



# L'activité des hébergements de groupes en Ardennes

---

*Agence de Développement Touristique des Ardennes*

Décembre 2019



# Sommaire

## **I : Présentation de l'enquête**

- A Objectif de cette enquête p 3
- B Présentation de la méthodologie

## **II : Données de cadrage**

- A Définitions des différents types d'hébergements p 4
- B Contexte juridique et rappel de la législation p 6
- C Statut fiscal et taxes p 10

## **III : Résultat de l'enquête**

- A Présentation de l'offre et son évolution p 15
- B La fréquentation et son évolution p 19

## **IV : Impact économique sur les territoires**

- A Chiffre d'affaires réalisé p 22
- B Emplois p 22
- C Aides financières mises à disposition (Région, EPCI...) p 23

## **V : Préconisations en matière de promotion et commercialisation**

- A Cibler le marché p 31
- B Etudier la clientèle p 32
- C Les moyens de promotion p 32
- D Tarification p 38

## **VI : Textes applicables aux hébergements de groupes** p 40

## I : Présentation de l'enquête

### A. Objectif de cette enquête

Avec 7 % des lits marchands proposés sur le département, l'offre d'hébergement de groupes constitue une part non négligeable 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.

Cette étude permet d'observer l'offre concurrentielle par territoire intercommunal, et de disposer des principaux indicateurs utiles, ainsi que des aides financières proposées en 2019 par les collectivités locales ou régionales.

### B. Présentation de la méthodologie

S'appuyant sur les données fournies par l'Observatoire Départemental du Tourisme, cette enquête a été réalisée par le Service Ingénierie - Développement de l'ADT en 2019.

Mode opératoire :

Recensement effectué auprès des labels « Gîtes de France » et « Clévacances » Ardennes, ainsi que sur les principales plateformes collaboratives (AirBnB, Abritel, Le Bon Coin) en juin 2019, 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 des hébergements de groupes. 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 ou proposée sur les plateformes citées précédemment. Toutefois, au sein de ces plateformes, la connaissance de l'offre reste délicate. Elle évolue constamment tant en matière de proposition de nouveaux logements que de dates de disponibilité.

Les pages suivantes intègrent cette offre nouvelle, observée en 2019 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 et la centrale « Gites de France » Ardennes sur la base des logements labellisés.

## II : Données de cadrage

### **A. Définitions**

#### 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 hébergements de groupe :

Aucun texte officiel ne définit la notion d'hébergement de groupe : il peut être assimilé à un meublé de tourisme de grande capacité (de 12 à 100 personnes).

Les gîtes de séjour conviendront particulièrement aux groupes d'amis et aux familles qui souhaitent séjourner le temps d'un week-end ou de vacances. Ils répondront également aux groupes à la

recherche d'une structure d'accueil pour effectuer un séminaire, des classes vertes ou de découvertes ou encore un stage sportif.

Les gîtes d'étape permettent de faire une étape sur un itinéraire et privilégier l'accueil de randonneurs à la nuitée. A noter qu'un propriétaire peut bénéficier des deux appellations. Ces gîtes sont appelés gîtes de grande capacité (de 12 à 50 personnes). Ils permettent d'accueillir dans de bonnes conditions matérielles et dans une atmosphère chaleureuse, une clientèle d'individuels ou de groupes.

Les gîtes d'étape et de séjour sont équipés d'espaces de vie, de couchages en chambre ou en dortoir avec une literie confortable (les draps peuvent parfois être fournis), de sanitaires collectifs ou privés.

Selon la formule choisie, on peut utiliser une cuisine équipée en "gestion libre" ou profiter de la restauration proposée par le propriétaire (repas, panier repas ...).

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...).



Les hébergements collectifs : Il s'agit ici des auberges de jeunesse et centres internationaux de séjours, villages de vacances, maisons familiales de vacances. Ce type d'hébergement est sous représenté dans les Ardennes, avec uniquement une maison familiale rurale à Lucquy (50 lits proposés).

## **B. Contexte juridique et rappel de la législation pour un meublé touristique (appliqué aux hébergements de groupes)**

### **B.1 : 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 collaboratives (Air B&B, Booking,...)**

- 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).

Greffe 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).

## **4. Déclaration d'accueil d'étrangers**

En application du décret 2015-1002 du 18 août 2015, tout prestataire assurant l'hébergement touristique est tenu de faire remplir et signer par l'étranger, dès son arrivée, [une fiche individuelle de police](#) .

Les fiches ainsi établies doivent être conservées pendant une durée de six mois et remises, sur leur demande, aux services de police et unités de gendarmerie. Cette transmission peut s'effectuer sous forme dématérialisée.

## **B.2 : SECURITE**

Les locations recevant moins de 15 personnes doivent respecter la réglementation en vigueur (notamment installation de détecteurs de fumée obligatoire). Elles sont rattachées aux règles applicables aux bâtiments d'habitation, comme pour tous les particuliers (arrêté du 23/12/1996).

**Les structures pouvant accueillir plus de 15 personnes sont soumises à la réglementation des établissements recevant du public (ERP). Elles doivent être conformes aux règles de sécurité et de lutte contre les incendies des ERP.**

Les **Commissions de sécurité**, composées de techniciens, d'experts et d'officiers sapeurs-pompiers titulaires du "brevet de Prévention", se déplacent pour contrôler que les mesures dictées par le "Code de la Construction et de l'Habitation" et le "Règlement de sécurité" sont respectées.

Les **principaux contrôles** concernent les dispositifs permettant de réduire les risques d'incendie, d'éviter la propagation du feu, de faciliter l'évacuation du public et l'intervention des secours.

Les commissions de sécurité interviennent à plusieurs étapes :

- avant les travaux, lors de la demande du permis de construire,
- à la fin des travaux, avant que le maire ne délivre l'autorisation d'ouverture (à l'approche de la fin des travaux, le chef d'établissement ou le responsable des travaux doit demander la réception de l'établissement par la Commission de Sécurité compétente, auprès de M. le Maire),
- lorsque l'établissement est ouvert au public, sous la forme de visites régulières ou inopinées destinées à vérifier qu'il est toujours en conformité avec les normes de sécurité.

La réglementation applicable comprend :

- Le Code de la construction et de l'habitation : articles [R 123-1](#) à [R 123-55](#)
- [L'arrêté du 25 juin 1980 modifié](#) portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP
- [L'arrêté du 22 juin 1990](#) modifié portant approbation de dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les ERP.

Les ERP sont classés par type et par catégorie, ce qui définit leur périodicité de visite par la Commission de Sécurité compétente. Les gîtes sont classés ERP de 5ème catégorie, de type O.

#### **A noter :**

- Les bâtiments d'une même exploitation et les exploitations groupées dans un même bâtiment ou dans des bâtiments voisins peuvent être considérés comme un seul établissement recevant du public. La [catégorie](#) d'un tel groupement est déterminée d'après l'effectif total des personnes admises, obtenu en additionnant l'effectif de chacune des exploitations.  
Si les exploitations sont de types différents, l'effectif limite du public à retenir entre la 4e catégorie et la 5e catégorie est l'un des nombres suivants :
  - 50 en sous-sol ;
  - 100 en étages, galeries ou ouvrage en surélévation ;
  - 200 au total.Toutefois, le groupement sera toujours classé en 4e catégorie au moins si l'une des exploitations est elle-même classée dans cette catégorie. La périodicité de visite de la commission de sécurité peut donc varier.
- L'utilisation, même partielle ou occasionnelle d'un établissement :
  - pour une exploitation autre que celle autorisée, ou
  - pour une démonstration ou une attraction pouvant présenter des risques pour le public et non prévue par le présent règlement,
  - doit faire l'objet d'une demande d'autorisation présentée par l'exploitant au moins quinze jours avant la manifestation ou la série de manifestations.
- Toute modification aussi minime soit-elle, dans les établissements recevant du public, doit faire l'objet d'une étude de la commission de sécurité.



Les travaux dans les établissements existants : Tous travaux relatifs à l'établissement et non soumis à un Permis de construire ou une Déclaration de travaux doivent faire l'objet d'un dossier de sécurité.

Le **dossier de sécurité** comporte :

- Une notice descriptive précisant les matériaux utilisés (gros œuvre, décoration, aménagements intérieurs).
- Des plans (masse, situation, aménagement, cf. art. R 123-22 du CCH).

**Obligation de l'exploitant** : L'exploitant est responsable de la sécurité contre les risques d'incendie et de panique, du public et du personnel, dans l'établissement. En conséquence, il doit s'assurer du bon fonctionnement et du bon maintien des installations concourant à la sécurité, prendre toutes les mesures en cas d'incendie (modalité d'alerte des services de secours, les dispositions à prendre pour assurer la sécurité du public et du personnel, la mise en œuvre des moyens de secours, l'accueil et le guidage des services de secours) avec du personnel formé et recyclé.

L'exploitant du bâtiment doit tenir un **registre de sécurité** dans lequel sont consignés tous les documents liés à la sécurité de l'établissement :

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS 08)

42 bis Route de Warnécourt

08000 Prix-Les-Mézières

03 24 32 46 00 / <http://www.sdis08.com/contact>

### **B.3 : ACCESSIBILITE**

Lors de la construction d'une maison individuelle dédiée à la location touristique, [des règles d'accessibilité](#) doivent être respectées.

Les structures pouvant accueillir plus de 15 personnes sont soumises à la [réglementation des établissements recevant du public \(ERP\)](#). Elles doivent être conformes aux règles d'accessibilité des personnes handicapées.

