Manifeste des Propriétaires/Gérants/Exploitants de Chambres d'Hôtes

À l'attention des Sénateurs, Députés et Élus locaux

Contexte

Suite à la promulgation de la **loi Le Meur, ou loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024** qui **« vise à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale »,** nous constatons que les chambres d'hôtes y sont intégrées et ce, au même titre que les meublés de tourisme classés.

OR en mettant sur le même plan l'activité de « chambres d'hôtes » et celle de « meublés de tourisme », cette nouvelle législation contribue à :

- **renforcer la confusion** entre « meublé de tourisme » et « chambres d'hôtes », confirmant que les spécificités du secteur d'activité des « chambres d'hôtes » ne sont pas reconnues.

- **menacer la viabilité économique** de nombreuses structures exploitantes de chambres d'hôtes,

- **sacrifier un acteur de l'hébergement touristique de courte durée**

Pour rappel les chambres d'hôtes représentent 10% des hébergements touristiques marchands soit près de 21 500 loueurs pour 60 000 chambres d'hôtes sur l'ensemble du territoire *(source : 2023 « Accueillir magazine »)*

Dans ce contexte, nous, membres de l'**Association Nationale des Chambres d'Hôtes**, demandons le retrait des « chambre d'hôtes » de la Loi Le Meur et une législation plus en adéquation avec la réalité de notre secteur d'activité, adaptée à nos spécificités.

Pour étayer notre demande nous tenons à vous exposer la nature unique de notre activité et à souligner pourquoi elle mérite une attention particulière.

asso.anch@gmail.com

L'activité de « meublé de tourisme » et celle de « chambre d'hôtes » : des différences fondamentales à prendre en compte

1-La nature de l'hébergement

La **chambre d'hôtes** est un hébergement chez l'habitant où le propriétaire loue seulement une ou plusieurs chambres de sa résidence principale. Les propriétaires résident sur place et partagent souvent des espaces communs avec les hôtes. **<u>Rappel cadre législatif :</u>** L'activité d'exploitant de « chambres d'hôtes » est clairement définie par : **L'article L. 324-3 du code du tourisme, complétée par l'Article D324-14** *« 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. »* *« 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. »*	Alors que **le meublé de tourisme** est un logement indépendant, entièrement meublé et équipé, loué à une clientèle de passage. Les propriétaires ne résident pas sur place pendant la location. **Alors que selon l'article D324-1** *«**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. »*

AINSI, nous constatons une incohérence entre la loi, ses objectifs et l'intégration des chambres d'hôtes dans la nouvelle législation. Nous comprenons que le législateur souhaite introduire de nouvelles dispositions afin de rétablir l'équilibre entre le marché des locations touristiques et l'urgente nécessité de préserver l'accès au logement.

OR **l'activité de chambre d'hôtes n'a pas d'incidence sur le manque de logements en zones tendues** visées par la Loi car de par sa spécificité elle ne mobilise aucune habitation qui risquerait de provoquer ce manque de logement. **Elle n'affaiblit en rien le vivre ensemble et le bon fonctionnement des services publics** ou encore **la fermeture des écoles**. Cette réalité ne concerne pas les chambres d'hôtes. **Bien au contraire, elles participent au maintien de la population dans les zones rurales et participent à leur développement économique**.

Par ailleurs, l'intitulé même de la loi apporte de la confusion entre ces 2 activités et laisse penser que ce secteur est mal connu. **Nous regrettons un amalgame entre « chambre d'hôtes » et « meublés de tourisme ».**

2- L'expérience client : l'accueil et la disponibilité, le cœur de notre métier

La **chambre d'hôtes** offre une **expérience plus personnelle et conviviale**, avec un **accueil** personnalisé et des **interactions sociales** avec les propriétaires. Les **petits-déjeuners** sont obligatoirement inclus dans les séjours et préparés maison avec des produits locaux et de saison. Ce qui rend notre **activité singulière** par rapport aux autres hébergements touristiques de courte durée. **Rappel cadre législatif : Article D324-13** *« L'activité de location de chambres d'hôtes mentionnée à l'article L. 324-3 est la fourniture groupée de la nuitée et du petit déjeuner. Elle est limitée à un nombre maximal de cinq chambres pour une capacité maximale d'accueil de quinze personnes. L'accueil est assuré par l'habitant. »*	Alors que le **meublé de tourisme** offre une expérience plus **autonome et indépendante**, similaire à celle d'un appartement ou d'une maison en location. Les clients bénéficient de plus d'intimité et de liberté. **L'accueil et le départ des clients ne sont pas systématiquement gérés par le propriétaire**. Des boitiers sont en effet installés devant les locations et des conciergeries se développent pour remplacer les propriétaires absents.

