

Accompagner un projet

MEUBLÉ & GÎTE



AUVERGNE
NOUVEAU MONDE
[TOURISME]



LES TENDANCES, LE MARCHÉ

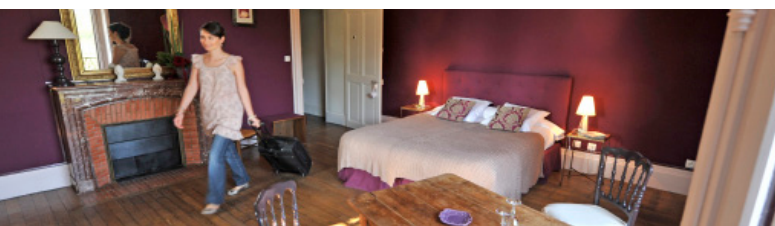
> L'offre meublés en Auvergne

Le parc se compose de près de 7 600 meublés classés, soit une capacité d'environ 30 600 lits. Depuis 2001, l'offre en meublés de tourisme classés progresse de 7% sur la région.

L'offre Clévacances est multipliée par 8 (+700%), le nombre de meublés Gîtes de France progresse de 10%, alors que l'offre hors marque recule de 8%.

Depuis 2001, on note une augmentation de 53% de la capacité d'accueil en meublés haut de gamme, tandis que l'offre en meublés 1* diminue de 26% et que l'offre en 2* se maintient (+2%). Les meublés 3* et 4* forment 1/3 du parc et les meublés 2* constituent toujours plus de la moitié de l'offre.

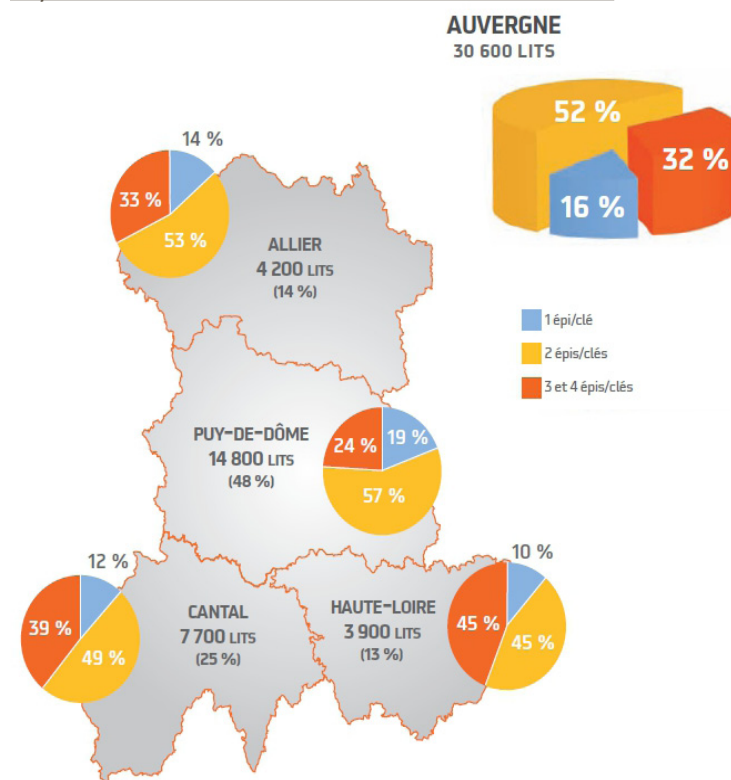
Le nombre de meublés 3 et 4 épis Gîtes de France est multiplié par 2 entre 2001 et 2008, alors que l'offre haut de gamme hors marque ne progresse que de 20%. Cette progression du haut de gamme, favorisée par la politique régionale qui privilégie la création d'une offre qualitative (au moins équivalent au niveau 3*), répond à une demande forte des clientèles.