Des dérogations aux règles d'accessibilité peuvent être accordées sur demande, dans certains cas par le préfet du département (art R111-19-10 du CCH) :

- en cas d'impossibilité technique résultant de l'environnement du bâtiment ;
- en cas de contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural ;
- lorsqu'il y a disproportion manifeste entre les améliorations apportées par la mise en œuvre des prescriptions techniques et leurs coûts, leurs effets sur l'usage du bâtiment ou la viabilité de l'exploitation de l'établissement ;

- lorsque les copropriétaires d'un bâtiment à usage principal d'habitation existant s'opposent à la réalisation des travaux.

*Dans tous les cas, nous vous conseillons de vous renseigner auprès du maître d'ouvrage et à la mairie lors du dépôt du permis de construire.*

### **Démarches administratives**

Selon le type de travaux, vous devez respecter les démarches d'[autorisation de travaux](#) ou de [permis de construire](#).

S'il s'agit d'un Etablissement Recevant du Public existant et non accessible avant 2014, vous devez avoir déposé un dossier d'[Ad'AP](#). Tableau récapitulatif des [démarches à mettre en œuvre pour les ERP existants avant 2014](#).

Pour plus d'informations, vous pouvez contacter :

Direction Départementale des Territoires des Ardennes (DDT)

3 rue des Granges Moulues BP 852 - 08011 CHARLEVILLE MEZIERES Cedex

Correspondant accessibilité : 03 51 16 51 92 E-mail : [ddt-accessibilite@ardennes.gouv.fr](mailto:ddt-accessibilite@ardennes.gouv.fr)

## **C. Statuts et taxes**

### **C.1 : STATUT FISCAL**

Il existe trois régimes d'impositions pour la location de meublés :

- Le régime forfaitaire appelé « micro-BIC »
- Le régime au réel
- Le régime pour les loueurs professionnels

#### **1. Le régime forfaitaire appelé « micro-BIC »**

C'est un régime d'imposition simplifié : il suffit de reporter ses revenus sur sa feuille de déclaration d'impôts. En contrepartie le propriétaire ne peut rien déduire (déficit, prêt, achat de meubles...), c'est ce qu'on appelle le **régime du micro-BIC**.

C'est le régime adopté par la plupart des propriétaires. Il n'y a aucune formalité et il n'est pas nécessaire de se faire inscrire au registre du commerce.

### Ne peuvent y prétendre :

- Les loueurs qui se placent sous le régime de la réduction d'impôt au titre des travaux de reconstruction, d'agrandissement, de réparation ou d'amélioration réalisés dans les meublés de tourisme (article 199 decies F-5 du code général des impôts (CGI)).
- Les sociétés de personnes relevant de l'article 8 du CGI (EURL, SARL de famille,...) ainsi que les entreprises ne bénéficiant pas de la franchise de base de TVA.

### Conditions :

Les recettes tirées de votre activité ne doivent pas dépasser **33 100 € HT**.

Vous pouvez l'adopter quelle que soit votre profession ou vos autres sources de revenus, il n'y a aucune incompatibilité, sauf si vous exercez une profession proche de celle de l'hôtellerie auquel cas les recettes des meublés peuvent être considérées comme des recettes annexes à votre commerce. Il n'y a pas d'obligations comptables autres que la **tenue d'un registre récapitulatif par année présentant le détail des achats ainsi que d'un livre journal présentant chronologiquement le détail des recettes professionnelles, appuyé des factures et de toutes autres pièces justificatives.**

### Avantage :

En classant votre meublé de tourisme en étoiles, vous pouvez bénéficier d'un abattement fiscal de 71 %. Le plafond peut alors atteindre 82 800 € HT.

### Déclarer ses revenus :

**Reporter les revenus bruts** tirés de ses locations meublées directement sur sa feuille de déclaration de revenus 2042C [Cerfa n°11222\\*17](#) à la rubrique « **bénéfices industriels et commerciaux** » (BIC).

## **2. Le régime au réel**

**Le régime au réel** permet au propriétaire de déduire les déficits et les frais engagés pour la location. Peu de propriétaires optent pour ce régime qui ne se conçoit que pour ceux qui ont des déficits ou des charges à déduire, car il suppose la tenue d'une comptabilité plus rigoureuse. Ce régime se place à mi-chemin entre le micro-BIC et celui du loueur en meublé professionnel. Si vous avez des charges à déduire, deux questions se poseront : savoir quelles sont toutes les charges déductibles, et connaître l'avantage de faire inscrire votre (ou vos) immeubles à l'actif d'un bilan.

### Conditions :

- Si vos recettes annuelles dépassent les seuils du régime "micro-BIC", le régime de bénéfice réel s'applique automatiquement.
- Vous pouvez aussi choisir volontairement ce régime. L'option doit être exercée avant le 1er février de la 1re année pour laquelle vous souhaitez en bénéficier. L'option est valable et est irrévocable pendant 2 ans, sauf changement d'activité. Elle est reconduite tacitement par période de 2 ans.

### Avantage :

Les déficits des loueurs en meublés non professionnels sont imputables sur les bénéfices de même nature (revenus de locations meublées non professionnelles) sur les dix années suivantes.

### Déclarer ses revenus :

Vous devez remplir le formulaire n°2042 C [cerfa n°11222\\*17](#), et l'adresser au centre des finances publiques dont vous dépendez, et le formulaire n°2031 [cerfa n°11085\\*17](#), et l'adresser au service des impôts des entreprises du lieu de situation du meublé.



### **3. Le régime du loueur en meublé professionnel**

Ce régime peut être intéressant pour les propriétaires qui n'ont pas de profession afin de leur assurer une couverture sociale et même un salaire déductibles des revenus.

Il faudra s'affilier aux organismes sociaux et s'inscrire au registre du commerce et des sociétés. Si vous êtes gérant non salarié d'une société, les affiliations ne sont pas toutes obligatoires. Si vous restez en nom propre ou que vous êtes gérant salarié d'une SARL de famille, il faudra rajouter les prélèvements sur les salaires.

### Conditions :

- Un membre du foyer au moins est inscrit au registre du commerce et des sociétés (RCS) en qualité de loueur en meublé professionnel ;
- Les recettes annuelles (total des loyers courus taxes comprises) retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer fiscal sont supérieures à 23 000 euros ;
- Ces recettes excèdent les revenus du foyer fiscal dans la catégorie des traitements et salaires, bénéfices industriels et commerciaux (autre que ceux tirés de la location meublée), des bénéfices agricoles et des bénéfices non commerciaux ainsi que les revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62 du CGI.

### Avantages :

- Déduction de tous les frais y compris la CSG taxes foncières, intérêts d'emprunts, travaux, assurances, taxes professionnelles...
- Possibilité d'imputer un éventuel déficit sur le revenu global.
- Allègement de son patrimoine eu égard à l'ISF (sous certaines conditions)
- Bénéficiaire du régime favorable de l'imposition des plus-values en cas de vente.

### Déclarer ses revenus :

Les revenus de location meublée professionnelle doivent être déclarés sous l'un des régimes suivants, en fonction de la structure juridique choisie par l'entrepreneur :

- impôt sur le revenu (IR) dans la catégorie des bénéfices industriels et commerciaux (BIC)
- impôt sur les sociétés (IS),
- micro-entreprise (pour les auto-entrepreneurs), si le chiffre d'affaires hors taxe ne dépasse pas 82 800 €

Comme il s'agit d'une activité professionnelle soumise au régime réel d'imposition (sauf pour la micro-entreprise), les charges peuvent être déduites du résultat fiscal (c'est-à-dire du loyer perçu) pour leur montant réel :

- frais d'établissement (frais de notaire, de constitution de société, par exemple)
- frais d'entretien et de réparation,
- impôts locaux,
- frais de gestion et d'assurances,
- intérêts d'emprunt,
- amortissement du mobilier et des améliorations (sur une durée allant de 5 à 10 ans, soit un taux compris entre 10 % et 20 % par an).

Par ailleurs, le professionnel peut pratiquer l'amortissement des locaux. Le prix d'achat immobilier ne constitue pas une charge déductible, mais peut être amorti en fonction de la durée réelle de détention. Si celle-ci est estimée à 50 ans, 2 % du prix du bien peut être déduit pendant cette période chaque année.

Les loueurs en meublé professionnels doivent souscrire la même déclaration complémentaire concernant les professions non salariées ([cerfa N°11222\\*17](#)) et remplir le cadre REVENUS INDUSTRIELS ET COMMERCIAUX PROFESSIONNELS figurant à la page 2. La déclaration par internet conduit à cocher la case correspondant à la ligne REVENUS ET PLUS-VALUES DES PROFESSIONS NON SALARIÉES à la page d'écran faisant apparaître l'ensemble des revenus susceptibles d'être déclarés.

### *STRUCTURE JURIDIQUE (si création d'entreprise)*

Nous vous conseillons de prendre contact avec le Service Entreprendre en France de la CCI afin de trouver la structure juridique la plus adaptée à votre projet. Secrétariat : 03 24 56 62 39.

