

Etude de l'activité de location de meublés et chambres d'hôtes en Ardennes



Juin 2024



Etude, observation, inventaire de l'offre,
fréquentation, impact économique, fiscalité,
aides, conseils et accompagnement.

Table des matières

I : Présentation de l'étude.....	4
A. Objectif	4
B. Méthodologie	4
II : Données de cadrage.....	5
A. Glossaire	5
B. Contexte juridique et rappel de la législation.....	7
C. Sigles et plateformes concernées	8
III : Résultats.....	10
A. Présentation de l'offre et de son évolution.....	10
B. La fréquentation et son évolution	17
IV : Impact économique sur les territoires	23
A. Chiffre d'affaires réalisé.....	23
B. Impôts et taxes directs générés par l'activité.....	23
C. Dépenses investies par les propriétaires dans la création du patrimoine.....	24
D. Taxe de séjour par territoire intercommunal.....	25
E. Emplois.....	26
F. Récapitulatif de l'impact économique estimé	27
V : Aides pour les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes en 2024	27
A. Aide de la région Grand Est	27
B. Aides de la communauté d'agglomération Ardenne Métropole.....	28
C. Les aides de la communauté de communes des Crêtes Préardennaises	28
D. Les aides de la communauté de communes de l'Argonne ardennaise	28
E. Les aides de la communauté de communes des Portes du Luxembourg.....	29
VI : Appui technique proposé par l'Agence de Développement Touristique des Ardennes	30
A. Le site pro	30
B. Une cellule d'accompagnement	30
C. Entretien-conseils – pré-visites.....	31

Crédits photos : Arnaud Gratia, Pierre Havrenne, Thibault Schenkel

I : Présentation de l'étude

A. Objectif

Avec plus de 40 % des lits marchands proposés sur le département, l'offre d'hébergement locative (meublés et chambres d'hôtes) constitue une part essentielle de la capacité d'accueil et de l'économie touristique des Ardennes françaises. Mais quels sont ces hébergements, 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 les accompagnements proposés en termes 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 pilotées par les institutionnels. Une mise à jour complète a été réalisée par rapport à la dernière étude sur le sujet, réalisée par l'ADT en 2018. Ainsi, un inventaire exhaustif de l'offre, auprès des labels et classements mais aussi sur les plateformes collaboratives a été actualisé, qui permet ainsi de connaître précisément, par territoire et par niveau de qualité, l'offre disponible de lits marchands pour l'année 2023. Sur cette base, il a alors été possible d'apporter des éléments sur l'impact économique de l'hébergement locatif, en s'appuyant sur des ratios nationaux 2024 obtenus auprès 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, classée ou uniquement présente sur les plateformes de commercialisation (Air B&B, Aritel...)

À l'attention de porteurs de projets comme des institutionnels, cette étude permettra d'observer l'offre par territoire intercommunal, et de disposer des principaux indicateurs utiles, ainsi que des aides financières proposées en 2024 par les collectivités locales ou régionales.

B. Méthodologie

Cette étude 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 à Amélie WATEAU et Hervé CAITUCOLI (pôle Ingénierie -Développement à l'ADT) et Sarah ROYER (BTS Tourisme à BAZEILLES dans le cadre d'un stage, à l'ADT, en 2024). L'antenne Gîtes de France Ardennes a apporté de nombreux éléments statistiques disponibles 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 étoiles) ainsi que sur les principales plateformes collaboratives (Airbnb, Aritel, Le Bon Coin). L'analyse aujourd'hui incontournable de l'offre et de l'activité proposée sur les plateformes constitue le nouveau défi de l'observation touristique. Elle évolue constamment tant en matière d'intégration de nouveaux logements que de dates de disponibilité.

Les pages suivantes intègrent cette offre nouvelle, observée à l'automne 2023 ainsi que les nuitées enregistrées, grâce à l'outil AirDNA dont s'est doté l'ADT des Ardennes (recensement de l'activité sur les principales plateformes de réservation) et la centrale Gîtes de France Ardennes.

Les estimations des retombées économiques ont été réalisées sur la base des statistiques de l'Observatoire Départemental du Tourisme (saison 2023) et des ratios nationaux proposés par la Fédération Nationale de Gîtes de France dans le cadre de l'enquête 2024 « Le tourisme Gîtes de France, une économie vertueuse » confiée au consultant MKG Consulting.

II : Données de cadrage

A. Glossaire

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, offerts 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.



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 », grâce à l'opposition évidente 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 :

Un hébergement de groupe est un type d'hébergement qui offre des espaces permettant d'accueillir un grand nombre de personnes, que ce soit pour des événements spéciaux tels que des mariages, des réunions de famille, des voyages scolaires, des séminaires d'entreprise ou des colonies de vacances. Ces hébergements peuvent prendre la forme de maisons de vacances, de gîtes, de centres de vacances, de camps ou encore d'auberges de jeunesse. Ils proposent généralement des chambres individuelles ou partagées, des salles de réunion et des espaces de vie communs, et souvent des services adaptés aux groupes tels que la restauration et l'organisation d'activités de groupe.



B. Contexte juridique et rappel de la législation

1) 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 DÉCLARATIONS D'ACTIVITÉ OBLIGATOIRES

- **Déclaration en mairie**

Tout meublé de tourisme en activité doit être déclaré en mairie. Exception : Si le logement est votre résidence principale c'est-à-dire que vous l'occupez plus de 8 mois par an, vous n'avez pas à déclarer votre logement. Vous pouvez donc, par exemple, louer librement votre logement 1 à 2 mois pendant les vacances.

Le document à remplir est le Cerfa n°14004*04. Le propriétaire doit pouvoir justifier de sa déclaration en mairie grâce au récépissé qu'il conserve. Tout changement concernant le meublé 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.

À noter : Toute personne qui omet de déclarer son logement en mairie alors qu'elle en a l'obligation, peut être punie d'une amende pouvant aller jusqu'à 450 €.

Déclaration auprès du site internet de l'INPI

Depuis le 1er janvier 2023, vous devez déclarer votre début d'activité de location meublée non professionnelle en ligne sur le Guichet Unique de l'INPI (qui a remplacé Infogreffe) pour obtenir votre SIRET.

2) Pour une chambre d'hôtes

LES DÉCLARATIONS D'ACTIVITÉ OBLIGATOIRES

- **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) 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.

C. Sigles et plateformes concernées

1. Airbnb est une plateforme communautaire de location et de réservation de logements entre particuliers.

Principe : un hôte 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.

Taux de commissionnement : Airbnb prélève une commission de 3% sur les réservations des hôtes, ainsi qu'une commission de 6 à 12% sur les frais de service des voyageurs .

2. Expédia est une plateforme communautaire de location et de réservation de logements. Principe : un hôte met en ligne une annonce d'hébergement, avec généralement sa localisation, son prix et des photos.



Création : 1995.

Taux de commissionnement : En général, les prestataires paient des commissions allant de 10% à 25%

3. 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.

Taux de commissionnement : En général, le site applique une commission à hauteur de 10%.

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



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

Création : 2005.

Taux de commissionnement : En général, les prestataires paient des commissions allant de 8% à 16%.

5. 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.

Taux de commissionnement : TripAdvisor ne facture pas de commission pour les propriétaires de meublés de tourisme qui sont répertoriés sur leur plateforme. Cependant, TripAdvisor propose différentes options publicitaires payantes pour mettre en avant les locations et améliorer leur visibilité auprès des voyageurs.

6. Booking.com est un site internet de réservation d'hébergement.



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

Création : 1996.

Taux de commissionnement : Les prestataires paient des commissions allant de 15% à 18 %.