> Le profil des clientèles

- > 35/49 ans.
- > Employés, cadres et professions intermédiaires.
- > En couples ou en familles (1 séjour sur 2 avec les enfants), mais aussi curistes.
- > Le séjour semaine se généralise pour les familles. La durée moyenne de séjour est de 10 jours, donc plus longue que dans les autres modes d'hébergements. Elle atteint 16 jours dans les villes d'eaux où la clientèle thermale est majoritaire.
- > Les 3/4 des clients sont fidèles à la destination Auvergne (notamment les curistes), en été mais aussi au printemps et en hiver.
- > Ils dépensent en moyenne 38 € par jour et par personne dont 18 € pour se loger.
- > Pour les clients, la qualité de l'environnement et de l'hébergement font la différence.

Répartition de l'offre selon le niveau de classement



La montée en gamme des meublés de tourisme

En Auvergne, la montée en gamme des meublés de tourisme classés est confirmée par les 2 principales marques.

> Chez Gîtes de France, plus d'1 logement sur 2 (53%) est labellisé 3 ou 4 épis (contre 1/3 en 2001).

> Chez Clévacances, le meublé 3 clés est devenu la norme "standard" puisqu'il correspond à 43% de l'offre.



> L'origine géographique des clientèles

En Auvergne, la clientèle des meublés est **essentiellement une clientèle française**. Près d'1 client sur 2 vient des régions Ile-de-France, Pays de la Loire, Centre et Rhône-Alpes.

La **clientèle étrangère** ne représente que 5% de la fréquentation. Elle vient principalement de Belgique (pour un tiers) et des Pays-Bas (près d'un quart). Elle présente la particularité de **s'orienter principalement vers le 4***.

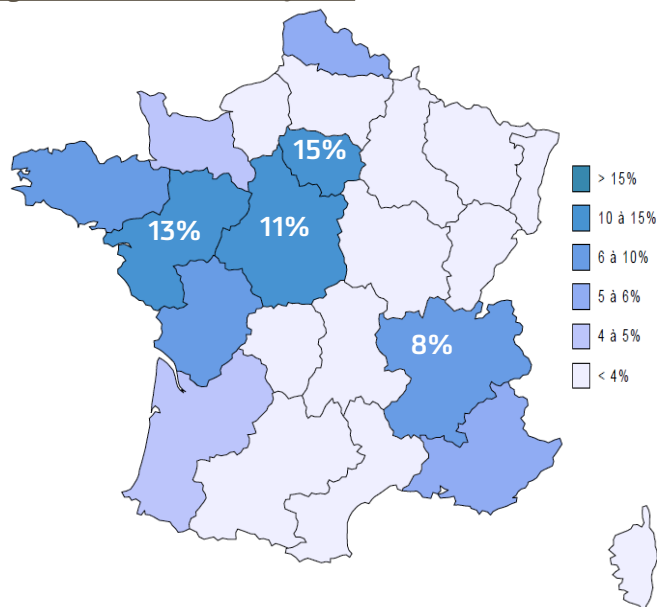
Equipped de Bien-Etre

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 €/m² (+1 500 €/m² 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 m²) : 45 000 €

Origine des clientèles françaises



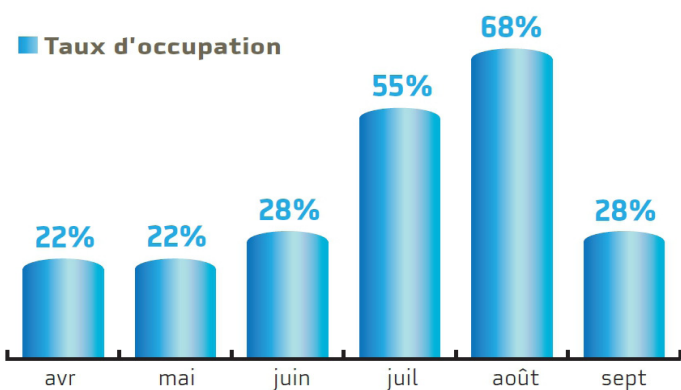
> La fréquentation des meublés en Auvergne

L'activité des meublés est marquée par une **forte saisonnalité** : 80% des nuitées sont réalisées entre avril et septembre (65% sur juillet-août), soit 1,3 million de nuitées enregistrées par an.