## C.2 : TAXES APPLICABLES

Selon votre situation, différentes taxes peuvent être applicables :

- La TVA
- La taxe de séjour
- La contribution économique territoriale (CET) : CFE et CVAE
- La taxe d'habitation
- La taxe foncière
- La contribution sur les revenus locatifs (CRL)
- La Contribution Sociale Généralisée (CSG) et les autres cotisations sociales
- La contribution à l'audiovisuel public
- Redevance à la SACEM

### ***Focus sur la TVA et la taxe de séjour :***

- ***La TVA***

Les loueurs de meubles particuliers ou auto-entrepreneurs sont en principe exonérés de TVA. Leurs factures doivent porter la mention « TVA non applicable selon art. 293B du CGI ». En contrepartie de l'absence de déclaration, la TVA ne peut être déduite sur les achats réalisés pour les besoins de leur activité.

Il y a toutefois un assujettissement à la TVA (10%) lorsqu'au moins trois des prestations suivantes sont fournies :

- le petit déjeuner
- le nettoyage régulier des locaux
- la fourniture de linge de maison
- la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

- ***La taxe de séjour et la taxe additionnelle***

L'intercommunalité impose ou non une taxe de séjour et détermine son montant par personne et par nuitée. En 2019, seule la communauté de communes du Pays Rethélois ne la collecte pas. Le montant pour les hébergements de groupes est défini par chaque communauté de communes, dans la catégorie « meublés de tourisme et hébergements assimilés en attente de classement ».

De plus, le Conseil départemental, a décidé d'instaurer depuis 2019 une taxe additionnelle à la taxe de séjour, d'un montant de 10%.

Il vous appartient de la collecter et de la reverser à la communauté de communes.

### Les personnes exonérées de la taxe de séjour sont :

- les personnes âgées de moins de 18 ans,
- les personnes titulaires d'un contrat de travail saisonnier, employées dans la commune,
- les personnes bénéficiant d'un hébergement d'urgence ou d'un relogement temporaire,
- les personnes qui occupent des locaux gérés par des associations dont le loyer est inférieur à un montant que le conseil municipal détermine.

Pour les hébergements sans classement ou en attente de classement, le calcul de la taxe de séjour dépend, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2019, d'un taux appliqué au coût réel par personne de la nuitée (régime réel) ou au coût moyen par unité de capacité d'accueil de la nuitée au cours de la période (régime forfaitaire). Le taux est déterminé par délibération du conseil municipal ou de l'EPCI prise avant le 1<sup>er</sup> octobre pour une application à compter du 1<sup>er</sup> janvier de l'année suivante, dans le respect des taux plancher et plafond fixés par le CGCT.

Aussi, les hébergements sans classement ou en attente de classement sont désormais soumis à une taxation proportionnelle comprise entre 1 % et 5 % du coût par personne de la nuitée. Le taux adopté est appliqué au coût de la nuitée par personne qui correspond au prix de la prestation d'hébergement hors taxes par personne. Le tarif ainsi obtenu est plafonné dans la limite du tarif le plus élevé adopté par la collectivité ou, s'il est inférieur à ce dernier, du tarif plafond applicable aux hôtels de tourisme 4 étoiles. Le montant de la taxe de séjour pour les hébergements sans classement ou en attente de classement est ainsi plafonné au plus bas des deux tarifs suivants : soit le tarif le plus élevé adopté par la collectivité ; soit le tarif plafond applicable aux hôtels de tourisme 4 étoiles – c'est-à-dire 2,30 euros à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

Ce dispositif de plafonnement vise à éviter de trop fortes disparités avec les tarifs applicables aux hébergements classés. Il ne s'applique qu'à la part communale ou intercommunale de la taxe de séjour, sans tenir compte des éventuelles taxes additionnelles départementale et régionale.

#### • TAUX PLANCHER ET PLAFOND DES TAXES DE SÉJOUR PAR CATÉGORIES D'HÉBERGEMENT EN 2019

(en euros)

Catégories d'hébergement	Taux plancher	Taux plafond	Taux moyen adopté
Hébergements en attente de classement ou sans classement à l'exception des hébergements de plein air	1 %	5 %	3,5 %

- Note : concernant la taxe de séjour au réel, le taux s'applique au coût par personne de la nuitée ; concernant la taxe de séjour au forfait, le taux s'applique au coût moyen par personne de la nuitée au cours de la période.
- Source : articles L. 2333-30 et L. 2333-41 du CGCT en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2019 et direction générale des collectivités territoriales pour le taux moyen adopté.

Pour en savoir plus, contactez le chargé de mission Tourisme de votre territoire intercommunal, ou consultez : <http://www.taxesejour.fr/centre-ressources-sur-la-taxe-de-sejour-en-france/presentation-de-la-taxe-de-sejour-en-france/>

### III : Résultats de l'enquête

#### **A. Présentation de l'offre et son évolution**

L'Observatoire départemental du Tourisme observe depuis plusieurs années un panel de 25 établissements réellement considérés comme des hébergements de groupes de par leur capacité et le type d'équipements proposés.

Toutefois, l'offre évolue constamment, et avec la possibilité de se commercialiser sur les plateformes collaboratives (Abritel, Le Bon Coin, Booking,...), de nouveaux propriétaires proposent à la location leur hébergement.

L'enquête menée en juin 2019 fait ainsi apparaître sur Abritel et Le Bon Coin 22 meublés de capacité supérieure à 12 personnes, et qui ne sont pas labellisés. A défaut de connaître leur niveau réel d'activité (hormis au travers de la taxe de séjour pour laquelle les premiers enseignements seront disponibles fin 2019 avec la présence cette année de la totalité des communautés de communes exception faite du Pays Rethélois), les données présentées dans cette étude s'appuient uniquement sur le panel observé depuis plusieurs années et son évolution.

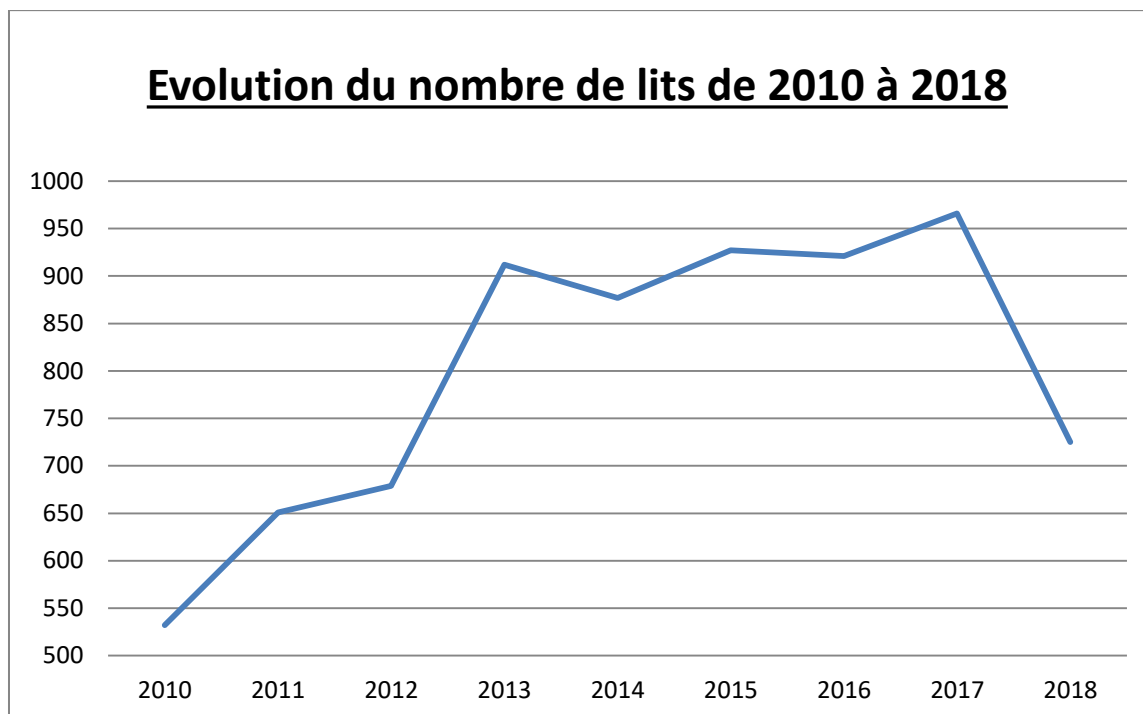
Sur cette base, nous avons la répartition par territoire telle qu'indiquée dans le tableau ci-dessous, avec une offre proposée en majorité sur le territoire de Vallées et Plateau d'Ardenne (presque 32 % de la totalité des lits en hébergements de groupes étudiés).