3- Un acteur économique essentiel

L'activité de « **chambre d'hôtes** » participe indéniablement au **maintien et au développement de l'économie locale** : ✔ en orientant les touristes vers les commerces, les restaurants, les boutiques artisanales et attractions de proximité, tout en favorisant les échanges culturels. Mais aussi, ✔ en offrant le petit déjeuner et/ou en proposant la table d'hôtes, sans oublier les artisans qui viennent effectuer régulièrement des travaux d'entretien et de rénovation, c'est toute une économie en circuit court qui est mobilisée. **L'activité de « chambres d'hôtes » est donc un acteur non négligeable de l'économie locale.**	Alors que l'activité « **meublé de tourisme** » peut également contribuer à l'économie locale, mais leur **impact est souvent moins direct** car les clients ont tendance à être plus autonomes et **moins intégrés dans la communauté locale.**

AINSI, l'exploitation de chambres d'hôtes peut se révéler être un pilier non négligeable de l'activité économique d'un territoire. Les chambres d'hôtes doivent être soutenues et accompagnées pour maintenir ce tissu économique, au risque de voir se désertifier davantage certaines régions délaissées par d'autres acteurs de l'hébergement touristique.

Par ailleurs, à l'heure où les politiques locales s'orientent vers un tourisme plus responsable, le secteur des chambres d'hôtes est tout à fait adapté à cet enjeu. Il serait donc regrettable de sacrifier ce pan de l'hébergement touristique de courte durée.

4- Flexibilité et Saisonnalité

L'activité « **chambre d'hôtes** » est souvent **plus flexibles** en termes de durée de séjour et de tarification, avec **une forte saisonnalité** liée aux périodes touristiques.	Alors que l'activité « **meublé de tourisme** » offre généralement des séjours plus longs et sont **moins soumis à la saisonnalité**, bien que cela puisse varier en fonction de la localisation.

5- Une activité à temps plein

L'exploitant de **chambre d'hôtes** doit rester **disponible quotidiennement** sur une grande amplitude horaire, depuis la préparation du petit déjeuner jusqu'à l'accueil des nouveaux hôtes en début d'après-midi ou fin de soirée suivant la demande des hôtes, s'il ne propose pas la table d'hôtes.	Alors que l'exploitant d'un **meublé de tourisme** n'a **pas d'obligation ni de contraintes d'accueil personnalisé**, ce qui a contribué à la multiplication des boîtes à clés. Dans ce cas, **cette activité peut être secondaire et permet d'avoir une autre activité professionnelle en parallèle.**

AINSI, gérer des chambres d'hôtes est une activité qui nécessite d'être présent sur l'établissement quotidiennement. Le rythme de travail est dépendant des réservations qui sont de plus en plus de dernière minute ce qui demande une forte réactivité et adaptabilité. Dans ces conditions, il est impossible d'avoir une activité complémentaire tant les horaires peuvent être irréguliers.

L'activité de chambres d'hôtes ne **peut pas être considérée comme une activité complémentaire**.

Derrière l'activité, l'humain : c'est quoi un gérant de « chambre d'hôtes » ?

Outre l'aspect réglementaire de mettre à disposition une ou plusieurs chambres à des personnes de passage pour de courts séjours, le gérant de chambres d'hôtes est avant tout une personne **passionnée**, qui **aime accueillir et partager**, qui **participe à la vie locale** en faisant découvrir son territoire, ses traditions. Cette activité est souvent le fruit d'une

reconversion mûrement réfléchie car l'investissement personnel et la charge de travail sont souvent plus importants que les bénéfices financiers réellement procurés par cette activité.

Ses missions sont bien plus étendues :

- **Sauvegarder et réhabiliter un patrimoine** sans aide de l'état et avec des fonds privés
- **Accueillir**
- **Renseigner/informer sur les activités locales** (marchés, ateliers, sports de pleine nature, expositions, concerts…),
- **Promouvoir son territoire** (infos touristiques, restauration, …)
- **Communiquer et promouvoir son hébergement et ses services**
- **Assurer l'entretien quotidien des locaux, intérieur et extérieur**
- **Gérer les imprévus** : évier bouché, chasse d'eau qui fuit, objet cassé, ampoule à remplacer, ….
- **Cuisiner** : petit déjeuner et/ou table d'hôtes
- Suivre et mettre en oeuvre les réglementations sanitaires

Cette activité nécessite les qualités suivantes :

- **Sens de l'accueil**
- **Flexibilité des horaires d'accueil et de départ des hôtes**
- **Disponibilité**
- **Réactivité**
- **Sens à l'écoute**
- **Grande capacité d'adaptation**
- **Savoir bricoler…**

Ainsi, le gérant d'une chambre d'hôtes est polyvalent à la fois agent d'accueil, comptable, graphiste, webmaster, community manager, jardinier, technicien-ne de surface, conseiller en tourisme, cuisinier,…