III : Résultats

A. Présentation de l'offre et de son évolution

- **Les meublés et chambres d'hôtes**

Ces résultats sont issus 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 lits		Nuitées totales	
	Total des lits	%	Total des nuitées	%
Sud Ardennes	806	11,9%	132 986	13,2%
Ardenne métropole	1 673	24,8%	201 285	20,0%
Crêtes Préardennaises	687	10,2%	114 955	11,4%
Portes du Luxembourg	493	7,3%	42 985	4,3%
Ardennes Thiérache	454	6,7%	77 897	7,7%
Vallées et Plateau d'Ardenne	760	11,3%	97 911	9,7%
Ardenne rives de Meuse	1 879	27,8%	340 099	33,7%
Total général	6 752	100%	1 008 118	100,0%

Précision : le territoire Sud Ardennes correspond au regroupement des intercommunalités "Pays Rethélois" et "Argonne Ardennaise".

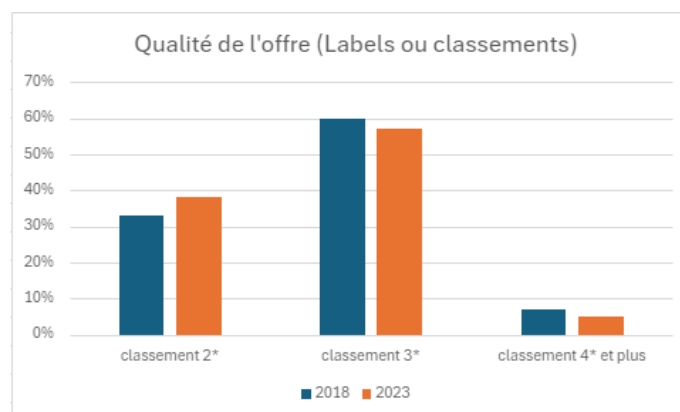
Capacité d'accueil :

6752 lits pour les meublés et chambres d'hôtes en 2023, dont 48 % sont labélisés et / ou classés.

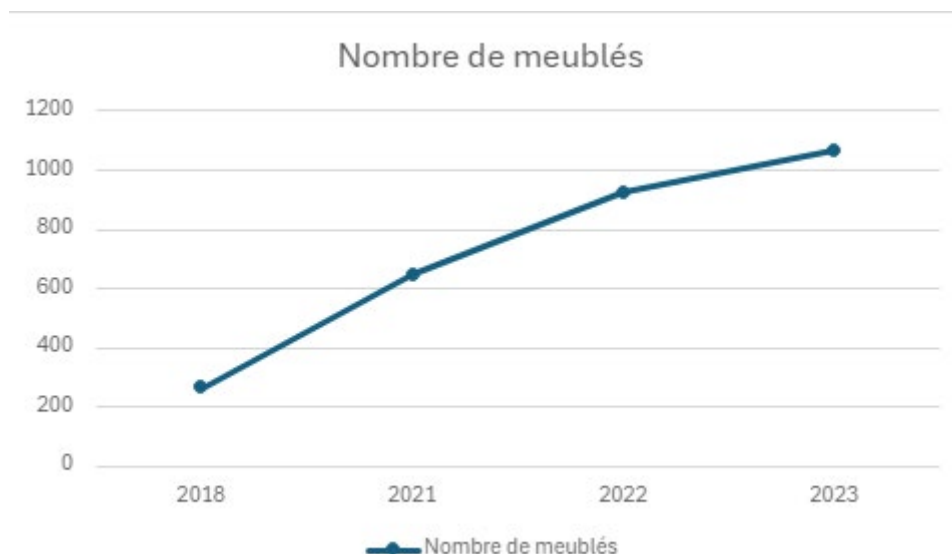
Nous avons également intégré dans ce total les hébergements « insolites », dont l'usage se rapporte à celui d'une chambre d'hôtes (fréquentation à la nuitée).

- **Qualité de l'offre (labels ou classements)**

La qualité de l'offre proposée sur les plateformes n'étant pas indiquée sur les annonces, les données communiquées sur le classement ne concernent que les établissements labellisés et/ ou classés. On observe un niveau de classement 3*** sur 58 % de l'offre (42 % au niveau national) et 39 % de classement 2** dans les Ardennes (34 % au niveau national). L'offre haut de gamme (4**** et +) est très faiblement représentée dans le département.



- **Évolution de l'offre sur les plateformes**



L'hébergement en meublés touristiques par l'intermédiaire des plateformes numériques connaît un développement spectaculaire. Celui-ci était difficilement mesurable par la statistique publique avec les sources habituelles (en particulier lorsqu'il s'agit de déterminer un niveau de qualité, ces meublés étant rarement classés ou labellisés), mais on arrive de mieux en mieux à le saisir à travers de nouvelles sources. La France en est ainsi devenue le leader européen avec plus de 150 millions de nuitées en 2023. Les Jeux Olympiques (JO) n'auront que marginalement influé sur cette dynamique s'agissant des volumes d'activité. Certains des propriétaires franciliens auront bénéficié cependant de la hausse des prix. Au sein de la filière, les plateformes essentiellement basées à l'étranger et les conciergeries, dont la marge est proportionnelle aux tarifs de location, ont bénéficié également de cet effet.

- **Locations de meublés touristiques via les plateformes numériques : un écosystème professionnalisé**

Si les locations saisonnières existaient bien avant Internet, l'apparition d'intermédiaires numériques d'abord français puis surtout étrangers comme Airbnb au début des années 2010 a bouleversé le marché. Les plateformes permettent en effet de mettre en relation offre et demande au niveau mondial, avec des paiements sécurisés et un certain nombre de garanties.

Un véritable écosystème de plus en plus professionnalisé s'est greffé avec désormais une multitude de sociétés de conciergerie qui proposent aux propriétaires loueurs de se libérer des contraintes matérielles ; accueil, ménage... – et même de la gestion de l'annonce et des réservations. D'autres facteurs ont encore accentué l'attrait pour une large offre en France, notamment une fiscalité conciliante, et ce malgré un encadrement juridique qui a tendance à se durcir ces dernières années.

Aujourd'hui, le marché français est très largement dominé par les quatre principales plateformes et leurs dérivés (basées en Irlande ou aux Pays-Bas). Ainsi, les données d'Eurostat dressent un portrait pertinent à la fois du niveau et de la dynamique de la location de meublés de tourisme via les plateformes numériques en France et en Europe.

- **La France leader européen des locations de meublés touristiques via les plateformes numériques**

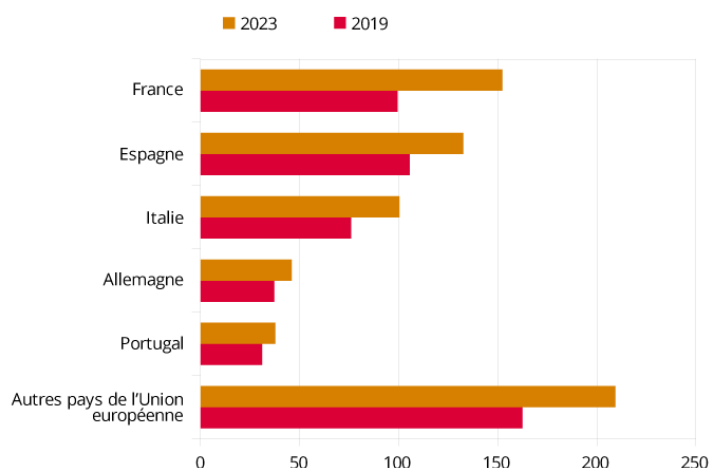
La dynamique est spectaculaire en France avec une hausse de moitié des nuitées entre 2019 et 2023. Deuxième marché derrière l’Espagne avant la crise sanitaire, la France est ainsi devenue le leader (figure1).

À elle seule, la région Occitanie pèse plus que l’Irlande et les Pays-Bas réunis, sièges européens des quatre grandes plateformes.

La France a bénéficié de politiques plus restrictives que chez nos voisins, et d’une appétence accrue post-Covid pour des logements indépendants, qui forment l’essentiel des nuitées (les chambres chez l’habitant sont marginales).