Zone	Nombre de structures	Nombre de lits	
		En chiffres	En %
Argonne Ardennaise	3	53	7,3%
Ardenne Métropole	3	64	8,8%
Crêtes Préardennaises	4	94	13 %
Pays Rethelois	2	64	8,8%
Portes du Luxembourg	3	63	8,7%
Ardennes Thiérache	2	30	4,1%
Vallées et Plateau d'Ardenne	6	231	31,9%
Ardenne rives de Meuse	2	126	17,4%
<b>Total Général</b>	<b>25</b>	<b>725</b>	<b>100%</b>

L'offre en lits suit la courbe ci-dessous, avec une augmentation quasi permanente du nombre de lits proposés. Cependant en, 2018, on a assisté à une baisse conséquente de la capacité d'accueil,



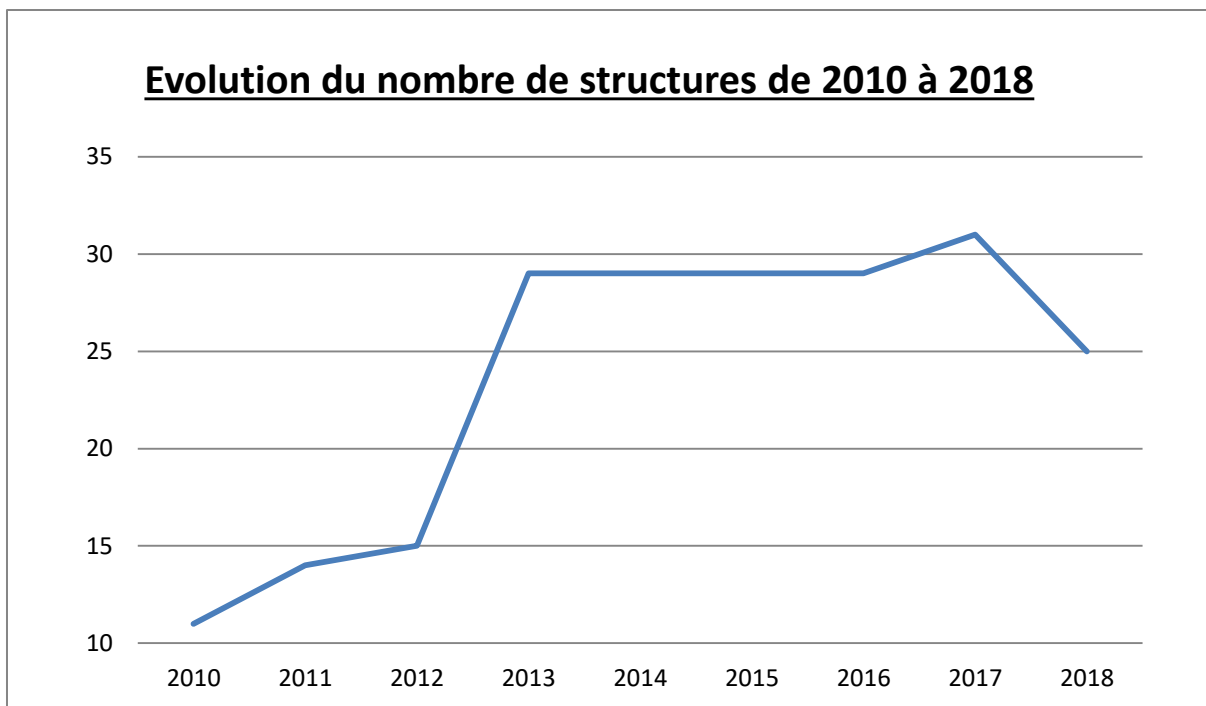
causée essentiellement par la fermeture, pour rénovation, d'un hébergement important à Liart, et des dysfonctionnements provisoires de l'hébergement de groupes installé sur la base de loisirs du lac de Bairon.



En nombre de structures, l'évolution est semblable à celle du nombre de lits, avec la baisse observée en 2018. Toutefois, comme indiqué précédemment, l'offre réellement proposée aux touristes dans les Ardennes, entre les établissements labellisés (Gîtes de France ou Clévacances) et ceux observés sur les plateformes de réservation se rapproche plutôt de 47 hébergements proposés, pour une **capacité totale estimée à un millier de lits marchands**.

Il est à noter que 60 % des lits proposés concernent des établissements gérés soit par des associations de notoriété nationale (Ligue de l'Enseignement, Familles Rurales...) soit par des collectivités (Conseil Départemental, Communauté d'Agglomération, commune de Monthermé).





Par niveau de qualité, et tout en rappelant qu'il n'existe pas de classement préfectoral (classement en étoiles) pour les hébergements de groupes, on observe sur la base des labellisations effectuées (en épis Gîtes de France ou en clés Clévacances) la répartition suivante :

Equivalent 2 \* : 38 %

Equivalent 3 \* : 28 %

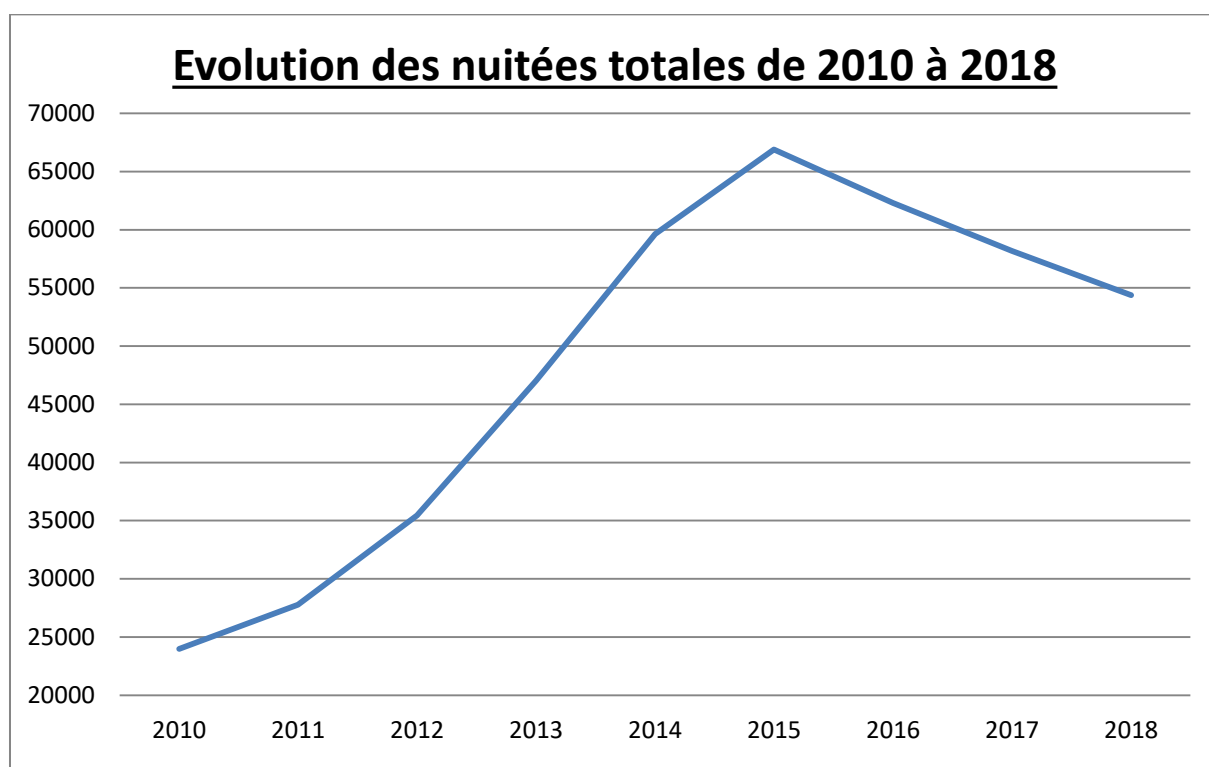
Equivalent 4 \* : 9 %

Non classé/ non labellisé : 25 %

A signaler : la grande majorité des hébergements proposés sur les plateformes collaboratives disposent de piscine et/ou sauna en plus des équipements traditionnels (ping-pong, salle de jeux...).



## B. La fréquentation et son évolution



Après plusieurs années de progression homogène, on assiste depuis 2016 à une baisse des résultats transmis par les hébergeurs. Cette baisse est constante depuis 2016, dûe à différents facteurs :

- Baisse des nuitées françaises (qui représentent 9/10 des nuitées totales)
- Evolution du système de commercialisation avec l'émergence des plateformes collaboratives, pour lesquelles il est très compliqué d'obtenir les résultats réalisés
- Incidents de fonctionnement sur des sites majeurs (rénovation, fin de DSP, dysfonctionnement provisoire des structures gestionnaires..)

Cette baisse est observée sur les 3 dernières saisons alors que pour les autres types d'hébergement touristique on assiste à une progression permanente des nuitées enregistrées.

Il convient toutefois de relativiser ces mauvais résultats du fait que l'essentiel de l'activité est réalisée sur quelques hébergements de grande capacité, et que tout changement (travaux, fermeture provisoire...) survenant sur un de ces sites entraîne une variation importante des nuitées totales. Ce fut le cas en 2018 avec Bairon et Moraypré (Haybes) comme en 2017 (Vieilles Forges).

On observe que les meilleurs résultats sont obtenus par des hébergements qui proposent une piscine couverte ou des activités sur place ou à proximité immédiate (stages, lac avec baignade,...)

