les opérateurs privés ou associatifs ayant un projet sur la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg et les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) ayant également un projet sur la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg.

2. Conditions d'attribution :

- Le gîte devra obtenir un classement préfectoral de niveau 3 minimum et devra être labellisé, soit par Gîtes de France ou par CléVacances.
- Le meublé sera maintenu à destination touristique pendant 15 ans.

3. Dépenses éligibles :

Sont pris en compte les montants HT des travaux, y compris l'aménagement des parties communes et des équipements d'accueil à savoir : gros œuvre, équipements de confort de l'établissement (isolation phonique et thermique, climatisation, sanitaires, chauffage, sauna, spa ...), toitures, façades, revêtements de sols et muraux, aménagement paysager de proximité, signalisation de l'établissement immédiate ou éloignée, honoraires de maîtrise d'œuvre (architectes, paysagistes, ...).

Lorsqu'une partie des travaux est réalisée directement par le porteur de projet, les matériaux utilisés pourront être subventionnés sur présentation des factures correspondantes acquittées, dans la limite de 40% des dépenses éligibles.

Sont exclus : mobilier, matériel, éléments de décoration, literie, etc.

4. Montant de l'aide :

Le montant de l'aide sera de **20%** de la dépense subventionnable HT et dans la limite de **20 000€** par tranche ou partie de tranche de 10 lits. A noter que le total des aides publiques ne peut pas dépasser **60%** du montant HT des dépenses éligibles.

c. L'hébergement insolite :

1. Bénéficiaires :

Les opérateurs privés ou associatifs ayant un projet d'hébergement touristique sur la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg.

2. Conditions d'attribution :

Les investissements ne doivent pas avoir commencés avant la notification de la subvention, sauf dérogation expresse

- Les travaux doivent être exécutés par des entreprises professionnelles du bâtiment ou des artisans inscrits au Registre du Commerce et des Sociétés ou au Répertoire du Métiers
- Les équipements collectifs devront être accessibles aux personnes à mobilité réduite
- Les HLL et Hébergements atypiques devront être installés sur un terrain de camping classé minimum 2* ou sur un terrain viabilisé, privé, répondant aux normes d'accueil en vigueur
- L'activité devra être maintenue pendant 10 ans à compter du classement préfectoral.

Remarque : en cas de non maintien de l'activité à vocation touristique pendant 10 ans ou du non maintien du classement en Préfecture, le remboursement de la subvention sera exigé, au prorata des années restant à courir jusqu'au terme des 10 ans.

3. Dépenses éligibles

Sont pris en compte les montants HT des travaux, y compris l'aménagement des modules et des équipements d'accueil à savoir : gros œuvre, équipements de confort de l'établissement (isolation phonique et thermique, climatisation, sanitaires, chauffage, sauna, spa ...), toitures, façades, revêtements de sols et murs, aménagement paysager de proximité, signalisation de l'établissement immédiate ou éloignée, honoraires de maîtrise d'œuvre (architectes, paysagistes, ...). Lorsqu'une partie des travaux est réalisée directement par le porteur de projet, les matériaux utilisés pourront être subventionnés sur présentation des factures correspondantes acquittées.

Sont exclus : mobilier, matériel, électroménager courant, éléments de décoration, literie,

4. Montant de l'aide et décision

25% de la dépense subventionnable HT et dans la limite de 3 000 € par module/ bungalow/chalet. A noter que le total des aides publiques ne peut pas dépasser 60% du montant HT des dépenses éligibles.

La décision d'attribuer l'aide est décidée en Bureau Communautaire et fera l'objet d'un arrêté de subvention qui fixera les obligations des deux parties et les modalités d'octroi et de versement de l'aide. Un acompte de 30 % pourra être demandé.

VI : Appui technique proposé par l'Agence de Développement Touristique des Ardennes

L'ADT des Ardennes a pour mission d'encourager le développement de l'offre d'hébergement tant sur le plan quantitatif que sur le plan qualitatif (montée en gamme), en accompagnant les prestataires touristiques du département, de la création d'un projet jusqu'à sa mise en marché.

A. Le site pro

A travers le site Pro, (pro.ardennes.com) vous pourrez obtenir, toutes les informations nécessaires à l'élaboration de votre projet.

Acteurs du tourisme, institutionnels, collectivités ou porteurs de projets, publics ou privés, journalistes ou voyageurs : ce site vous est dédié ! Vous retrouverez dans cet espace l'ensemble des informations ou publications relatives à l'Agence de Développement Touristique des Ardennes, à la politique touristique départementale et aux outils pour développer ce secteur majeur de l'économie des Ardennes (schéma de développement touristique, enquêtes de fréquentation, communiqués et dossiers de presse, observatoire départemental, aides financières, etc.).

B. La cellule d'accompagnement

Il n'est pas simple, lorsqu'on a un projet touristique, de maîtriser les aspects réglementaires, marketing, économiques, ou de rencontrer les interlocuteurs concernés. Fort de ce constat, l'ADT a mis en place la « cellule d'accompagnement des porteurs de projets », sorte de guichet unique, composé des principaux représentants de la profession (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chargés de Mission Tourisme du Territoire concerné, services de l'Etat concernés), et qui sont à votre disposition sur simple appel pour organiser une réunion de travail (information et coordination), dans des délais très raisonnables. Le kit Labels sera remis lors de cet échange, il présente tous les labels et filières existant sur le département.