Depuis 2001, l'offre progresse plus vite que la demande et les taux de remplissage se tassent.

Sur la saison d'avril à septembre, les meublés atteignent un **taux d'occupation moyen de 36%**, soit **9 semaines de location**. Cependant, la moyenne des meublés hors marques est de 7 semaines contre 11 semaines pour les meublés des villes d'eaux et les Gîtes de France en centrales de réservation.

Les hébergements de gammes supérieures louent en moyenne **2 semaines de plus par saison**. Le haut de gamme répond mieux aux demandes de la clientèle : il représente 1/3 de l'offre et la moitié de la fréquentation.



INVESTISSEMENT

> Coût d'une création

Au niveau national, l'investissement moyen pour la création d'un meublé de tourisme s'élève à 60 000 €, soit environ 15 000 € par lit. En Auvergne, le montant moyen d'investissement (hors acquisition) s'élève à **110 000 € TTC par structure créée, soit environ 20 000 € par lit**.

Ce montant élevé s'explique avant tout par la création de très nombreux **meublés haut de gamme au sein de bâtisses anciennes et traditionnelles**, la plupart du temps en mauvais état.

Gîte de séjour / d'étape

En Auvergne, la création d'un gîte de séjour (gîte de grande capacité de 12 à 50 personnes) ou d'un gîte d'étape (situé sur un itinéraire ou sentier de randonnée) représente un investissement moyen (hors acquisition) d'environ 250 000 € par structure, soit environ 13 500 € par lit.

FONCTIONNEMENT

> Chiffre d'affaires moyen

La location d'un gîte rural génère en moyenne **5 500 € de chiffre d'affaires par an**. Les charges relatives à l'investissement de départ accaparent environ 75% du chiffre d'affaires.

La rentabilité d'un gîte rural est donc faible. Le but généralement recherché par les propriétaires est de couvrir les charges liées à la rénovation des bâtiments.

La création et l'exploitation d'un gîte rural s'avère donc être une **opération plus patrimoniale qu'économique**.



Prix moyen de location d'un gîte

1 semaine en haute saison	410 €
1 semaine hors saison	270 €
1 week-end	160 €

Le prix moyen de location d'un gîte varie en fonction du lieu et du niveau de confort.

Prix moyen d'un gîte de séjour / d'étape

Le mode de fonctionnement d'un gîte de séjour ou d'étape **se rapproche plus de celui des chambres d'hôtes**, mais les prix observés à la nuitée y sont généralement inférieurs de moitié (en moyenne entre 15 et 20 € par nuit et par personne).

> Activité d'appoint ou professionnelle

Pour la **plupart des propriétaires**, les gîtes représentent une **activité d'appoint** prolongeant ou complétant leur activité principale. Cette activité peut parfois être professionnelle mais nécessite alors de lourds investissements, des surfaces importantes (gérer plusieurs meublés), une spécialisation associée à d'autres activités... **La flambée des prix de l'immobilier ne permet plus de rentabiliser une opération de rénovation.**

> Investissement «temps»

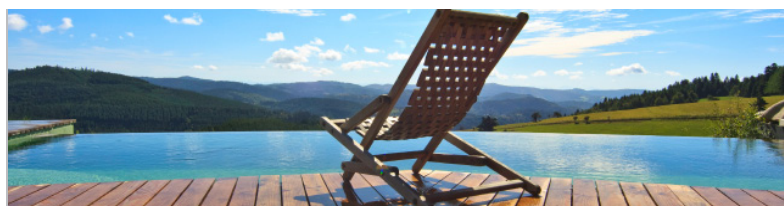
La gestion d'un gîte rural est estimée à environ **200 heures par an**.



AUVERGNE
NOUVEAU MONDE
[T O U R I S M E]

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, Fédération Nationale Clévacances, Trame.

Crédits photos

Comité Régional de Développement Touristique d'Auvergne
Photographes : FOURNIER Philippe, DAMASE Joël, SOISSONS Pierre, BARBARE Rémy