

Accompagner un projet

# CHAMBRE D'HOTES



**AUVERGNE**  
NOUVEAU MONDE  
[TOURISME]



## > L'offre chambres d'hôtes en Auvergne

L'Auvergne dispose d'un parc d'environ 2 000 chambres d'hôtes, soit une capacité de plus de 4 000 lits pour 600 propriétaires identifiés.

Formule d'hébergement **répondant à l'exigence "qualité" croissante des clientèles**, le parc des chambres d'hôtes a progressé de plus de 20% entre 2001 et 2008. Son poids reste toutefois modeste et représente 2% de l'offre marchande.

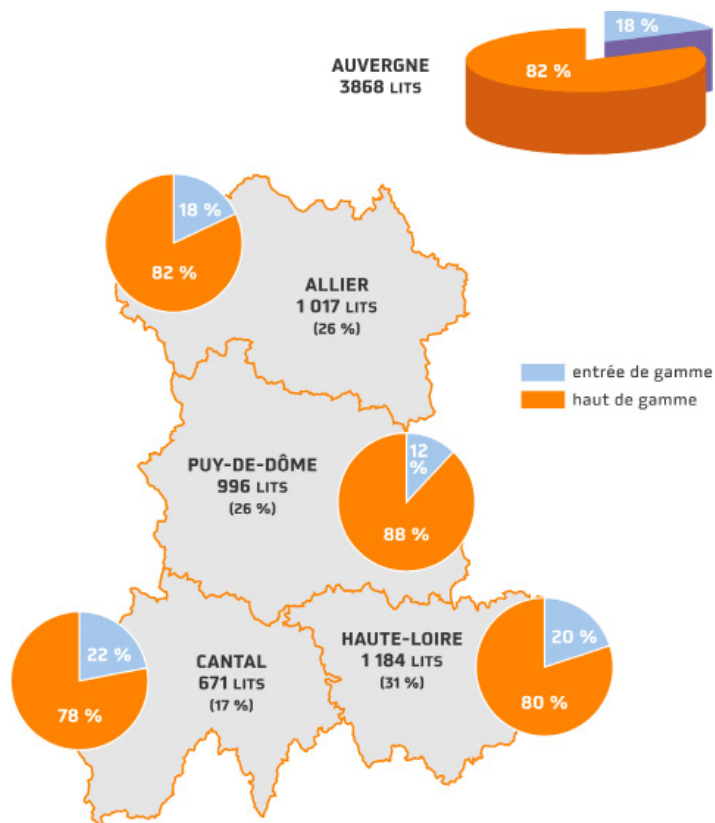
La marque "Gîtes de France" représente les 3/4 de la capacité totale recensée.

Quel que soit le réseau d'affiliation, **la part des hébergements haut de gamme (3 et 4 épis/clés) ne cesse de progresser et atteint plus de 80%**. Un record qui place ce type d'hébergement sur la première marche du podium "qualité de l'offre".

Les chambres d'hôtes sont porteuses d'image. Elles sont en tête des hébergements les plus mobilisés par la presse : **53% des articles sur l'Auvergne évoquant un mode d'hébergement, citent les chambres d'hôtes**.

En Auvergne, la **moyenne de chambres par structure s'élève à 3,5** contre 2,9 au niveau national.

## Répartition de l'offre selon le niveau de classement

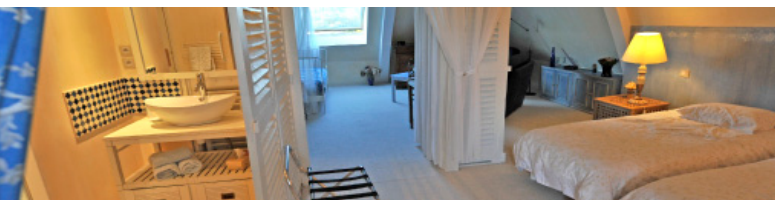


## La capacité d'accueil recherchée par les clientèles

- > 71% des chambres sont louées pour 2 personnes
- > 11% pour 3 personnes
- > 10% pour 1 seule personne
- > 8% pour 4 personnes