Le développement du télétravail a également participé à ce mouvement, des biens se présentant même comme spécifiquement adaptés (connexion rapide, bureau, calme, aménités). Le marché a été plus dynamique hors de l’Île-de-France. En particulier, en juillet et août 2023, l’Île-de-France n’était que la cinquième région en termes de nuitées loin derrière Provence-Alpes-Côte d’Azur (figure2).

Figure 1 – Nombre de nuitées en meublés de tourisme réservées via les quatre principales plateformes en 2019 et en 2023 par pays de l’Union européenne (en millions)

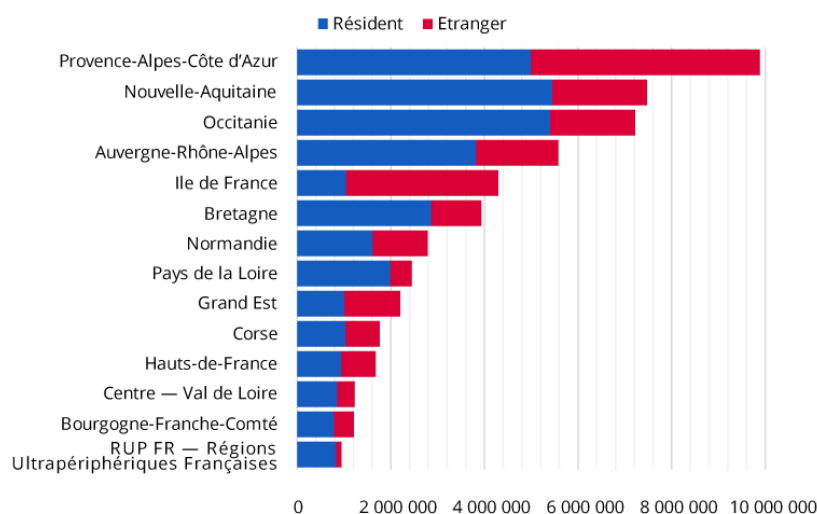


Note : une nuitée correspond à une nuit d’hébergement d’une personne : 4 personnes dormant une nuit dans un appartement comptent pour 4 nuitées.

Lecture : En France, 152 millions de nuitées dans des meublés de tourisme ont été intermédiiées par les 4 principales plateformes en 2023.

Source : [Eurostat données expérimentales](#) (données provisoires pour 2023).

Figure 2 – Décomposition des nuitées en juillet et août 2023 par régions en France selon l'origine des touristes via les quatre grandes plateformes



Source : [Eurostat données expérimentales](#) (données provisoires pour 2023).

Cette appétence est particulièrement forte parmi la clientèle française, qui plébiscite aussi l'hôtellerie de plein air (Insee, 2023). La clientèle nationale (tourisme d'affaires inclus) est très largement majoritaire sur le marché français des meublés de tourisme. L'Île-de-France fait figure d'exception : une nette majorité des clients vient de l'étranger.

Au total, en 2023, le nombre de nuitées dans les meublés de tourisme dépasse 150 millions et pèse un quart de l'ensemble des nuitées touristiques en France.

- **Du revenu brut à la marge nette**

Les revenus bruts totaux des loueurs auront ainsi probablement dépassé 6 milliards d'euros en 2023. Pour obtenir la marge nette des propriétaires, il faut défalquer différents frais : marge de la plate-forme (10-15 %), chauffage, ménage, conciergerie (environ 20 %), etc.

Si le revenu brut annuel médian d'un loueur se situe autour de 4 000 euros, la distribution est très dispersée : certains propriétaires ne tirent qu'un revenu de quelques centaines d'euros, alors que des propriétaires de plusieurs logements entièrement dédiés à la location en retirent des dizaines de milliers d'euros.

Par ailleurs, on observe un effet significatif de la location de meublés de tourisme sur les loyers : dans un marché locatif classique dont sont retirés des logements pour les destiner à l'hébergement touristique, les loueurs de biens à des résidents voient ainsi leurs revenus progresser. Enfin, la montée des rendements des biens immobiliers améliore leur valorisation. Que ce soit par des revenus directs ou des effets indirects, le développement du tourisme par l'intermédiaire des plateformes est réellement une aubaine pour les propriétaires, avant même les JO.

- **Une prise en compte partielle dans le PIB, pouvant évoluer en ligne avec les normes internationales**

Cette activité des locations de meublés par des particuliers loueurs est difficile à mesurer dans le PIB. Cette difficulté tient au fait que tous les logements contribuent au PIB via un loyer qui peut être réel (lorsqu'il y a un locataire) ou imputé (lorsque le propriétaire occupe le bien). Ainsi, dans le PIB français actuel, ces loyers réalisés par des particuliers loueurs ne sont pas intégrés dans les loyers réels mais sont enregistrés dans ces loyers imputés.

Pour illustrer la méthode d'enregistrement, prenons l'exemple d'une résidence secondaire, comme un appartement sur le littoral atlantique, occupé par ses propriétaires six à huit semaines dans l'année et loué à des touristes environ huit autres semaines via une plateforme d'hébergement de meublés touristiques. Son tarif de location à la semaine est de 500 euros. Cet appartement, s'il était loué à l'année, le serait pour un loyer mensuel de 2 000 euros, soit 24 000 euros annuels.

Théoriquement, il faudrait donc enregistrer un loyer réel de 4 000 euros pour les huit semaines de location et un loyer imputé de 20 000 pour les dix autres mois. Actuellement, le PIB intègre un loyer dit imputé de 24 000 euros pour cet appartement, et cela indépendamment du fait que le bien soit occupé ou non. Cet enregistrement est conforme à la contribution théorique au PIB si les prix proposés à la semaine en location meublée touristique sont cohérents avec les prix proposés à l'année à de la location meublée, ce qui est une hypothèse assez forte.

Les difficultés de mieux intégrer ces nouvelles pratiques dans le PIB sont discutées au niveau mondial. Plus largement, la numérisation de l'économie, en partie illustrée par ces plateformes de réservation, fait partie des thématiques étudiées au niveau mondial pour assurer une meilleure mesure et un suivi plus performant de ces pratiques, y compris dans les comptes nationaux.

- **Les JO, un révélateur de comportements post-Covid**

Les JO de Paris 2024 sont pour les économistes une « expérience naturelle » unique dont il faudra suivre les conséquences microéconomiques sur les comportements des offreurs de meublés, des touristes, mais aussi des entreprises et des télétravailleurs.

Les JO de Paris étant les premiers post-Covid, se seront-ils également traduits par des phénomènes encore non observés lors des précédentes olympiades ?

D'après l'enquête Emploi de l'Insee, environ 2 millions de Franciliens occupent des emplois télétravaillables dont plus des trois quarts sont effectivement télétravailleurs, très majoritairement des cadres. Or, les administrations publiques proposaient à leurs agents non mobilisés pour l'organisation des JO, de télétravailler durant la période des épreuves et incitaient à prendre plus de congés. La relocalisation temporaire de travailleurs franciliens avec leur famille dans des meublés de tourisme et plus largement d'habitants qui ont décidé de quitter la région auront alors bénéficié à de nombreux propriétaires à travers la France métropolitaine.