En bref, *Une chambre d'hôtes est bien plus qu'un simple hébergement touristique. C'est une* ***expérience humaine*** *et* ***culturelle*** *où les hôtes accueillent les voyageurs dans leur* ***propre domicile****, offrant ainsi une* ***immersion authentique dans la vie locale****.*

Contrairement aux meublés de tourisme, souvent gérées à distance, les chambres d'hôtes sont caractérisées par ***un accueil personnalisé, un cadre familial****,* ***un acteur de l'économie locale****,* ***des structures de petites tailles*** *avec des bénéfices souvent faibles au regard du temps de travail et l'investissement personnel consacré à l'activité.*

Il est important de préciser également que les chambres d'hôtes peuvent être seulement ***labellisées (classement en étoiles)****, ce qui leur permet d'avoir une reconnaissance qualitative mais à l'inverse des meublés de tourisme ou des hôtels,* ***aucun classement officiel*** *n'existe à ce jour pour ce type d'hébergement.*

La philosophie des chambres d'hôtes : accueil, partage, convivialité, bienveillance, expériences uniques

Concrètement, l'impact de la loi Le Meur :

1- Vers des fermetures d'établissements étouffés par une hausse des charges

- **L'abaissement de l'abattement fiscal à 50 %** pour les chambres d'hôtes (contre 71 % précédemment) et **le seuil de revenus annuels à 77 700 euros** (contre 188 700 euros aujourd'hui) menacent directement la viabilité économique de nombreuses structures alors qu'elles génèrent des revenus limités, malgré une implication quotidienne importante et des horaires étendus, afin de maintenir le confort et la satisfaction de la clientèle.

- Cet abaissement du seuil oblige à passer **du régime simplifié de la micro entreprise au régime réel,** ce qui n'est pas adapté à notre modèle d'activité: **alourdissement des charges de gestion fiscale et administrative**, **temps de travail supplémentaire sur une activité déjà très chronophage** et une **TVA** qui viendra s'ajouter à des structures qui bénéficient d'une franchise en base de TVA.
- En outre, le passage au régime réel nécessite **des investissements supplémentaires** en termes de logiciels de comptabilité, de formation ou de recours à un expert-comptable
- La mise en application de cette loi précipitée ne laisse que peu de temps aux exploitants pour anticiper, s'organiser et prendre en compte toutes ces nouvelles données. Dans cette situation certaines chambres d'hôtes ne pourront pas faire face à l'augmentation des charges compte tenu de leur modèle économique.

- Dans ces conditions, **la trésorerie** sera également impactée par les variations de charges fiscales et sociales, ainsi que par les éventuelles fluctuations de chiffre d'affaires, étant donnée le caractère saisonnier de l'activité

- Et enfin, une charge supplémentaire risque de venir s'ajouter à la liste, celle de la TVA. **L'abaissement et l'homogénéisation du seuil de TVA** suspendu mais non abrogé à ce jour, impactera encore de 10% supplémentaire le CA de ces structures.

2- Une nouvelle carte de l'offre d'hébergement : un secteur sacrifié

Parmi les acteurs de l'hébergement touristique de courte durée, **cette nouvelle législation risque de sacrifier le secteur des chambres d'hôtes**, **modifiant ainsi le paysage de l'offre d'hébergement touristique**. Alors que, nous pouvons noter que ce type d'hébergement est de

plus en plus plébiscité que ce soit par les touristes que par les professionnels en déplacement pour quelques jours.

La diversité de cette offre sur le territoire national s'en trouvera fragilisée, avec des impacts forts sur certaines régions.

Nos attentes

Aussi, nous sollicitons votre soutien car il est absolument nécessaire pour la survie de plusieurs milliers de petites structures et d'exploitants passionnés par leur activité de :

- **Réviser la Loi Le Meur** en adaptant les dispositions fiscales aux particularités de notre activité et alléger les contraintes administratives et fiscales
- **Distinguer l'activité de « chambres d'hôtes »,** de celle de « meublés de tourisme », en **reconnaissant les spécificités de notre secteur**
- **Reconnaître et valoriser notre contribution au tourisme et à l'économie locale.**

Nous espérons que ce manifeste vous éclairera sur la spécificité de notre activité et que nos revendications seront comprises et entendues.

Grâce à notre connaissance du terrain, nous nous tenons à votre disposition pour collaborer à l'ensemble de vos travaux sur le sujet pour une réglementation et une législation plus en adéquation avec la réalité de ce secteur d'activité.

Fait à Saint Hilaire d'Ozilhan, le 20.05.2025

Le bureau

Stéphanie Bardou, Présidente
Hugues Chabannes, Vice-Président et Trésorier
Anne-Marie Desrosiers, Secrétaire