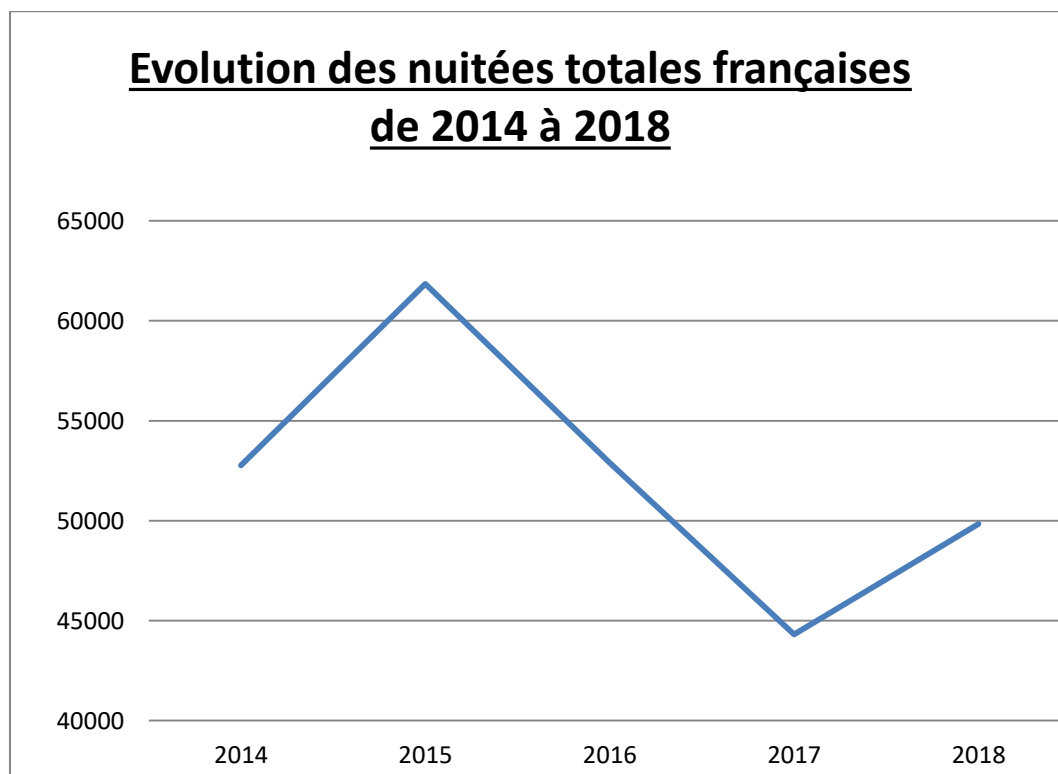
**Par nationalités**, l'essentiel de la clientèle est française (91,6 %), avec une part non négligeable d'Ardennais. Ceci s'explique par le fait que ce type d'hébergement est

particulièrement recherché pour des réunions familiales et qu'il s'adresse donc également aux populations locales. La deuxième nationalité en termes de nuitées concerne la clientèle belge (5,5 %). Les autres nationalités (Anglais, Allemands, Néerlandais pour les principales) ne représentent que des résultats faibles (inférieurs à 1,5 %) et ne sont pas développés dans ce document, même si plusieurs sites nous indiquent une belle évolution de la fréquentation de la clientèle germanique. D'autre part, les établissements situés le long de la Voie Verte constatent une augmentation de la part de clientèle étrangère, c'est le cas par exemple du Clos Belle Rose à Haybes, qui a une répartition de sa clientèle à dominante étrangère (Belges à 35 %, Néerlandais à 20 % et Français à 15 % seulement).

### **La clientèle française :**

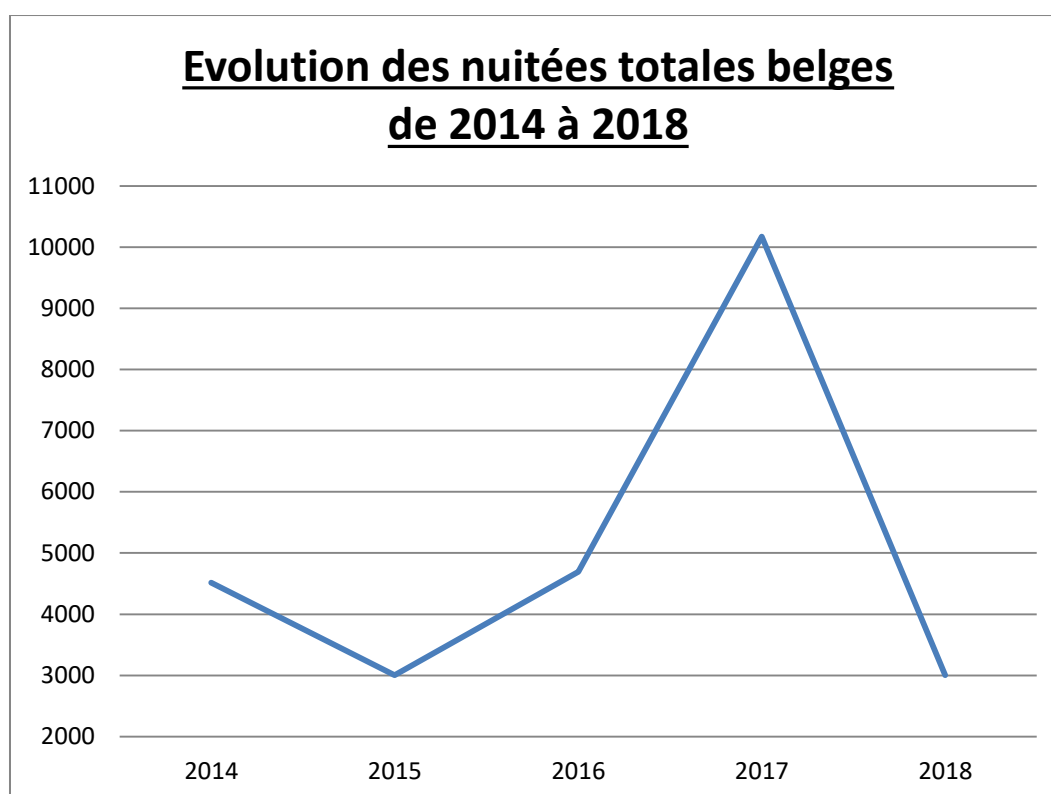
On le voit sur le graphique ci-dessous, après une progression soutenue, la clientèle française a chuté à partir de 2016. En 2018, par contre, on assiste à une remontée des résultats obtenus principalement grâce à 2 sites en forte progression, le Moulin du Grésil (Yoncq) et les hébergements du lac des Vieilles Forges.

Sur la base de certaines données collectées, on observe que la clientèle des Hauts de France devance les Franciliens, qui sont suivis par les Ardennais et les Marnais. Cette répartition peut varier d'un site à l'autre mais les principaux émetteurs de clientèle française se trouvent sur ces 4 territoires.



## La clientèle belge :

Le graphique ci-dessous présente une activité très variable d'une année à l'autre. Après 2 années de hausse constante, on observe une chute spectaculaire en 2018, provoquée principalement par 2 établissements, l'hébergement de Moraypré à Haybes et le Gîte au Bord de Meuse à Laifour, pour lequel des incidents de fonctionnement des organismes exploitants n'ont pas permis de comptabiliser les résultats en 2018. D'une façon générale, la tendance est à la baisse pour la clientèle belge sur la plupart des sites observés.



Enfin, sur la base des données INSEE régionales disponibles, on observe une réduction de la durée moyenne de séjour depuis plusieurs années en Champagne-Ardenne, avec une DMS en 2018 de 2,02 jours alors qu'elle était encore de 2,72 jours en 2015.

Au niveau du taux d'occupation, là encore sur la base des données INSEE Champagne-Ardenne, nous observons un T.O de 55.9 % en 2018 alors qu'il était de 58 % en 2015. Les meilleurs taux d'occupation sont enregistrés en Mai (ponts) et en juillet-août (haute saison).

## IV : Impact économique sur les territoires

### A. Chiffres d'affaires réalisés

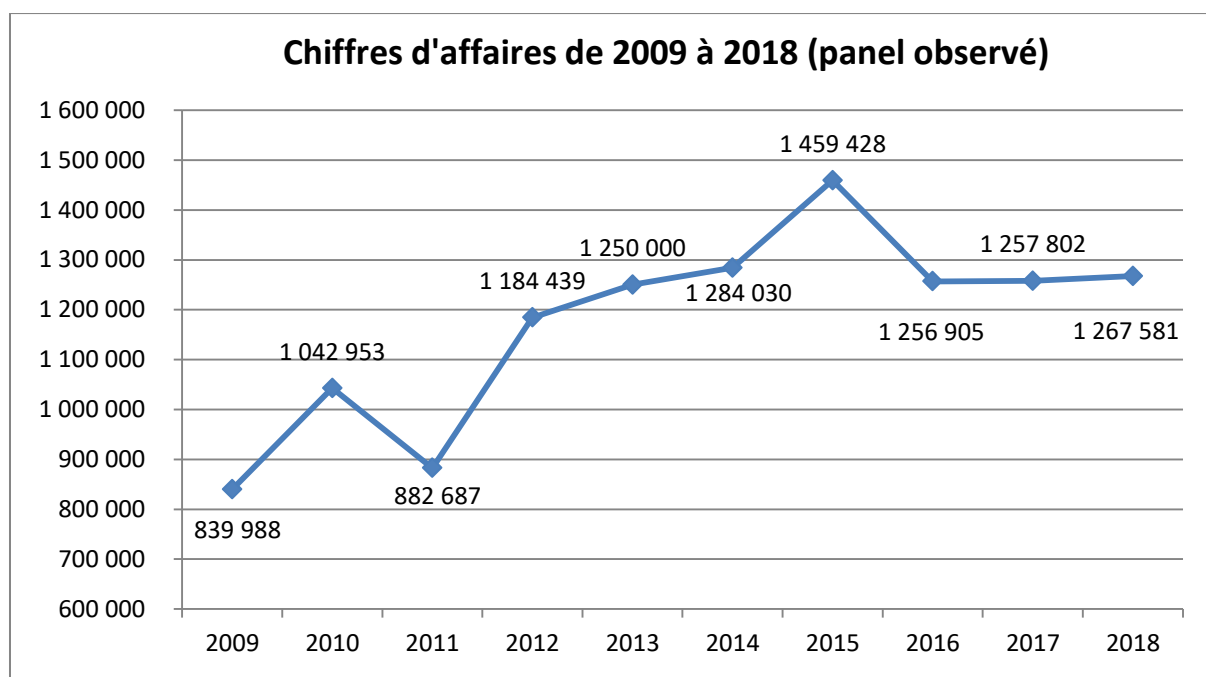
Sur la base du panel observé dans le cadre de l'Observatoire Départemental du Tourisme, nous obtenons, logiquement, une courbe d'évolution en phase avec la fréquentation des hébergements de groupes.

