

# Rencontres nationales Villages étapes 2022 | Villers-Bocage

## Conférences du jeudi 29 septembre

### L'AVENIR DE L'HOTELLERIE DANS NOS VILLAGES ETAPES

*Intervention de Laurent DUC, Président de la branche Hôtellerie à l'UMIH Nationale*

#### Hôtel

##### Définition :

Un hôtel est un établissement commercial offrant un service d'hébergement touristique payant dans des chambres meublées (ou des suites).

La chambre (ou l'appartement meublé) d'un hôtel mis en location porte sur un forfait comprenant obligatoirement un service quotidien de lits et de nettoyage des locaux, la fourniture et l'entretien du linge de toilette ainsi que la réception de la clientèle et la proposition du petit-déjeuner.

L'hôtel devient « hôtel de tourisme » lorsqu'il est classé au sens du dispositif officiel de classement des hébergements touristiques marchands régi par le code du tourisme.

Il est exploité toute l'année en permanence ou seulement pendant une ou plusieurs saisons.

##### Réglementation générale

###### **Etablissements recevant du public, de type « O ».**

Une autorisation préalable d'ouverture au public doit être demandée au Maire par l'exploitant de l'ERP (idem si l'établissement a été fermé pendant plus de 10 mois), avec visite préalable d'une commission de sécurité.

Les ERP sont soumis à la réglementation en vigueur en matière de sécurité et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite. Ces normes sont plus ou moins strictes en fonction du classement de l'ERP (catégories 5 à 1 – selon la capacité d'accueil).

#### Meublés touristiques (=Airbnb)

##### Définition :

« Villas, appartements ou studios meublés, à usage exclusif du locataire, offerts à la location à une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile et qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois » (art. L 324-1-1 du Code du tourisme)

Sont donc exclues de cette définition :

- Les locations à usage d'habitation
- La location de chambre chez l'habitant
- Les chambres d'hôtes

##### Réglementation générale

###### **Meublés classés selon un référentiel établi par Atout France.**

Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme doit en avoir préalablement **fait la déclaration** auprès du Maire de la commune où est situé le meublé, sauf en cas de résidence principale (cf. critère des 120 jours pour différencier la résidence principale de la secondaire)

**Néanmoins**, la Mairie a la possibilité de faire enregistrer l'ensemble des meublés (résidence principale ou secondaire), sous réserve d'avoir pris :

- Une délibération soumettant à autorisation préalable le **changement d'usage** des locaux destinés à l'habitation

<p>Des contrôles sécurité incendie ont lieu régulièrement (tous les 5 ans pour les hôtels de 5<sup>ème</sup> catégorie, et tous les 3 ans pour les autres).</p> <p><b>Pour maintenir ou renforcer leur activité, les hôtels doivent également s'adapter et répondre aux enjeux sociétaux actuels : période covid, gestion du personnel, enjeux environnementaux etc.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Une délibération soumettant à une déclaration préalable soumise à <b>enregistrement</b> toute location d'un meublé de tourisme</li> </ul> <p><b><u>Outils à disposition des collectivités pour recensement des meublés non déclarés :</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Logiciel Tracket (en cours de développement)</i></li> <li>- AirDNA</li> </ul>
<p><b><u>Emploi :</u></b></p> <p><b>Un hôtel est créateur d'emplois et générateur de revenus pour le territoire (via la taxe de séjour et la TVA notamment).</b></p> <p>Difficultés à recruter depuis la crise covid (hôtellerie-restauration).</p>	<p><b><u>Emploi :</u></b></p> <p><b>Pas de création directe d'emploi (hormis via le développement des conciergeries), peu de bénéfices aux commerces de la commune (tous les services sont mis à disposition : kitchenette etc.)</b></p>
<p><b><u>Qualité de service</u></b></p> <p><b>Accueil répondant aux besoins d'une clientèle Village étape</b> (arrivée tardive, présence physique à la réception, réservation dernière minute, petit déjeuner, hygiène et propreté du logement, respect normes covid, sécurité...)</p> <p>Textes encadrant les pratiques des hôteliers. En cas de litige, possibilité d'entamer une démarche judiciaire.</p>	<p><b><u>Qualité de service</u></b></p> <p>Pas de garantie de qualité du logement loué (aucun contrôle dans le cadre de Airbnb ; pas de classement, aucune norme imposée)</p> <p>En cas de litige avec le propriétaire, se référer au centre de résolution des plateformes intermédiaires</p>
<p><b><u>Taxe de séjour</u></b></p> <p><b>363,7 millions d'euros</b> collectés en 2020</p> <p>Au 01<sup>er</sup> janvier 2021, 83% des communes collectent la taxe de séjour</p>	<p><b><u>Taxe de séjour</u></b></p> <p><b>72 millions d'euros</b> collectés par la plateforme Airbnb en 2019</p> <p>Lois de finances qui ont profondément réformé le régime de la taxe de séjour applicable aux hébergements non classés (majoritairement représentés par les meublés de tourisme) : instauration d'un barème applicable aux hébergements non classés, obligations de collecte pour les plateformes intermédiaires, renforcement des obligations déclarative et des sanctions...</p> <p><b><u>A retenir :</u></b> pour les collectivités où la taxe de séjour est instaurée, les plateformes intermédiaires ont l'obligation de collecter et de reverser la taxe de séjour à la place des hébergeurs</p> <p>Cf. diapos 23 à 26 de la présentation UMIH</p>