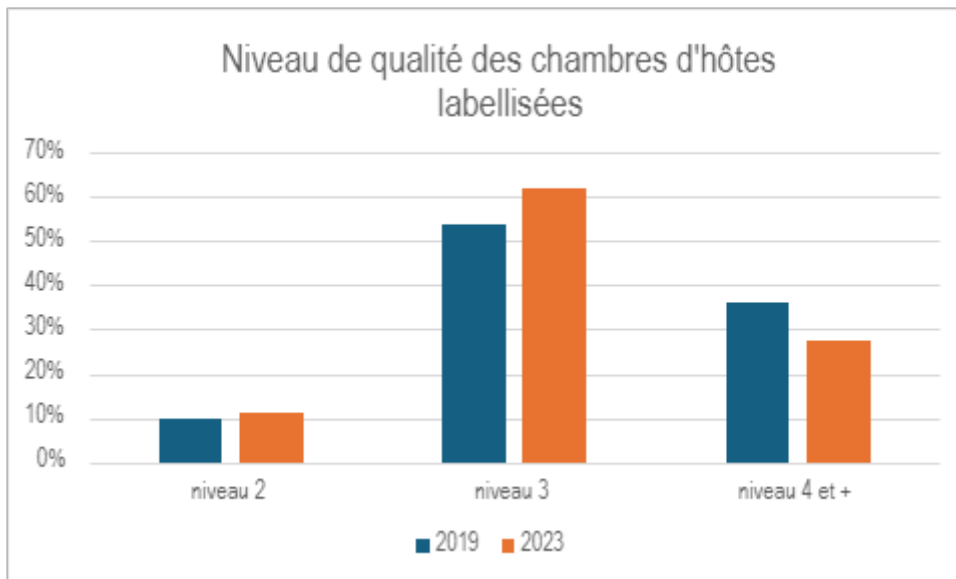
Au niveau national, on observe (décembre 2023), 179 000 meublés de tourisme classés, ils représentent un total de 878 600 lits. Le parc global, sur la France entière connaît une **diminution du nombre de lits de -4% entre 2022 et 2023**.

Au niveau de la capacité d'accueil on trouve en majorité des meublés de 3 ou 4 personnes (38 %) mais également des meublés 5 ou 6 personnes (26 % de l'offre) enfin les meublés de 1 à 2 personnes sont en minorité avec 21 %. On constate **qu'en moyenne la capacité d'accueil s'élève à 4,9 lits**.



- Les chambres d'hôtes

L'offre labellisée :



Il n'existe pas de classement officiel pour les chambres d'hôtes. Les niveaux de qualité sont observés uniquement au travers des labellisations (Gîtes de France en épis, Clévacances en clés). Nous nous sommes donc appuyés sur l'offre labellisée pour établir ce graphique, les niveaux (1, 2, 3...) correspondant aux étoiles qu'on retrouve pour les classements des meublés.



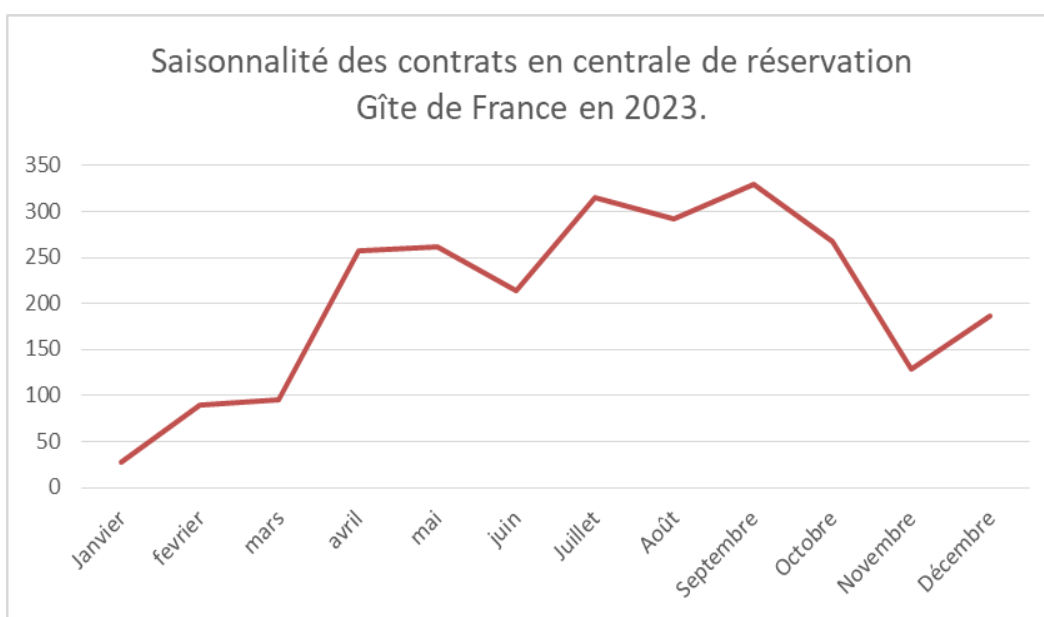
B. La fréquentation et son évolution

L'analyse des résultats obtenus dans les hébergements locatifs s'est appuyée sur les deux sources d'information disponible, qui sont la centrale de réservation Gîtes de France Ardennes et l'outil d'observation AirDNA (agrégation des résultats enregistrés sur les principales plateformes de commercialisation). Une enquête réalisée auprès des propriétaires labellisés Clévacances a permis de compléter et conforter les informations disponibles.

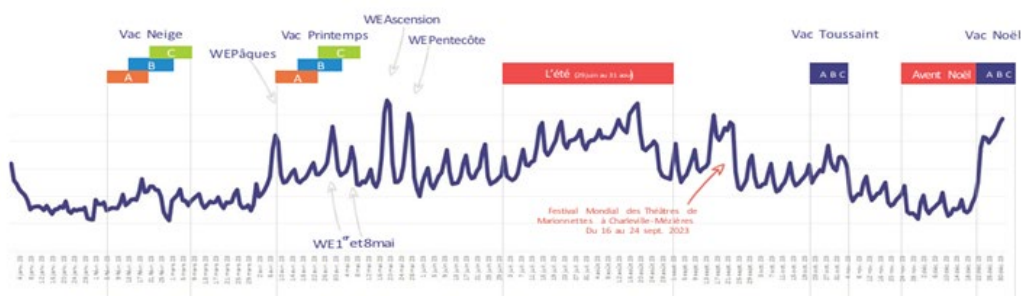
Sur la base des résultats enregistrés sur plusieurs années les principales informations à noter sont les suivantes :

- **Période de fréquentation des meublés de tourisme**

Le pic de fréquentation est observé pour le mois de juillet et septembre, avec également de bons résultats enregistrés lors des ponts du mois de mai, et une activité qui reprend lors des congés de fin d'année.



Réservations-jours des locations sur plateformes



A l'échelle du département des Ardennes, les week-ends du printemps sont les premiers temps forts des réservations en locations. La période estivale se démarque, ainsi que du 15 sept au 23 septembre pour le festival Mondial des Théâtres de Marionnettes à Charleville-Mézières. La demande diminue ensuite régulièrement jusqu'aux vacances scolaires de Noël.

Durée du séjour

Le succès des réservations sur les plateformes a modifié le comportement d'achat avec la systématisation d'un tarif à la nuitée qui a entraîné le morcellement des séjours avec un impact sur la durée de séjour. La formule classique de la location du samedi au samedi a évolué vers des séjours à la carte. Dans les Ardennes en 2013 on observe une **durée de séjour de 3,15 jours par contrat**.

- **Évolution des taux d'occupation**

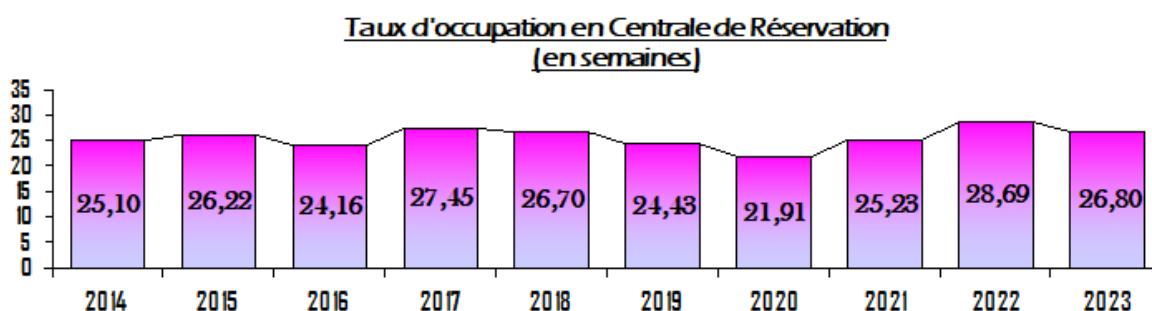
Source : centrale de réservation gîte de France Ardennes

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 2023, avec, depuis la fin de l'épisode covid des chiffres toujours supérieurs à 25 semaines enregistrées.

