Tourisme et Droit 2007, n°85, p.23

L'accueil en chambres d'hôtes : une activité reconnue (1)

L'offre d'hébergement sous forme de chambres d'hôtes connaît un important développement depuis de nombreuses années sans que cette catégorie d'accueil touristique ait été définie par les textes avant la parution du Code du tourisme. Les chambres d'hôtes bénéficient enfin d'une définition législative.

Laurence Jégouzo, Maître de conférences à l'université Paris I, Panthéon-Sorbonne (IREST) et à l'IEP de Paris.

Le développement des chambres d'hôtes naît dans les années 1950, période où la France se remet des dégâts causés par la Deuxième Guerre mondiale et où de nombreux citadins recherchent des vacances peu coûteuses. Parallèlement, le monde agricole, touché par le développement de l'industrialisation, est sinistré et doit lutter contre l'exode rural ; de nombreux bâtiments d'habitation sont devenus vacants, et les chambres d'hôtes apparaissent aussi comme un moyen de faire face aux difficultés économiques.

En 1952, le rapport général de la Commission de modernisation du tourisme officialise la formule des chambres d'hôtes et préconise leur généralisation à travers la France. Le ministère de l'Agriculture accorde alors des subventions réservées essentiellement aux agriculteurs tandis que le Crédit agricole et le Crédit hôtelier octroient les prêts.

Mais ce n'est véritablement qu'à partir des années 1980 que se développe de façon exponentielle le nombre des chambres d'hôtes, moyen d'hébergement fortement privilégié par la clientèle étrangère et française.

C'est l'authenticité de l'accueil, l'hospitalité, la mise en valeur des terroirs et de l'environnement qui font le succès des chambres d'hôtes et des gîtes de France. Ce courant a également permis de contribuer au développement local et à l'aménagement du territoire. Il devenait alors difficile aux pouvoirs publics de laisser cette activité se développer sans encadrement juridique alors qu'en 2005, la consommation touristique en France s'élevait à 108,11 milliards d'euros et que le tourisme rural en représentait ainsi 28 % des nuitées. Il est essentiellement non marchand et se caractérise par une offre atomisée qui s'organise cependant peu à peu et se professionnalise. Il existe trois catégories d'hébergement en espace rural : les meublés de tourisme, les chambres d'hôtes et les gîtes ruraux.

De nombreuses actions avaient déjà été engagées ces dernières années en faveur du tourisme rural ; elles s'inscrivaient dans le cadre de politiques interministérielles menées notamment avec les ministères chargés de l'Agriculture, de l'Écologie et du Développement durable, de l'Aménagement du territoire, en partenariat avec la Conférence permanente du tourisme rural.

Ainsi, jusqu'à l'intervention du législateur, il s'agissait d'une appellation d'usage relevant de chartes et de labels proposés par les organisations professionnelles de l'hébergement touristique qui, grâce à l'attribution d'un nombre d'épis, éclairaient le consommateur sur le niveau de confort proposé. Or, lorsque ces chambres d'hôtes n'étaient pas classées, aucun contrôle qualitatif ne pouvait être fait sur ce type d'hébergement sauf par la Direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) lorsqu'elles faisaient l'objet de publicité ou d'annonce.

Face au développement de ce mode d'hébergement concurrençant le secteur hôtelier - et notamment la petite hôtellerie en raison des prix pratiqués - il était devenu nécessaire de légiférer, tout en gardant une certaine flexibilité pour l'organisation de cette activité.

Les nouvelles dispositions du Code du tourisme répondent ainsi à un triple objectif : transparence de ce secteur, rétablissement d'une concurrence loyale, cohérence des réglementations applicables, notamment en matière de sécurité incendie ou dans le domaine de l'hygiène et de la salubrité.

Une définition législative

La loi du 14 avril 2006 portant diverses dispositions relatives au tourisme (2) a donc créé plusieurs articles dans le Code du tourisme quant à la définition des chambres d'hôtes (3), dont l'un précise que « 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 (4) ». La notion de chambres d'hôtes recouvre donc l'ensemble des chambres situées dans des locaux appartenant au propriétaire. Toutefois, les locaux peuvent également se trouver à proximité de l'habitation principale du propriétaire (5).