## CONSTATS DE L'UMIH

- **Baisse importante du nombre d'établissements hôteliers** dans les prochaines années. De plus en plus de changements de destination sont constatés lors de la vente d'un hôtel.
- Il s'agit d'une crise majeure pour l'hôtellerie, qui a été bien moins soutenue que la restauration ces dernières années (pas de fermeture administrative par exemple pendant la crise covid)
- Les augmentations de tarifs ne sont pas encore alignées avec les augmentations des charges. **Beaucoup d'hôtels risquent par ailleurs de fermer tout l'hiver** (ou une grande partie) en raison des hausses du prix de l'énergie.
- Le développement des meublés de tourisme constitue un frein au logement « de longue durée » dans les collectivités. Les saisonniers ne peuvent plus être logés dans les destinations car la location de courte durée est privilégiée, idem pour les logements étudiants ou pour les locations en résidence principale.  
Exemple de la commune à proximité de Disney : création d'un lotissement avec tous les services à la population nécessaires ; services finalement désertés car les logements ont tous été mis en location
- Les élus devront être proches de leurs professionnels, car **les prochains mois s'annoncent difficiles**.
- Transmission difficile et onéreuse de l'activité : franchise trop importante, taxe de fond de commerce, droits de succession... (cf. *Pacte Dutreil* qui peut néanmoins faciliter la transmission d'une entreprise familiale)
- Clientèle qui évolue : part de la clientèle d'affaires qui a largement diminuée (utilisation de la visioconférence plus systématique).

## SOLUTIONS

### Vers une 6<sup>ème</sup> catégorie

L'UMIH est à l'origine et soutient une proposition de loi visant à alléger les normes pour les hôtels accueillant moins de 30 personnes.

Objectif : **proposer une forme de classement plus « souple »** pour les établissements, en privilégiant une démarche « déclarative », avec contrôle de la collectivité. Il y aurait des obligations, moins strictes, mais vérifiables. Cette catégorie pourrait également englober toutes les formes d'hébergement touristique, y compris celles dans les habitations, à partir du moment où elles ont un objet commercial.

Cette 6<sup>ème</sup> catégorie pourrait contribuer à une meilleure connaissance du marché, à une concurrence plus saine et loyale entre les différentes formes d'hébergement et à **intégrer davantage la ruralité au cœur de l'offre touristique**.

### Equipements et services partagés

La **révision du classement en 2021** a permis d'introduire une disposition réglementaire importante avec l'arrêté du 30/12/2021 sur **les équipements et services partagés**.