En tenant compte du nombre de semaines d'ouverture des meublés (semaines louables), on obtient des **taux moyens d'occupation (T.O) de l'ordre de 51 % en 2023**. Selon les territoires, ces T.O peuvent varier, la palme revenant à la destination Sud Ardennes (regroupement de l'Argonne et du Pays Rethélois) avec un score de 63 %, suivi d'Ardenne Thiérache avec 58 %.

Les comportements des touristes ont évolué suite à la pandémie covid-19 avec une recherche croissante de séjours dans des régions loin des flux touristiques majeurs dans l'hexagone. Nos territoires ruraux en ont été parmi les principaux bénéficiaires. Le tourisme sur le département a été par ailleurs boosté par l'existence de la voie verte trans-Ardennes, l'ouverture de la voie verte sud Ardenne en 2023, ainsi que par quelques évènements majeurs (Festival mondial des marionnettes, Cabaret vert, festival médiéval...)



TAUX D'OCCUPATION MOYEN PAR ZONE	
DESTINATION SUD ARDENNES	63%
ARDENNE MÉTROPOLE	50%
CRÊTES PRÉARDENNAISES	49%
PORTES DU LUXEMBOURG	44%
ARDENNES THIÉRACHE	58%
VALLÉES ET PLATEAU D'ARDENNE	50%
ARDENNE RIVES DE MEUSE	53%
TOTAL ARDENNES	51%

- **Évolution des nuitées enregistrées**

Depuis la dernière étude réalisée par l'ADT sur le sujet (saison 2018), le marché de l'hébergement locatif a vécu une véritable révolution avec la prédominance de l'offre sur les plateformes en ligne. Cela a même eu un impact sur le vocabulaire utilisé, le client 2023 évoquant fréquemment sa réservation d'un " Airbnb " pour évoquer sa location touristique. Ce nouveau marché, correspondant pour la location touristique à "l'uberisation " de la société (Amazon, Deliveroo, Uber, Airbnb...) répond à l'évolution des modes de consommation, et à la généralisation des achats en ligne. Cette nouvelle offre, avec très peu de contraintes imposées, a évidemment impacté le marché organisé autour des labels et classements administratifs, mais n'est pas l'unique raison d'une stagnation de l'offre labellisée :

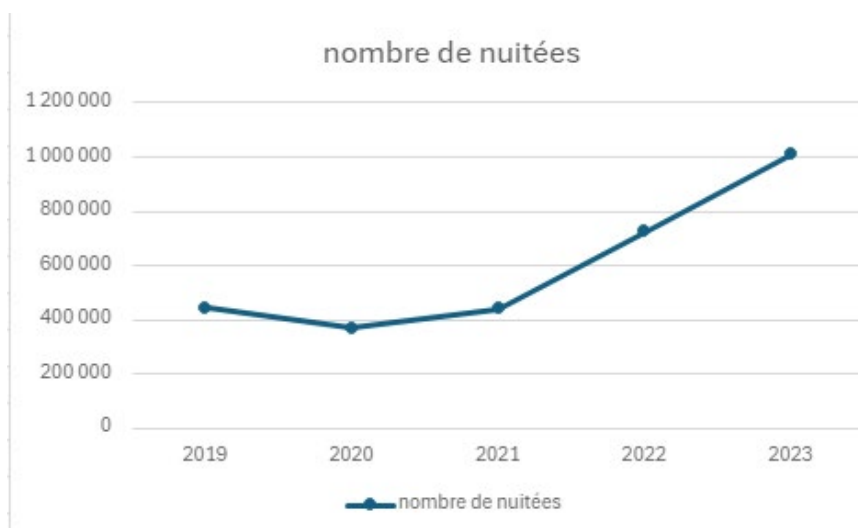
- Avec la disparition des subventions apportées aux meublés labellisés, on observe depuis plusieurs années un ralentissement du nombre de nouveaux adhérents dans les labels, et par conséquent une offre de lits "qualifiés" en baisse.
- Ce phénomène s'accroît avec la fin pour de nombreux propriétaires de l'obligation d'adhérer à un label (10 années d'engagement) pour obtenir les subventions.
- Les plateformes collaboratives (Airbnb, Abritel, Le Bon Coin...) séduisent à la fois clients et propriétaires, tous utilisateurs systématiques d'internet pour obtenir l'information ou procéder à la réservation de manière immédiate. Ces plateformes disposent d'une puissance exceptionnelle en termes de communication et de commercialisation. On observe donc un transfert de nuitées enregistrées par les canaux traditionnels (centrale de réservation, sites des labels) au profit de ces plateformes commerciales,
- Sur la base des données collectées auprès des propriétaires labellisés, et en ajoutant les données AirDNA obtenues des nuitées sur les plateformes, on arrive en 2023 aux volumes suivants :

1 008 118 nuitées enregistrées dans les gîtes et chambres d'hôtes en Ardennes

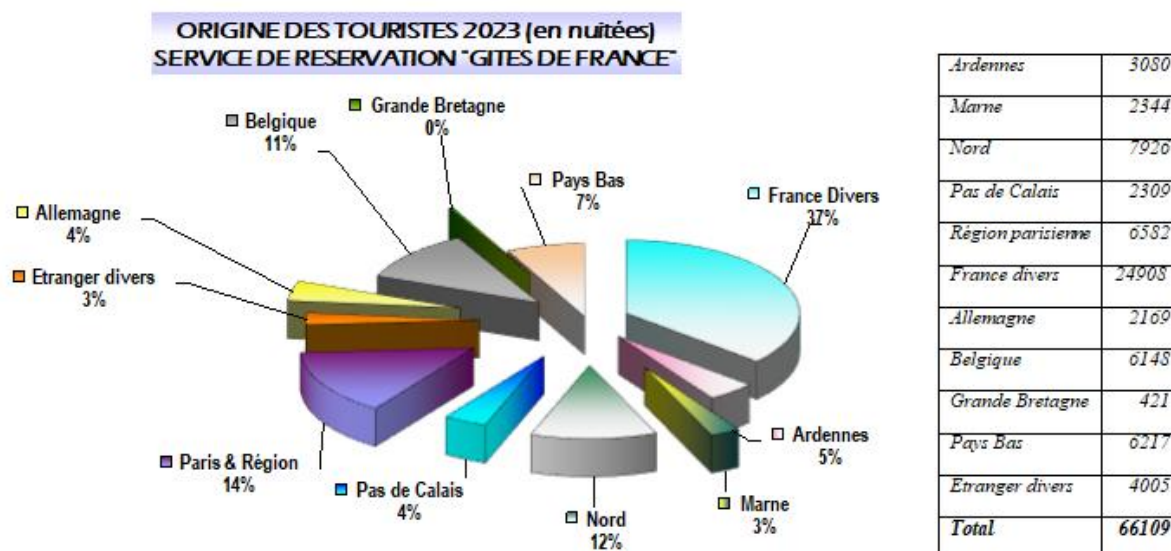
Cette courbe permet de prendre toute la mesure de l'envolée de l'offre sur internet sur 3 années, mais aussi de l'impact réel de la pandémie Covid 19 (2020 et 2021). Les nuitées évoquées concernent une clientèle touristique, mais aussi la clientèle d'affaires (VRP, ouvriers sur chantiers – l'exemple de la centrale EDF de Chooz dans le nord Ardennes en est une illustration saisissante).