Pour l'année 2018, et malgré la baisse de 6,5 % des nuitées enregistrées, on assiste à une légère progression du chiffre d'affaires du panel observé à hauteur de 1.267.581 €, qui peut s'expliquer par différents facteurs :

- Augmentation sensible des tarifs proposés
- Recherche par les clients d'établissements de niveau supérieur

Globalement, et depuis 2012 (hormis 2015 année aux résultats exceptionnels), les CA annoncés sont relativement stables autour de 1,2 M €. Par rapport au CA moyen enregistré sur la période 2008 – 2017, on obtient en 2018 une augmentation de + 4,5 %.

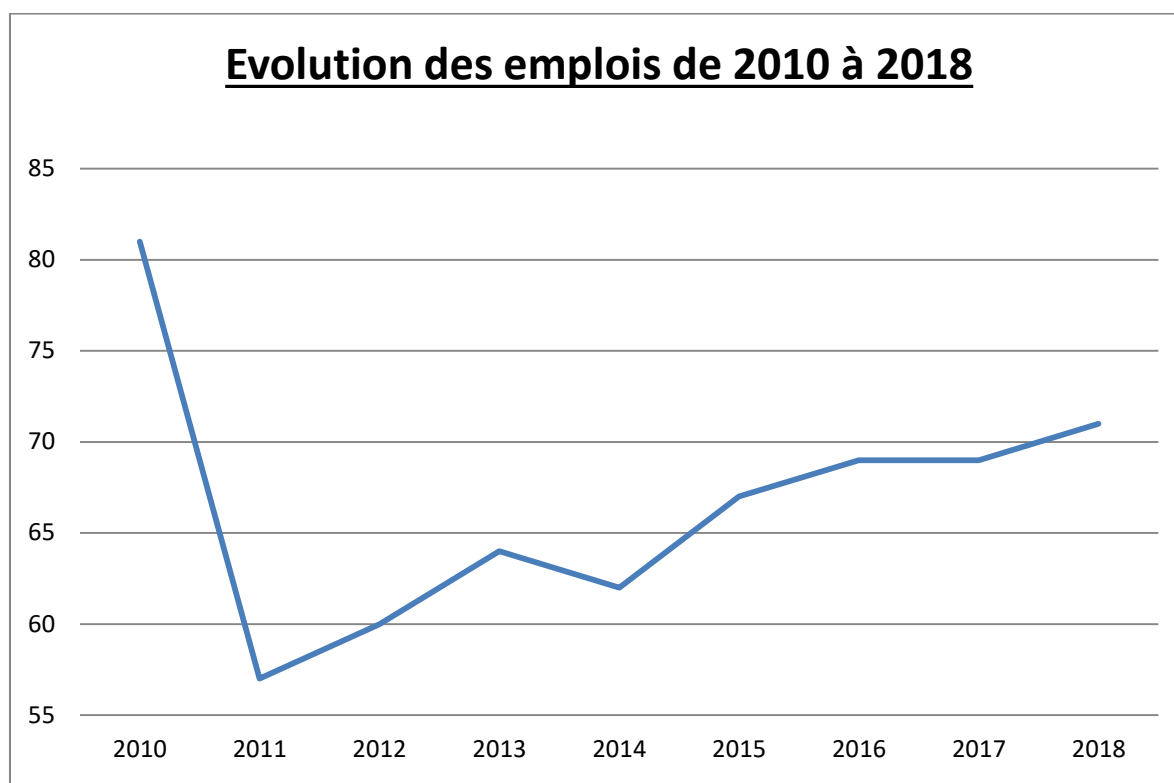
Si on y ajoute l'offre hors panel, présente sur les plateformes collaboratives, on arrive à une **estimation des résultats directs de location de l'ordre de 1,9 M€.**



### B. Les emplois

Sur la base du panel observé, on observe une évolution du nombre d'emplois depuis plusieurs années (+ 2 % en 2018 par rapport à 2017) avec un total de 71 salariés, dont 66 % en CDI.

La chute observée entre 2010 et 2011 se justifie par le fait que de nombreux contrats de très courte durée avaient été considérés comme des emplois, sur les bases de loisirs départementales. Rectificatif a été fait à partir de 2011, en n'intégrant dans le comptage uniquement les exploitants, les CDI, et les CDD saisonniers.



En intégrant les hébergements hors panel, proposés sur les plateformes, on estime à 100 le nombre d'emplois sur l'ensemble des hébergements de groupes des Ardennes.

### **C. Aides financières mises à disposition des propriétaires (données 2019)**

Différentes collectivités proposent en 2019 d'accompagner financièrement les porteurs de projets d'hébergements de groupes.

Il s'agit de la Région Grand Est, de la communauté d'Agglomération Ardenne Métropole, et des communautés de communes des Crêtes Préardennaises et des portes du Luxembourg. Le détail de ces aides vous est présenté ci-dessous :

#### **✓ Région Grand Est :**

##### **Meublés de tourisme.**

##### **Objectifs :**

Par ce dispositif, la Région Grand Est décide de promouvoir les meublés de tourisme afin de proposer une offre touristique d'excellence et renforcer l'attractivité du territoire.

### Bénéficiaires de l'aide :

PME au sens de l'union européenne, exploitants en nom propre, associations, particuliers, porteurs de projets publics pour les hébergements situés dans des communes de 2 000 habitants maximum dans les zones dépourvues d'hébergements touristiques, appréciation faite par la Région au travers de données fournies par l'Observatoire Régional du Tourisme.

- **Pour les meublés de tourisme (gîtes)** : hébergements d'une capacité **minimum de 4 personnes et classement 4\* minimum (après travaux)**.

Ces meublés de tourisme doivent être labellisés Gîtes de France, Clévacances, ou autres labels national ou thématiques avec un niveau 4 minimum (4 épis, 4 clés, ou équivalent, etc.).

**L'implantation du meublé de tourisme doit être obligatoirement sur un territoire rural déficitaire en offre d'hébergement** (- de 160 lits touristiques sur le périmètre intercommunal - appréciation faite par la Région au travers de données fournies par l'Observatoire Régional du Tourisme).

- **Pour les meublés de tourisme de grande capacité** : hébergements d'une capacité **minimum de 18 personnes**. Ces meublés de tourisme de grande capacité doivent être labellisés Gîtes de France, Clévacances ou autres labels national ou thématiques avec un niveau 3 minimum (3 épis, 3 clés ou équivalent, etc.).

### Conditions :

- Le porteur de projet devra s'engager à maintenir son activité pendant 5 ans.
- Le porteur de projet devra proposer une activité touristique pérenne à proximité de son hébergement.
- Le porteur de projet devra s'engager à réaliser au moins une formation accueil tourisme.
- Adhésion obligatoire à l'Office de Tourisme de son secteur géographique.
- Présence sur le web (site ou réseaux sociaux) obligatoire.

### Projets éligibles :

**Meublés de tourisme** : Investissements permettant la création ou la rénovation fondamentale d'équipements dans des bâtiments existants, en respectant l'architecture locale.



**Meublés de tourisme de grande capacité** : Investissements permettant la création, la rénovation fondamentale ou l'extension d'équipements (chambres et/ou équipement complémentaire de type SPA, piscine, etc.).

**Méthode de sélection :**

Priorité aux investissements présentant un intérêt économique permettant de mesurer le maintien ou les créations d'emplois envisagées à l'issue des travaux.

**Dépenses éligibles :**

**Meublés de tourisme** : seront éligibles les travaux réalisés par des entreprises spécialisées qui apportent une plus-value qualitative à l'offre d'hébergement et dont la dépense éligible est égale ou supérieure à 30 000 € HT + les honoraires d'architecte s'il y a lieu.

**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.

**Sont exclus** : mobilier, matériel, éléments de décoration, literie, factures de matériaux mis en œuvre par le maître d'ouvrage ou par une association ainsi que les acquisitions immobilières et foncières et les investissements prévisibles et réglementaires (travaux de mise aux normes seuls).

Le montant des subventions pouvant être accordées par le Conseil régional Grand Est est modulé en fonction de l'intérêt du projet et du plan prévisionnel de l'opération.

Enfin, le maître d'ouvrage apportera un autofinancement égal, au minimum, à 20 % du montant global de l'opération.

**Nature et montant de l'aide :**

**POUR LES MEUBLES DE TOURISME**

- **Nature** :            subvention            avance remboursable à taux zéro
- **Section** :        investissement    fonctionnement
- **Taux maxi** :       20 %
- **Plafond** :         60 000 €

**POUR LES MEUBLES DE TOURISME DE GRANDE CAPACITE**

- **Nature** :            subvention            avance remboursable à taux zéro
- **Section** :        investissement    fonctionnement

- **Taux maxi :** 20 %
- **Plafond :** 100 000 €

**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.

#### La demande d'aide - mode de réception des dossiers :

- Fil de l'eau     
  Appel à projet     
  Appel à manifestation d'intérêt

#### Modalités de versement de l'aide :

Pour permettre un contrôle approfondi des sommes déclarées par le bénéficiaire, la Région se réserve le droit de réclamer à tout moment la transmission d'une copie des factures mentionnées à l'état récapitulatif.