*entreprise.gouv.fr* : « Cette mesure comporte un fort potentiel de développement économique en permettant de **décloisonner différentes catégories d'hébergements touristiques marchands**. Elle permettra, en effet, de classer des hébergements différents partageant des équipements ou des services (n'existant que dans l'un d'entre eux). Par exemple, un hôtel ou une résidence de tourisme partageant un parc, une piscine, une salle de petit-déjeuner, un service de conciergerie ou de navette privée... Des établissements de catégories juridiques différentes (par exemple des hôtels et des résidences de tourisme) situés dans un même bâtiment ou à proximité pourraient également être classés sous certaines conditions. Cette mesure permettra, ainsi, de s'adapter aux nouveaux modes d'organisation des établissements en groupement de fait ainsi que de commercialisation des offres en mode fusionné »

### Taxe de séjour

Pour les collectivités ayant instauré la taxe de séjour par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant d'un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) :

La loi de finances rectificatives pour 2017 et la loi de finances pour 2019 ont institué **l'obligation**, pour les plateformes en ligne qui sont intermédiaires de paiement pour le compte des loueurs non professionnels, **de collecter la taxe de séjour à la place des hébergeurs**. Afin de contrôler le montant de la taxe de séjour collectée, les versements aux collectivités territoriales sont accompagnés d'une déclaration comportant les informations sur le séjour. Le reversement de la taxe de séjour se fait deux fois par an (30 juin et 31 décembre).

En l'absence de régularisation, la collectivité peut mettre en place une procédure de **taxation d'office**.

Une partie de la taxe de séjour pourrait être réinjectée dans l'hôtellerie (mise aux normes des établissements du territoire par exemple).

### Recensement des meublés de tourisme sur le territoire

La Mairie a la possibilité de faire enregistrer l'ensemble des meublés (résidence principale et secondaire) sous réserve d'avoir pris

- Une délibération soumettant à autorisation préalable le **changement d'usage** des locaux destinés à l'habitation
- Une délibération soumettant à une déclaration préalable soumise à **enregistrement** auprès de la commune toute location d'un meublé de tourisme.

- *Procédure changement d'usage*

Si la commune estime qu'il y a un déséquilibre entre la location saisonnière, la location à long terme etc. Le Maire peut prendre un décret pour **rééquilibrer**. Par exemple, pour 2 locations courtes, le propriétaire doit offrir 2 locations de longue durée. Les règles peuvent être adaptées en fonction des problématiques (zone littorale, montagne etc.). Des amendes sont prévues en cas de non-respect.

- *Procédure du numéro d'enregistrement*

Quelque soit la taille de la ville, la mise en place du numéro d'enregistrement se fera par **délibération du conseil municipal** (exemple sur site Internet de l'UMIH).

Il s'agit concrètement de soumettre le loueur à une télédéclaration préalable. Elle concerne les loueurs de meublés de courte durée en faveur d'une clientèle de passage qui n'y élit pas domicile. Cela vaut pour les **résidences principales et secondaires**.

Le loueur se verra délivrer un numéro d'enregistrement qui devra être publié sur chaque annonce relative au bien loué (sur toutes les plateformes).

Des sanctions en cas de non-respect sont prévues (jusqu'à 5 000€ pour non-déclaration, jusqu'à 10 000€ pour un dépassement des 120 jours de location pour une résidence principale, jusqu'à 50 000€ pour non-publication du numéro d'enregistrement dans une annonce...). **Attention, la mise en place du numéro d'enregistrement sans changement d'usage (cf. ci-dessus) ne permet pas l'application des sanctions.**

Plusieurs solutions existent pour recenser les meublés de tourisme sur le territoire : logiciels « Trackeet » ou « AirDNA »

### *Les bonnes pratiques*

Il faut un engagement de la destination, que tous les acteurs locaux soient engagés pour que ça fonctionne.

Un hôtel-restaurant est « le phare » de la commune. L'offre en restauration doit cependant être attractive à elle seule et ouverte sur l'extérieur. L'hôtellerie n'est « que du plus ». Voir cependant quelles autres activités pourraient venir **compléter et diversifier l'activité** (cf. SPA, service de babysitting, etc.).

Une bonne taille d'hôtel, c'est une centaine de clients (60 couverts et chambres). Attention, il est difficile de faire vivre un hôtel de moins de 20 chambres lorsque le gérant n'y habite pas (nécessite du personnel supplémentaire, donc activité moins rentable).

Les collectivités peuvent parfois proposer des accompagnements financiers et techniques. Se rapprocher également de l'UMIH locale.

Les **chambres de tourisme** permettent de « partager » des services avec d'autres établissements afin de garder une qualité de service de type « hôtelier », mais sans classification hôtelière officielle.