Au niveau national, on estime que la répartition des nuitées enregistrées est la suivante :

- 84 % pour les meublés
- 8 % pour les chambres d'hôtes
- 8 % pour les hébergements de groupes



- Origine des clientèles dans les Ardennes en 2023



Sur la base des données disponibles, on estime la répartition France – Étranger à 75 % - 25 %

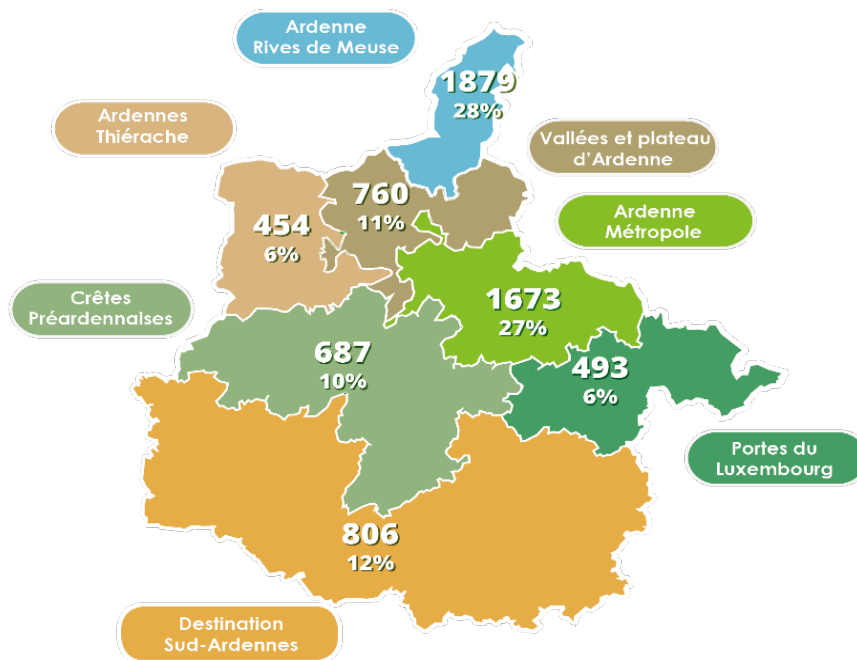
Cette prédominance de la clientèle française trouve son origine, entre autres raisons, dans le fait que le tourisme d'affaire, dont la part dans les nuitées est importante sur notre territoire, concerne principalement une population française. On constate également qu'une part non négligeable (8 %) de la clientèle est locale, composée d'Ardennais ou Marnais réservant pour une cérémonie ou un évènement (famille ou amis).

Par origine française, on peut retenir les tendances suivantes :

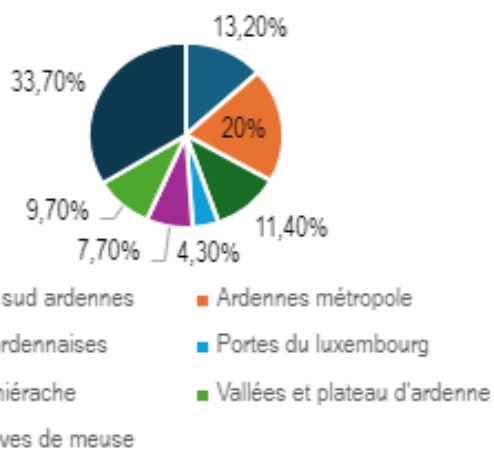
- 22 % sont originaires des Hauts-de-France
- 14 % sont originaires d'Île-de-France
- 13 % sont originaires du Grand Est

- Offre et fréquentation par territoire intercommunal

Offre de lits locatifs par territoire en 2023 (meublés et chambres d'hôtes) Total : 6 752 lits



Nombre des nuitées en 2023 par territoire intercommunal



La communauté d'agglomération Ardenne Métropole (Charleville-Mézières, Sedan et alentours) a toujours proposé une offre importante, de par son attractivité touristique mais également pour satisfaire l'importante clientèle d'affaires qui s'y déplace pour des séjours professionnels.

Le cas du territoire d'Ardenne Rives de Meuse (1/3 du total des nuitées ardennaises) est plus particulier, avec la présence d'une centrale nucléaire (Chooz, en frontière franco-belge), qui a besoin d'accueillir un nombre important de travailleurs lors des périodes de maintenance. Ces techniciens restent sur des périodes longues et provoquent une offre diffuse d'hébergements, peu qualitatifs et rarement déclarés, un marché parallèle qui entraîne ces résultats importants. Si les retombées sont bien réelles pour le territoire, la mise à disposition de ces hébergements pour une clientèle non-touristique réduit d'autant l'accueil de touristes avec une incidence évidente sur les activités touristiques proposées.

IV : Impact économique sur les territoires

A. Chiffre d'affaires réalisé

En 2023 le chiffre d'affaires réalisé par les meublés et les chambres d'hôtes sur le département des Ardennes est estimé à **31 millions d'euros**.

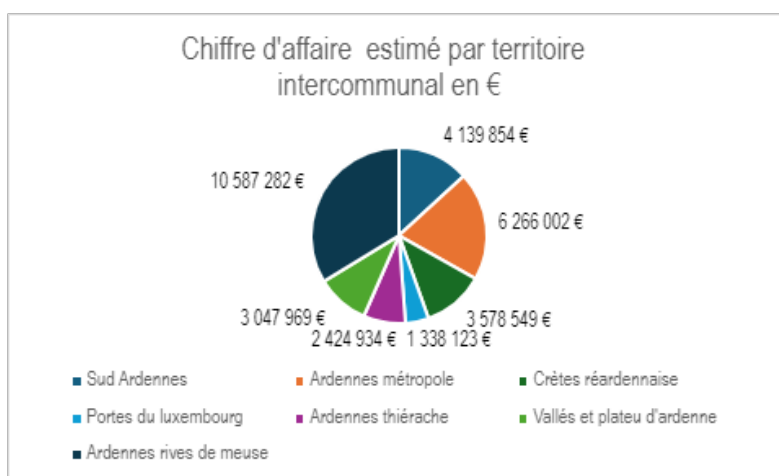
Ceci ne concerne que le CA direct (location) mais les retombées économiques globales générées par la location touristique sont à

- 62 % indirectes (consommation des touristes)
- 38 % directes (revenus de la location)

Au niveau national, le coût global d'un séjour en hébergement locatif est estimé à 81 € TTC par jour et par personne, dont 34 € TTC pour les frais d'hébergement.

La répartition se décompose ainsi :

- 40 – 42 % pour l'hébergement
- 30 – 33 % pour l'alimentation/ consommations
- 10 % pour les achats (souvenirs...)
- 8 – 9 % pour les activités
- Le restant pour le transport



B. Impôts et taxes directs générés par l'activité

Une source de recettes pour l'état, les collectivités locales et les organismes sociaux :

10,7 millions d'euros d'impôts et de taxes directs générés par l'activité locative en Ardennes.

On estime, sur la base actuelle des 6 752 lits mis sur le marché en 2023, que l'activité de tourisme chez l'habitant a permis d'enregistrer 10,7 millions d'euros de recettes fiscales et de cotisations que se répartissent l'État, les Collectivités locales et les organismes sociaux. Pour un propriétaire, ces prélèvements représentent en moyenne **1 585 € par lit, par an (estimation étude Gîtes de France 2024)**.

47% des impôts sont reversés aux collectivités locales, soit plus de 5 M d'euros, appelés sous forme de :

- **Taxe de séjour** reversée au réel ou au forfait selon les conditions définies par les intercommunalités
- **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.

1. Les impôts perçus par l'État :

Ces recettes sont principalement collectées par l'impôt sur le revenu. 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 77 700€, ce qui est le cas pour la plupart d'entre eux) et bénéficient d'un abattement de 50%.

2. Les prélèvements 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 de CRDS**, dues sur tous les revenus d'activités, une fois l'abattement de 50% 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, contribuant par là même à la sauvegarde des bâtis typiques de régions françaises.

En 2023, les investissements réalisés par les propriétaires d'hébergements concernent à 67 % des créations d'hébergements et à 33 % des investissements sur actifs existants.

Au cours de la décennie écoulée, le montant des investissements a augmenté de près de 87 %, au niveau national. Avant la crise sanitaire, soit en 2019, le niveau des investissements était déjà en forte progression, mais l'après-Covid a marqué une nette accélération des investissements, portée par la dynamique de création de nouvelles structures.