## > Le profil des clientèles

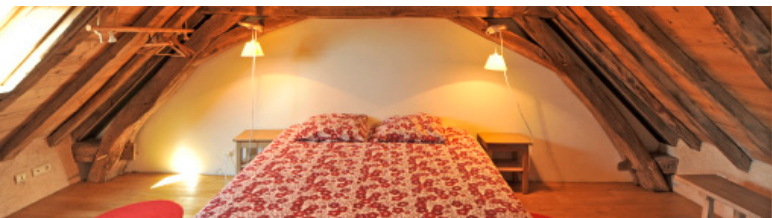
- > 35/64 ans.
- > Retraités, cadres ou employés.
- > En couples et sans enfant.
- > En séjour semaine (2 sur 5) ou en court séjour (une étape dans un itinéraire de vacances, voire professionnel).
- De façon générale, la durée de séjour est plus longue dans les chambres de prestations supérieures.
- > 2/3 des clients sont fidèles à la destination Auvergne.
- > Ils dépensent en moyenne **63 € par jour et par personne dont 30 € pour se loger**.
- > La qualité de l'accueil et de l'hébergement arrivent en tête de leurs critères de choix.



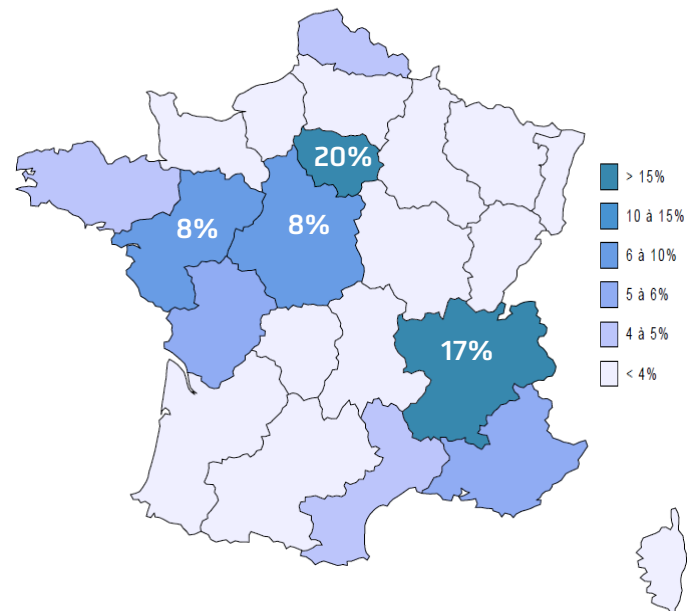
## > L'origine géographique des clientèles

La clientèle française est issue des bassins d'émission classiques de l'Auvergne : Ile-de-France, Rhône-Alpes, Centre et Pays de la Loire.

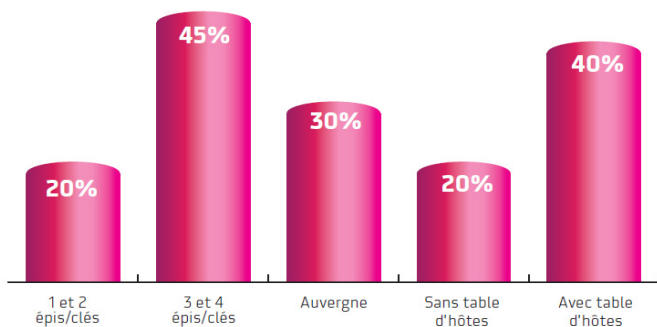
La clientèle étrangère représente plus de 17% des nuitées. Les principaux marchés étrangers sont la Belgique (25% des nuitées étrangères), le Royaume-Uni, les Pays-Bas, l'Allemagne et la Suisse (12% chacun).



### Origine des clientèles françaises



### ■ Taux d'occupation



## > La fréquentation des chambres d'hôtes en Auvergne

Plusieurs travaux ont été menés en Auvergne ces dernières années et permettent d'estimer la **durée moyenne de séjours** en chambres d'hôtes à un peu moins de **3 nuits**. De plus, selon les équipements et les services proposés, l'activité annuelle est comprise entre **10 et 25 semaines de location**, soit en moyenne **110 nuits vendues par chambre**. Les chambres d'hôtes **haut de gamme** enregistrent les **meilleurs résultats** avec respectivement **121 et 220 nuits vendues par chambre**.