En cas de besoin, la Commission Permanente fixera des modalités différentes de versement de l'aide.

**Pour les meublés de tourisme**, un versement unique est prévu sur présentation :

- d'un état récapitulatif des dépenses signé par le bénéficiaire et certifié par le comptable (ou expert-comptable) s'il y a lieu\* ;
- d'un arrêté de classement minimum 4 \* ;
- d'une attestation de labellisation Gîtes de France, Clévacances, Fleurs de soleil, Maison passions, etc. ;
- d'une attestation d'adhésion à l'Office de Tourisme de son secteur géographique.

**Pour les meublés de tourisme et les meublés de grande capacité**, les versements se feront en trois fois maximum.

Une avance correspondant à 10 % de l'aide régionale est versée sur production :

- de la convention signée par les 2 parties (le cas échéant),
- d'une attestation de démarrage de l'opération subventionnée,

Un acompte intermédiaire (d'un montant au moins égal à 3 000 €) et/ou le solde seront versés sur présentation :

- d'un état récapitulatif des dépenses signé par le bénéficiaire et certifié par le comptable (ou expert-comptable) s'il y a lieu ;
- d'une attestation de labellisation Gîtes de France, Clévacances, Fleurs de soleil, Maison passions etc. ;
- d'une attestation d'adhésion à l'Office de Tourisme de son secteur géographique.

## Soutenir les structures de tourisme pour tous.

### Descriptif de l'opération :

Par ce dispositif, la Région décide de promouvoir la montée en gamme des structures d'hébergement touristique collectif afin de proposer une offre touristique de qualité et renforcer l'attractivité du territoire.

### Objectifs :

Ce dispositif vise à consolider et améliorer l'offre existante en matière d'hébergement touristique collectif afin de proposer une offre en cohérence avec les attentes de la clientèle actuelle.

### Bénéficiaires de l'aide :

Associations, SCIC, communes ou autres collectivités territoriales propriétaires des murs, EPCI, privés, société de portage dont l'hébergement est géré par une association.

### Projets éligibles :

Les villages de vacances, les maisons familiales de vacances, les centres de vacances, les centres internationaux de séjour, les auberges de jeunesse,... : hébergements d'une capacité minimum de 60 lits. Sont exclus : les centres appartenant à un Comité d'Entreprise.

### Nature des projets :

Investissements permettant la création d'équipements, la rénovation fondamentale ou l'extension.

### Dépenses éligibles :

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 supérieure à 50 000 € HT + honoraires d'architecte s'il y a lieu.

**Sont exclus :** mobilier, matériel, éléments non fixes de décoration, literie, travaux d'entretien courant, factures de matériaux mis en œuvre par le maître d'ouvrage ou par une association ainsi que les acquisitions immobilières et foncières et les investissements prévisibles et réglementaires (travaux de mise aux normes seuls).

Par ailleurs, pour les dossiers qui le nécessitent, une étude de faisabilité qui démontre que le projet est économiquement rentable et techniquement viable conditionne l'intervention de la Région ainsi qu'une étude de situation de projet.

### Méthode de sélection :

Priorité aux investissements présentant un intérêt économique permettant de mesurer le maintien ou les créations d'emplois envisagées à l'issue des travaux.

1°) Projet de rénovation et d'extension : l'ensemble des travaux devra apporter une plus-value qualitative à l'offre existante.

2°) Travaux sur l'enveloppe du bâtiment : critères de performance énergétique.

Le montant des subventions pouvant être accordées par le Conseil régional Grand Est est modulé en fonction de l'intérêt du projet et du plan prévisionnel de l'opération.

Enfin, le maître d'ouvrage apportera un autofinancement égal, au minimum, à 20 % du montant global de l'opération.

### Nature et montant de l'aide :

- **Nature :**             subvention             avance remboursable à taux zéro
- **Section :**             investissement         fonctionnement
- **Taux maxi :**            20 %
- **Plafond :**            300 000 €
- **Plancher :**            50 000 €

**Remarque :** Une période de franchise de 3 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.

### La demande d'aide - mode de réception des dossiers :

*Fil de l'eau*             *Appel à projet*             *Appel à manifestation d'intérêt*

✓ **EPCI :**

### Les aides d'Ardenne Métropole :

#### **Création de gîtes**

Ce dispositif soutient la **création de gîtes et de gîtes de groupes** sous condition de classement 3\* minimum et labellisation Gîtes de France ou Clévacances.

**Bénéficiaires :** Communes, particuliers, associations ou sociétés.

**Modalités de financement :** Subvention d'investissement plafonnée à 20 000 € au taux de 10 % des dépenses éligibles HT. Une majoration de la subvention de 5 % pourra être accordée pour la

mise en œuvre d'un écolabel.

**Modalités d'attribution :** Au fil de l'eau.

**Autorité de gestion :** Communauté d'Agglomération Ardenne Métropole.

**Référent :** Julie Diels – Ardenne Métropole – Tél. : 03.24.32.40.33 – Mail. : [julie.diels@ardenne-metropole.fr](mailto:julie.diels@ardenne-metropole.fr)

**Site de référence :** <http://www.ardenne-metropole.fr/Amenagement-et-developpement/Tourisme/Un-fonds-d-intervention-pour-soutenir-les-projets-touristiques>

## Les aides de la communauté de communes des Crêtes Préardennaises :

### **Aide à la création et à la modernisation des hébergements touristiques**

Bénéficiaires : Les porteurs de projets privés (particuliers ou entreprises inscrites au RCS ou RM) souhaitant créer ou moderniser leur hébergement situé sur le territoire : meublé de tourisme, chambre d'hôte, camping et hébergements insolites.

Dépenses éligibles : travaux de gros œuvre et de second œuvre, signalétique ; VRD ; espaces verts ; achat de poêle à granulés ou chaudière économique (pose par un professionnel), achat d'hébergement insolite (yourte, roulottes, lodges...), montée en gamme (piscine, sauna, jacuzzi) ; création d'un site internet par une agence (pas l'hébergement ni le fonctionnement).

Sont exclus : le mobilier et la décoration, l'achat en direct de matériaux et tous travaux non réalisés par des entreprises ; les acquisitions foncières ; les appareils électroménagers ; le matériel d'occasion.

Taux d'aide : 20 % de la dépense éligible plafonné à 25.000 € de travaux soit 5.000 € d'aide par projet. Bonus à 30 % si utilisation matériaux sains, démarche durable ou montée en gamme.

### Conditions :

- Le porteur de projet devra s'engager à maintenir son activité pendant 5 ans
- Les travaux devront être réalisés par des entreprises
- Adhésion obligatoire à l'Office de Tourisme des Crêtes Préardennaises
- Présence sur le web (site ou réseaux sociaux)
- Être à jour de toutes déclarations légales obligatoires (déclaration en mairie, être aux normes si ERP, documents d'urbanisme...)
- S'engager à collecter et reverser la taxe de séjour dans les délais fixes
- Apposer le logo de la collectivité sur tous supports de communication

### Pieces à fournir :

- Une lettre d'intention
- Formulaire de demande d'aide fourni par la collectivité
- Les devis détaillés

- Un devis de mise en concurrence pour toute dépense supérieure à 1000 € (si couple à une demande LEADER)
- Les justificatifs d'adhésion à l'OT, de présence sur le web
- 

**Autorité de gestion :** Communauté de Communes des Crêtes préardennaises

**Référent :** Jérôme Maquart – tourisme@lescrettes.fr – Tél. : 03.24.35.22.22

## Les aides de la communauté de communes des Portes du Luxembourg :

### Aide à la Création et à la Modernisation de **Meublés de tourisme (gîtes ruraux)**

#### **1. Objet**

Création de meublé de tourisme

Modernisation de meublés existants

Transformation de logements ou de commerces vacants en meublés de tourisme

#### **2. Bénéficiaire**

Les opérateurs privés ou associatifs ayant un projet sur la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg

Les Sociétés Civiles Immobilières (SCI) ayant un projet sur la Communauté de Communes des Portes du Luxembourg

#### **3. Conditions d'Attribution**

Le gîte devra obtenir un classement préfectoral de 3 étoiles minimum et devra être labellisé, soit par Gîtes de France ou Clévacances

Les travaux ne doivent pas avoir commencé avant le dépôt d'un dossier complet

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

Le meublé sera maintenu à destination touristique pendant 15 ans

#### **4. 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 oeuvre, 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'oeuvre (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, ... .

#### **5. Montant de l'aide**

20% de la dépense subventionnable HT et dans la limite de 20 000€ par tranche ou partie de tranche de 10 lits.

**Autorité de gestion** : Communauté de Communes des Portes du Luxembourg

**Référent** : Marion Radomek – marion.radomek@portesduluxembourg.fr – Tél. : 03.24.27.90.98

**A noter que le total des aides publiques ne peut pas dépasser 60% du montant HT des dépenses éligibles.**



## **V : Préconisations en matière de promotion et commercialisation**

De nombreux porteurs de projets de locations n'ont aucune expérience de la commercialisation de produits touristiques. C'est pourtant la clé de la pérennisation de l'activité.