La définition retenue par la loi renvoie à un décret simple la détermination des conditions minimales d'équipement, du nombre maximum de chambres ou encore des modalités de déclaration à remplir en mairie pour les loueurs de chambres d'hôtes. L'objectif de ce texte, non encore publié mais qui a fait l'objet d'une concertation avec les fédérations professionnelles, est de rechercher une meilleure équité avec les autres modes d'hébergement - notamment l'hôtellerie traditionnelle - et d'améliorer la protection du consommateur tout en conservant le caractère familial et convivial de ce mode d'hébergement. Il doit également définir les prestations qui pourront être fournies en chambre d'hôtes.

Cette définition législative s'accompagne d'une déclaration en mairie : « Toute personne qui offre à la location une ou plusieurs chambres d'hôtes doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire du lieu de l'habitation (6). » Le décret simple doit, là aussi, préciser les modalités de cette déclaration, l'objectif étant à la fois de pouvoir contrôler cette activité

et de lutter contre la concurrence déloyale, mais également de pouvoir disposer d'éléments statistiques sur son développement tout en facilitant la perception de la taxe de séjour.

Une inscription au registre du commerce ?

La principale question posée par les propriétaires de chambres d'hôtes est de savoir s'ils doivent s'inscrire au registre du commerce dans le cadre de cette activité. Le Code de commerce (7) précise que « sont commerçants ceux qui exercent des actes de commerce et en font leur profession habituelle ». Ce sont donc bien les notions d'acte courant et d'habitude qui dominent dans cette définition. Sont ainsi concernés les loueurs qui exerceront cette activité à titre habituel avec recherche de profits et qui en feront une véritable profession. Ceux pour qui cette activité viendra en complément à une activité agricole constituent une autre catégorie et seront dès lors soumis à des dispositions particulières.

Le décret d'application devrait paraître dans les prochaines semaines et supprimera les dernières zones d'ombre quant à l'exercice de cette activité appelée à poursuivre son fort développement dans les années à venir.

Etat des lieux

Les chambres d'hôtes ont progressé de 23 % en 2005 par rapport à 2001 (chiffres de la Direction du tourisme 2006), et on estime aujourd'hui à environ 31 000 le nombre de chambres d'hôtes existant. Toutefois, ce chiffre fourni par les trois principales fédérations nationales ne représenterait qu'une faible partie du phénomène, puisque les propriétaires de ces hébergements ne sont pas tenus d'adhérer à ces fédérations.

Ces organismes professionnels structurent et coordonnent aux niveaux national et local l'activité de la location touristique. Ainsi, certains gîtes ruraux et chambres d'hôtes bénéficient de labels attribués par des associations : Gîtes de France, Clévacances, Accueil Paysan, Fleurs de soleil ou encore Bed and Breakfast.

Mots clés :
HÉBERGEMENT, RESTAURATION * chambre, table d'hôtes

(1) Cet article est la composante du dossier "Un nouveau code Consécration d'un droit du tourisme".

Le tourisme, un secteur hétérogène qui, jusque-là, relevait de nombreuses autres législations, a enfin son code. Un travail de six années pour rendre accessible au plus grand nombre une matière transversale dépendant à la fois du droit privé et du droit public. Retour sur une genèse et principaux développements.

Autres articles composant le dossier :

- Genèse d'un code, par Guy Barrey, p. 16 ;

- L'organisation territoriale du tourisme et la codification, par Jean-Luc Michaud, p. 21 ;

- Vente de voyages et de séjours : simplifier et adapter, par Guy Barrey, p. 25.

(2) Loi n° 2006-437 du 14 avril 2006, JO du 15, p. 5693 ; *cf.* T&D n° 78/2006, p. 6.

(3) Art. L. 324-3 à L. 324-5.

(4) Art. L. 324-3.

(5) B. Khiari et H. Tanguy, rapport n° 227, 28 février 2006, Commission mixte paritaire Assemblée nationale-Sénat.

(6) Art. L. 324-4.

(7) Art. L. 121-1 et L. 121-3.