La prestation "table d'hôtes" est un atout pour **améliorer ses performances** (taux d'occupation nettement supérieurs à la moyenne). En Auvergne, 54% des structures proposent la prestation "table d'hôtes"

## INVESTISSEMENT

### > Coût d'une création

En Auvergne, le montant moyen d'investissement (hors acquisition) s'élève à 145 000 € TTC par structure créée, soit environ **41 000 € par chambre**. Ce montant élevé s'explique avant tout par la création quasi exclusive de chambres d'hôtes **haut de gamme** (3 et 4 épis/clés) au sein de **bâtisses anciennes** et traditionnelles, la plupart du temps en mauvais état.

Dans le cas d'une création de chambres d'hôtes dans une structure fonctionnelle et en bon état, l'investissement moyen s'élève à **15 000 € par chambre**.

### Équipement de Bien-Etre

Encore réservé il y a peu à une clientèle de luxe, le Spa s'est désormais largement démocratisé et devient un équipement de plus en plus recherché par la clientèle (**taux d'occupation amélioré de 0,5 à 2 points**). En création, l'investissement nécessaire pour un Spa est de l'ordre de **1 800 à 2 500 €/m<sup>2</sup>** (+1 500 €/m<sup>2</sup> avec gros œuvre).

#### Coûts moyens HT d'équipements :

- > bain storvatt : 6 000 €
- > cabine de soin humide : 9 000 €
- > hammam/sauna (6/8 places) : 11 000 €
- > baignoire hydromassante : 25 000 €
- > bain à remous (6/8 places) : 30 000 €
- > piscine naturelle (40 m<sup>2</sup>) : 45 000 €

# FONCTIONNEMENT

## > Chiffre d'affaires moyen

Le chiffre d'affaires annuel moyen réalisé par chambre (hors table d'hôtes) selon le niveau de confort :

1 épi/clé	1 000 €
2 épis/clés	4 500 €
3 épis/clés	6 500 €
4 épis/clés	18 700 €

Ainsi, le **chiffre d'affaires annuel** réalisé par une maison d'hôtes 3 épis/clés d'une capacité de **3 chambres** s'élève à environ **20 000 €** (hors table d'hôtes).

Le prix moyen d'un repas s'élève à **20 € par personne**. Dans les structures proposant la table d'hôtes, environ **35% des nuitées réalisées font l'objet d'un acte de restauration** et représentent entre 10 et 15% du chiffre d'affaires global réalisé. Le chiffre d'affaires réalisé s'élève à environ 1 000 € par chambre.



## > Activité d'appoint ou professionnelle

Un projet viable doit être associé à d'autres **activités** et il est préférable que l'un des conjoints conserve une activité rémunérée.

L'activité chambres d'hôtes représente généralement une **activité d'appoint** prolongeant ou complétant l'activité principale du propriétaire. Cependant, **cette activité peut être professionnelle mais nécessite alors de lourds investissements**, des surfaces importantes, avec par exemple une **spécialisation associée à d'autres activités**.

### Prix moyen d'une chambre d'hôtes selon le niveau de confort en France

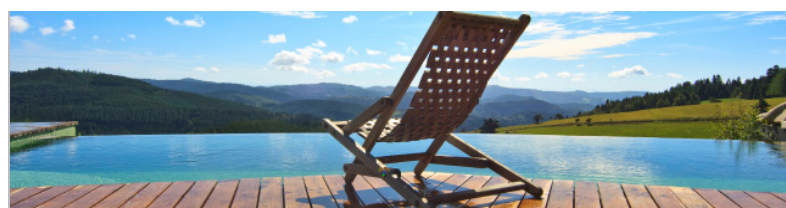
1 épi/clé	30 €
2 épis/clés	45 €
3 épis/clés	55 €
4 épis/clés	85 €

## > Investissement "temps"

La gestion de chambres d'hôtes est estimée à environ **1 100 heures par an**.



Mission d'Ingénierie et d'Aménagement Touristique d'Auvergne  
Comité Régional de Développement Touristique d'Auvergne  
7, allée Pierre de Fermat - 63178 Aubière cedex  
miata@crdt-auvergne.fr - www.auvergne-tourisme.info



Sources  
Conseil régional d'Auvergne, INSEE, SPOT/CRDTA, APCE, Coach Omnium & Spas, Fédération Nationale des Gîtes de France, Accueillir magazine, Fédération Nationale Clévacances, Trame.

Crédits photos  
Comité Régional de Développement Touristique d'Auvergne  
Photographes : DAMASE Joël, FOURNIER Philippe