C. Entretien-conseils – pré-visites

Suivant votre projet et vos questions, l'entretien-conseil peut se faire sur site ou à l'Agence de Développement Touristique. A tout moment, un rendez-vous peut être fixé dans les 15 jours à 1 mois suite à votre demande, en fonction de la disponibilité des interlocuteurs concernés.

Ces entretiens sont faits pour vous si vous souhaitez créer ou développer une activité touristique, que vous soyez un privé ou une collectivité.

Ils vous permettront d'envisager votre projet dans sa globalité : conduite du projet, positionnement produit, répondre aux demandes des clientèles, commercialisation, e-commercialisation, e-distribution, moyens humains et financiers à mettre en œuvre pour réussir.

Ils peuvent également aboutir à un diagnostic sur des thématiques précises : préconisations pour votre e-distribution, labellisations Clévacances ou Gîtes de France, Qualité Tourisme, Tourisme et Handicap, Accueil Vélo, Accueil Motard, Marque Ardenne, réalisation d'audit de site Internet et d'audit d'écogestion.

De plus, sur demande, l'ADT est en mesure d'élaborer un business plan du projet locatif ou chambres d'hôtes, avec estimation des recettes et calcul du point mort, sur la base de diverses charges fournies par le prestataire (énergie, entretien, frais financiers...)

L'ADT intervient également, sur demande, pour le classement de votre meublé. Pour rappel, les avantages de classer votre meublé de tourisme sont :

- Afficher un niveau de classement et rassurer ses clients sur la qualité de son hébergement
- Obtenir l'abattement fiscal de 71% pour les loueurs de meublé non professionnels (micro-BIC) réservé aux meublés de tourisme classés en étoiles.
- Pouvoir prétendre à l'obtention de subventions
- Pouvoir accepter les chèques vacances
- Etre référencé par son office de tourisme et bénéficier de ses outils de promotion ou de réservation en ligne



VII : A retenir :

Législation :

- Inscription obligatoire en mairie pour les meublés et chambres d'hôtes
- **Les loueurs de meublés non professionnels** doivent déclarer leur activité auprès des Greffes des Tribunaux de Commerce
- L'immatriculation des **loueurs de chambres d'hôtes** doit tenir compte d'une part, du statut de l'exploitant et, d'autre part de la nature habituelle ou non de l'activité.

L'offre :

Stagnation de l'offre d'hébergements labellisés et développement important d'une offre non audité (ni classement ni labellisation) sur les plateformes collaboratives, en particulier en milieu urbain.

Prédominance de l'offre sur les territoires des Crêtes préardennaises ainsi que sur l'axe Charleville-Sedan et les vallées de Meuse et Semoy.

Pour les meublés (3 059 lits) et les chambres d'hôtes (696 lits), lorsque les lits marchands sont labellisés et/ ou classés, leur qualité est majoritairement de niveau 3. Par contre, les lits proposés sur les plateformes collaboratives sont estimés à un niveau 2, leur nombre fait descendre la moyenne globale de l'offre à un niveau 2.

Opportunité de se différencier par l'engagement dans une filière ou label (marque Ardenne, Ardenne écotourism, Accueil Vélo, Accueil Moto...)

La fréquentation :

- Pic de fréquentation observé pour le **mois de juillet**, lors des ponts du mois de mai et lors des fêtes de fin d'année.
- En nombre de semaines louées, les meublés proposés en centrale de réservation, toutes catégories confondues restent sur de bons résultats : **27 semaines par meublé en 2017** à comparer aux 16 semaines annoncées au niveau national
- La location **d'une semaine** reste toujours la formule la plus demandée (46 % des contrats)
- On estime globalement la répartition France - Etranger à respectivement **75 % et 25 %**.
- L'activité dans les Ardennes profite de deux clientèles distinctes, l'agrément et l'économie (tourisme d'affaires)
- Importance de la capacité pour le propriétaire à se multi-distribuer (commercialisation multi-canal)

Impact économique :

L'offre d'hébergements chez l'habitant représente une source de recettes pour l'Etat, les collectivités locales et les organismes sociaux. :

6 664 309€ de chiffres d'affaires directs réalisés

832 515€ d'impôts et de taxes directs générés par l'activité locative dont 70 616€ de taxe de séjour

73 équivalents temps plein au niveau des emplois directs

Aides mobilisables :

- La Région Grand Est dispose d'un fonds spécifique pour les meublés, les hébergements de groupe et les hébergements insolites ;
- Les Communautés de Communes des Crêtes Préardennaises, des Portes du Luxembourg et d'Ardenne Métropole, proposent un dispositif d'accompagnement financier complémentaire.

Sources :

- L'étude sur le poids socio-économique de Gîtes de France, menée par MKG Hospitality en 2015 ;
- Les données fournies par l'Observatoire Départemental du Tourisme, via les chiffres Clés 2017 ;
- Les différentes plateformes collaboratives évoquées, observées en 2018 pour obtenir le nombre des lits commercialisés;
- Les différentes Communautés de Communes du département, pour le montant de la taxe de séjour collectée sur leur territoire ainsi que le dispositif d'aide pour les hébergements chez l'habitant.