### **A. 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.

Les chiffres clés en matière de location de meublés sont :

- *Le nombre de nuitées par an et par territoire*
- *Le chiffre d'affaire réalisé*
- *Les nationalités d'origine des touristes*

En fonction des résultats de cette étude, vous pourrez adapter votre produit aux besoins du marché. On le constate, les établissements qui disposent d'une piscine (couverte si possible) et une gamme attractive d'équipements de loisirs (salle de jeux, sauna,...) sont les plus recherchés par la clientèle. De même, un hébergement proposant une modularité de ses espaces (2 meublés pouvant être loués de façon séparée ou agrégée par exemple) sera plus facile à louer car il répondra à plusieurs types de besoins et de groupes.

De plus, les clients demandent de plus en plus souvent du tout inclus, en formule hôtellerie, mais avec cuisine à disposition, avec prestation traiteur. Ils aiment également qu'on leur propose différentes activités touristiques, d'où l'importance de bien connaître l'offre touristique de proximité.

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

## **B. CIBLER SA CLIENTELE**

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, ou social, manifestation familiale pour lesquelles on a noté une demande importante y compris en local, ...

Au vu de l'enquête menée dans le cadre de cette étude, on a observé une érosion de la clientèle belge, qu'il conviendrait d'attirer à nouveau dans les Ardennes au travers d'actions spécifiques sur le marché belge et pour certains prestataires de bon standing, une demande croissante de la part de la clientèle germanique, effet EuroVélo 19, probablement.

Ces clientèles potentielles peuvent aussi être considérées en termes de pouvoir d'achat, de motivation de séjour, d'origine géographique ou de périodes de disponibilité.

## **C. 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.

- LES RESEAUX ET LABELS EXISTANTS DANS LES ARDENNES

### **Gites de France :**

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





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 : 185€ pour les gîtes ; cotisation Centrale de Réservation Annuelle : 115€

Taux de commissionnement : 11%

Portée : Nationale et Pays frontaliers

#### **Clévacances :**

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

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€

Portée : Nationale et pays frontaliers



#### **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 certains 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](mailto:drothier@ardennes.com)

#### **Accueil Vélo :**

Les structures concernées sont les hébergements, loueurs de vélo, réparateurs de vélo, offices de tourisme, sites de visites et de loisirs et les restaurants. Les professionnels répondent, selon leur type d'activité, à un cahier des charges précis pour un accueil et des services adaptés

Dans les hébergements, le label Accueil vélo garantit par exemple :

- la mise à disposition d'un abri couvert et sécurisé pour les vélos ;
- la possibilité de laver et sécher les tenues ;
- la possibilité de laver les vélos ;
- le prêt de matériel de réparation pour les petites avaries ;
- des suggestions d'itinéraires complets pour découvrir le territoire à vélo.



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](mailto: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.

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](mailto: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 le développement 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 atout supplémentaire.

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 69

#### **Les plateformes de commercialisation :**

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. Les clients aiment disposer de beaucoup d'informations. Idéalement ce site devra être présenté en français et anglais. L'avantage d'avoir un site web est également d'être en contact direct avec le client, Madame Olivier du château de Charbogne met en avant l'importance de ce contact direct, de la réactivité du propriétaire aux demandes, même si cela demande du temps de présence sur le web (et les réseaux sociaux). Elle conseille de choisir un nom facile et original pour bien référencer son offre, et de mettre en avant les labels thématiques dont dispose l'hébergement.

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. Les réseaux sociaux sont particulièrement utiles pour la clientèle locale ou de proximité, ils permettent également un travail efficace de fidélisation.

Plusieurs plateformes (voir ci-dessous) proposent aux clients de donner un avis ou une note sur leur séjour. L'analyse des notes laissées par les clients en 2019 pour les hébergements de groupes dans les Ardennes est plutôt bonne , avec une **moyenne de 4,65 / 5** (base : 11 établissements concernés).

La promotion est un élément déterminant et le temps à lui consacrer ne doit pas être négligé.

Les principales plateformes de commercialisation pour votre hébergement sont les suivantes :

**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.

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



**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.



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.

**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.

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

**Abritel/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.



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

Avis : Lorsque vous effectuez une réservation en ligne via la plateforme Abritel® - 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 Abritel® - HomeAway™, c'est au propriétaire de décider (ou non) de vous envoyer un e-mail vous invitant à laisser une appréciation. Portée : Internationale

**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.



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.

**tripadvisor®**

Portée : internationale

**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.

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

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

Le château de Charbogne conseille de mixer sa présence entre les plateformes (très visibles mais gourmandes en commissions) et son site internet propre. Sa propriétaire observe une inflation des bénéfices récupérés par les plateformes et incite à proposer la possibilité de réservation en ligne en direct afin de baisser cette part de commissions dans le résultat final.

- **PANNEAUX PUBLICITAIRES ET DE SIGNALÉTIQUE**

Depuis le 13 juillet 2015, les pré-enseignes sont interdites hors agglomération sauf dans les aéroports, les gares, et à proximité des centres commerciaux si un règlement local de publicité l'y autorise. Une pré-enseigne correspond à toute inscription, forme ou image indiquant la proximité d'un local ou terrain, où s'exerce une activité. Elle est soumise aux dispositions qui régissent la publicité, celle-ci étant en principe interdite hors agglomération et dans les agglomérations de moins de 10 000 habitants, sauf dérogations. Pour cela, il convient de se renseigner en Mairie ou en Préfecture sur la possibilité et les conditions d'affichage d'une enseigne publicitaire.

Certaines communes peuvent installer des panneaux de signalétiques. Renseignez-vous en Mairie.

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.

## **D. 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.

Interrogés sur leur méthode d'application des tarifs, les prestataires nous indiquent qu'ils font parfois de la veille sur les structures concurrentes, que les clients les aident également à définir le juste prix de leur offre, et que d'une façon générale les tarifs sont en corrélation avec les surfaces proposées et le standing de l'établissement. Une variation des tarifs entre période de faible ou de forte demande est progressivement appliquée sur le département par les prestataires.

Tous les grands groupes d'immobilier et d'hôtellerie de loisirs emploient aujourd'hui le terme de « **yield management** ». Le principe est d'appliquer une politique tarifaire qui prend en compte l'état des réservations et les frais incompressibles inhérents aux installations.

**En clair** : à certaines périodes, il vaut mieux louer à prix bas que pas du tout car un logement vide coûte toujours plus qu'un logement loué. Au niveau d'un loueur de meublé, 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 (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*
- *qualité de l'hébergement*
- *relation clients*
- *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 de loueur de meublés saisonniers. Nous aurions pu citer également la location d'un stand sur un salon thématique, qui vous permet d'être en contact avec une clientèle à la recherche de bonnes adresses. C'est le cas par exemple du Salon Destinations Nature, organisé chaque année en mars au parc des expositions de Paris, sur lequel de nombreux groupes (de randonneurs principalement) viennent rechercher des idées de destinations pour faire de la randonnée, et qui demandent fréquemment des adresses d'hébergement de capacité suffisante. Au Clos Belle Rose, par exemple, on participe au salon Tourissima à Lille afin de capter la clientèle des Hauts de France, particulièrement à la recherche de bonnes adresses en Ardennes. N'hésitez pas à contacter votre office de tourisme ou l'Agence de Développement Touristique pour connaître la liste des salons auxquels ils participent, afin d'envisager un partenariat éventuel.

Enfin, 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 et n'hésitez pas à vous renseigner sur l'offre touristique environnante, en étant un ambassadeur du tourisme vous vous donnerez de meilleures chances de garder vos clients quelques jours supplémentaires !



## VI : Textes applicables aux hébergements de groupes

### A. Textes applicables aux locations meublées

- Code Civil
- Loi du 29 juillet 1998

### B. Textes applicables aux locations meublées saisonnières

#### • Lois

- Loi du 29 novembre 1965, article 58 définition, exonération de taxe professionnelle, contrat écrit.
- Loi du 2 janvier 1970, application en cas d'appel à un mandataire.
- Loi du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire, l'art.86 prévoyant l'obligation de déclaration à la mairie des locations touristiques.

#### • Décrets

- Décrets du 14 février 1967 réprimant la production de renseignements inexacts en cas d'offre ou de contrat de location saisonnière en meublé.
- Décret du 20 juillet 1972. Article 68 du décret : perception des fonds au plus six mois à l'avance, et limité au quart du montant du loyer.



- Décret du 30 janvier 2002 relatif aux caractéristiques du logement décent pris pour application de l'article 187 de la loi N° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain.

- **Arrêtés**

- Arrêté du 16 mai 1967 obligation de remettre au preneur un état précisant la description des lieux loués, leur situation dans la localité, les conditions de la location.
- Arrêté du 28 décembre 1976.
- Arrêté du 21 novembre 1989 modifiant l'arrêté du 28 décembre 1976.
- Arrêté du 1er avril 1997.
- Arrêté du 22 juillet 1997 définissant le modèle de panneaux des meublés.
- Arrêté du 18 décembre 2015 relatif à la publicité des prix des hébergements touristiques marchands.

---

### **Sources :**

- Les données fournies par l'Observatoire Départemental du Tourisme, via les chiffres Clés 2017 ;
- Les différentes plateformes collaboratives évoquées, observées en 2019 pour obtenir le nombre des lits commercialisés;
- Les entretiens individuels avec plusieurs gestionnaires d'hébergements de groupes du département.