L'essentiel des investissements est aujourd'hui porté par les meublés touristiques qui, forts de leur croissance d'après-Covid représentent 87 % des investissements en 2023. 9 % des investissements sont aussi réalisés pour des chambres d'hôtes et 4 % pour des gîtes de groupes.

Un coût moyen de création proportionnel au niveau de gamme :

Les fortes hausses constatées en matière d'investissement sont, d'une part, liées au regain de développement de ce type de structure mais aussi à la montée en gamme des hébergements locatifs en général. Plus le niveau de gamme d'une structure est élevé, plus son coût moyen de création est important. Ainsi, en 2023, un gîte classé 3 épis (Gîtes de France) a un coût moyen de création de 145 917 € contre 460 353 € pour un gîte 5 épis.

Enfin, il convient de rappeler que la hausse des coûts de construction qui est très importante depuis l'après-Covid contribue à renchérir les coûts des travaux réalisés par les propriétaires.

D. Taxe de séjour par territoire intercommunal

	Taxe de séjour 2023
Argonne Ardennaise	23 023 €
Ardenne Thiérache	35 393 €
Portes du Luxembourg	5 517 €
Ardenne Métropole	11 882,53 €
Vallées et Plateau d'Ardenne	40 745,50 €
Ardenne Rives de Meuse	13 012 €
Crêtes Préardennaises	70 321 €
Pays Rethélois	<i>Pas de taxe de séjour</i>
Total	199 854,03 €

Soit un total de 200 000 € récupérés par la taxe de séjour, ce qui représente une hausse de 283 % par rapport à 2017.

En 2023, la communauté de communes du Pays Rethélois est l'unique collectivité à ne pas percevoir la taxe de séjour.

E. Emplois

Afin d'obtenir le nombre d'emplois directs, indirects et induits pour le département des Ardennes, nous avons utilisé les ratios présentés dans l'étude réalisée par la Fédération Nationale de Gîtes de France en 2024 :

	ETP moyens par structure
Emplois directs (propriétaires)	0,30
Emplois indirects	0,12
Emplois induits/ fournisseurs	0,02
Emplois induits/ investissements	0,07
Emplois induits/consommations	0,07
Total induits	0,16
Total direct, indirect et induit	0,58

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

1. Emplois directs

En 2023, ont été recensés au total 1071 structures d'hébergement. A ces chiffres, nous avons appliqué les ratios nationaux afin de déterminer le nombre d'Équivalent Temps Plein concernés par ces hébergements. Le ratio est de l'ordre de 0.3 ETP par structure, ce qui nous amène aux résultats suivants :

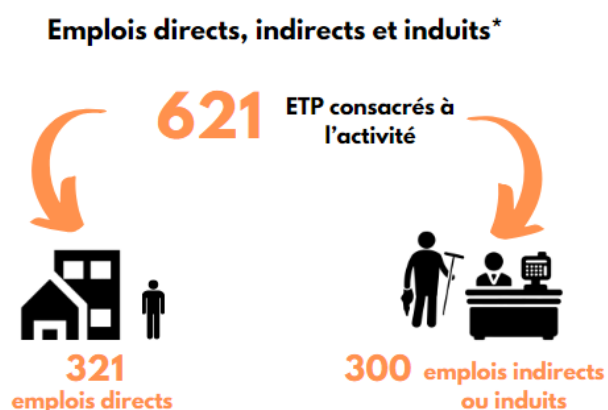
En 2023, les meublés de tourisme ont généré l'équivalent de **321 emplois directs**.

2. Emplois indirects et induits

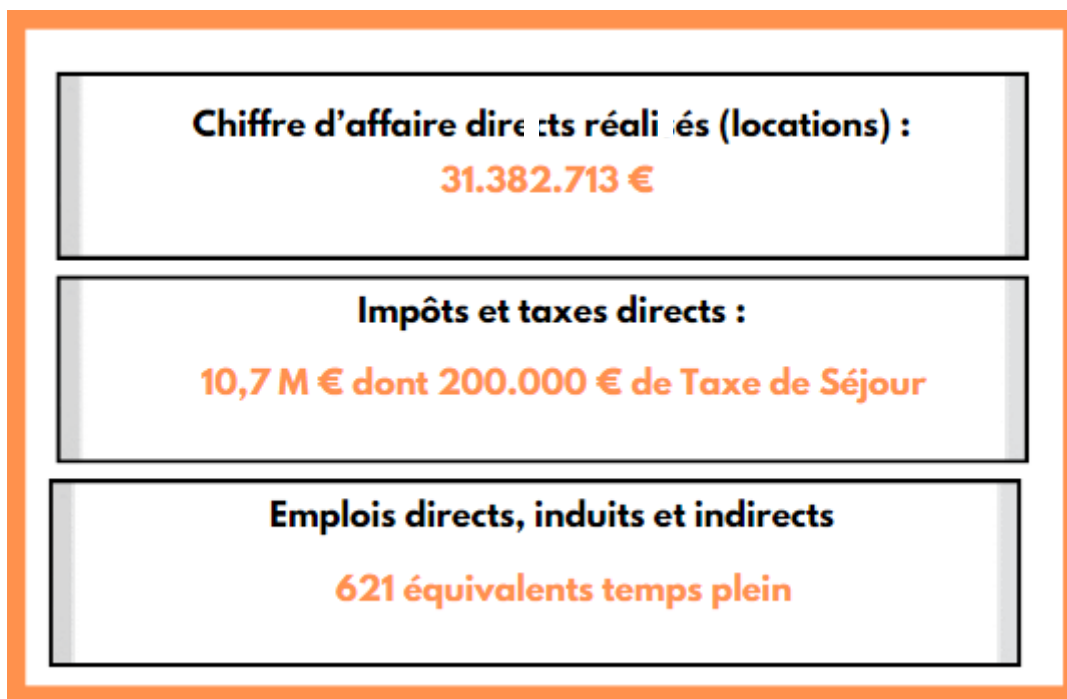
En ce qui concerne les emplois indirects et induits, nous conservons le nombre de structures en termes de meublés, et appliquons le ratio de 0.28 par meublé.

Par leurs activités, on estime qu'en 2023, l'offre chambres d'hôtes et gîtes a généré **300 emplois indirects et induits**.

3. Résultats



F. Récapitulatif de l'impact économique estimé



V : Aides pour les meublés de tourisme et les chambres d'hôtes en 2024

A. Aide de la région Grand Est

La région Grand Est soutient les meublés de tourisme pour promouvoir une offre touristique de qualité. Les bénéficiaires éligibles sont les PME, SCI, exploitants en nom propre, particuliers et porteurs de projets publics dans certaines zones rurales. Les meublés de tourisme doivent respecter certaines conditions, notamment en termes de capacité d'accueil, de classement et de labellisation.

Les projets éligibles comprennent la rénovation ou l'extension de bâtiments existants pour les meublés de tourisme. Les dépenses éligibles incluent les coûts des travaux, des honoraires d'architecte et des audits énergétiques. L'aide financière de la région peut atteindre 20% du montant des dépenses éligibles, avec des plafonds définis selon le type de projet.

Les demandes d'aide doivent être soumises avant le début des travaux via une téléprocédure spécifique. Les bénéficiaires doivent respecter certains engagements, notamment faire appel à un architecte, adhérer à un organisme de tourisme, participer à des actions numériques...

La Région se réserve le droit de contrôler l'utilisation des fonds octroyés et peut demander le remboursement en cas de non-respect des engagements. La décision d'attribution de l'aide est prise par la commission permanente de la région.

Enfin, il est rappelé que l'attribution de l'aide régionale n'est pas automatique et se fait dans le respect des règlements communautaires en matière d'aides aux entreprises.

Autorité de gestion : région Grand Est - tourisme@grandest.fr

B. Aides de la communauté d'agglomération Ardenne Métropole

L'objectif est de soutenir le développement de l'offre d'hébergement, y compris insolite, afin d'enrichir l'expérience client. Les bénéficiaires sont les particuliers, collectivités, entreprises ou associations ayant un projet sur le territoire. Les projets éligibles incluent les hébergements chez l'habitant, les gîtes de groupe, les résidences de tourisme et les auberges collectives. Les dépenses éligibles comprennent les travaux d'aménagement réalisés par une entreprise. L'intervention financière est plafonnée à 10% du montant HT des travaux, avec un maximum de 50 000 €, pouvant être majoré de 5% pour la mise en œuvre d'un ecolabel ou du label "Accueil Vélo".

Autorité de gestion : communauté d'agglomération Ardenne Métropole. Référent : Julie Diels – Ardenne Métropole – Tél. 03 24 57 83 23 – julie.diels@ardenne-metropole.fr

C. Les aides de la communauté de communes des Crêtes Préardennaises

➤ Aide à la création et à la modernisation des hébergements touristiques

A. Bénéficiaires : Porteurs de projets privés souhaitant créer ou moderniser leur hébergement touristique.

B. Dépenses éligibles : Travaux de gros œuvre, achat de matériel, création d'hébergements insolites, équipements de qualité. Exclusions : mobilier, matériaux en direct, appareils électroménagers.

Taux d'aide : 20% plafonné à 25.000 € de travaux, avec bonus possible à hauteur de 30 % si utilisation matériaux sains, démarche durable ou montée en gamme.

C. Conditions : Maintien de l'activité pendant 5 ans, travaux réalisés par des entreprises, présence en ligne, respect des obligations légales.

D. Pièces à fournir : Lettre d'intention, devis détaillés, devis de mise en concurrence pour dépenses importantes.

Autorité de gestion : communauté de communes des Crêtes Préardennaises

Référent : Jérôme Maquart – Tél. 03 24 35 22 22 - tourisme@lescretes.fr

D. Les aides de la communauté de communes de l'Argonne ardennaise :

➤ Le règlement d'intervention du dispositif d'aide au développement de l'offre d'hébergements touristiques de l'Argonne ardennaise vise à cofinancer des projets ne bénéficiant pas d'autres financements publics, en vue de mobiliser des fonds européens LEADER. Il concerne la rénovation, la valorisation et la modernisation de l'offre d'hébergements, ainsi que le développement de nouvelles structures. Les bénéficiaires éligibles sont les collectivités, associations, entreprises et particuliers. Les projets éligibles incluent la création, l'extension ou l'amélioration d'hébergements touristiques divers. Les dépenses éligibles comprennent les équipements, travaux, études, communication et végétaux nécessaires. Des critères spécifiques doivent être respectés, notamment concernant la localisation du projet et son

caractère qualitatif. Une aide financière, sous forme de subvention, est envisageable, cumulable avec un financement LEADER, soit :

Le taux d'aide cumulé aide communautaire/aide LEADER varie en fonction de la note reçue en comité de programmation du GAL de l'Argonne Ardennaise, sous réserve du régime d'aides d'Etat applicable et de la réglementation nationale. L'aide cumulée sera financée en appliquant la répartition suivante : - 1/5 de financement communautaire et 4/5 de financement LEADER.

- Plancher de l'aide cumulée aide communautaire/aide LEADER : 3 750 € par dossier

- Plafond de l'aide cumulée aide communautaire/aide LEADER : 50 000 € par dossier

Les bénéficiaires doivent respecter certains engagements, notamment en termes de maintien d'activité et de participation à des rencontres touristiques.

Référent : chargé de mission LEADER – Tél. 03 24 30 23 94 – leader@argonne-ardennaise.fr
<https://www.argonne-ardennaise.fr/le-programme-leader-1.html>

E. Les aides de la communauté de communes des Portes du Luxembourg :

➤ Aide à la création et à la modernisation des hébergements touristiques

1. Bénéficiaires :

Les porteurs de projets privés souhaitant créer ou moderniser leur hébergement situé sur le territoire. Sont concernés les chambres d'hôtes, les gîtes ou les hébergements atypiques

2. Conditions :

Les porteurs de projets devront déposer leur demande entre janvier et juin de chaque année pour instruction des dossiers au cours du second semestre.

Une autorisation de démarrage sera transmise après réception de la Lettre d'Intention mais prévaut en rien de l'octroi de la subvention.

À compter de la date de réception de la convention de financement, le porteur aura deux ans pour réaliser les travaux et fournir les justificatifs acquittés.

3. Montant de l'aide :

Chambres d'hôtes = 25 % de la dépense HT dans la limite de 3.000 € par chambre

Gîtes = 20 % de la dépense HT dans la limite de 30.000 €. Critère exigé : classement 4 * ou équivalent.

Hébergements atypiques : 25 % de la dépense HT dans la limite de 3.000 € par module.

Référent : Chloé Garré – Tél. 03 24 27 90 98 – chloe.garre@portesduluxembourg.fr

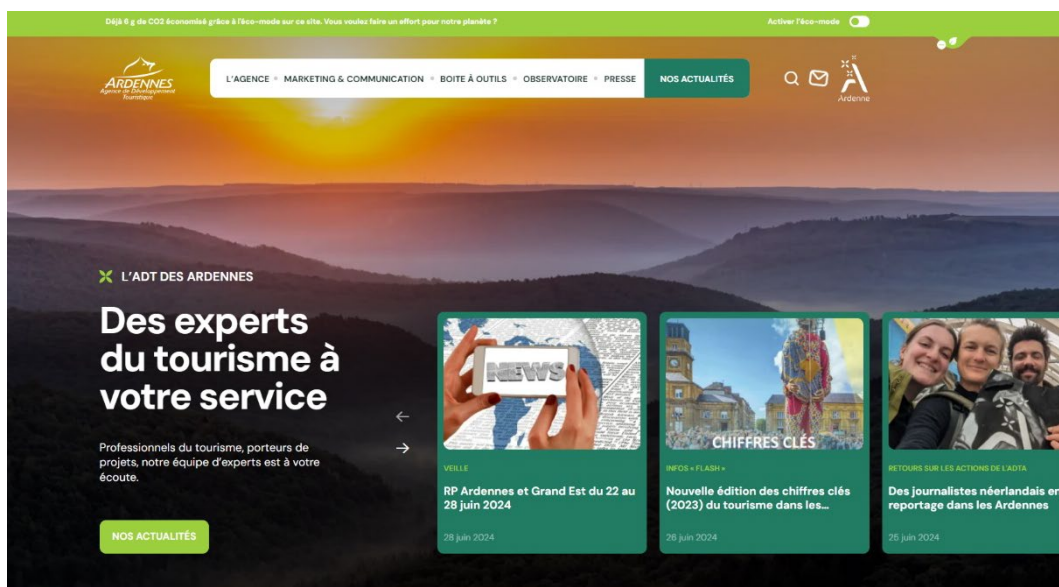
VI : Appui technique proposé par l'Agence de Développement Touristique des Ardennes

L'équipe de 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

À travers le site dédié aux professionnels du tourisme, (pro.ardennes.com) vous pourrez obtenir, toutes les informations nécessaires à l'élaboration de votre projet.

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 (enquêtes de fréquentation, communiqués et dossiers de presse, observatoire départemental, aides financières, etc.).



B. Une 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 l'Agence de Développement Touristique des Ardennes), 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. À 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, classement en étoile d'un meublé de tourisme, labellisations Clévacances ou Gîtes de France, Qualité Tourisme, Tourisme et Handicap, pré-audit énergétique...

De plus, sur demande, l'ADT est en mesure d'élaborer un business plan du projet locatif, avec estimation des recettes afin de déterminer le seuil de rentabilité puis calculer le point mort, sur la base de diverses charges et informations fournies par le prestataire (énergie, entretien, frais financiers...)

Pour toutes demandes de renseignements ou rendez-vous, veuillez adresser un message à l'adresse developpement@ardennes.com, vous serez rapidement contacté par le service Développement Ingénierie de l'Agence de Développement Touristique des Ardennes.