

Les meublés de tourisme dans l'Allier

Fiche Thématique

2019

Depuis quelques années le secteur de la location de vacances évolue considérablement. La qualité de l'offre s'améliore et les clients ont davantage d'exigences.

Les propriétaires des meublés de tourisme doivent s'adapter en se professionnalisant et en se démarquant. Les clés de la réussite se trouvent dans la qualité et la valorisation de l'offre, la capacité à proposer des services pour attirer les clients et le développement d'une mise en marché active et innovante.

Pour répondre à ces évolutions, le secteur s'organise : les labels développent leur communication et leurs outils de réservation en ligne et les plateformes de réservation en ligne (Airbnb, Aritel-HomeAway, ...) prennent chaque année plus d'ampleur.

A travers cette fiche, le Comité départemental du tourisme (CDT) vous propose des éléments pour appréhender le secteur des gîtes et meublés en Allier : informations générales (définitions, réglementation, classement, ...), ratios économiques, données statistiques (parc, fréquentation, clientèles), contacts et ressources utiles.

Sommaire

2 | Informations générales

7 | Le parc des meublés de
tourisme de l'Allier

5 | Ratios économiques

10 | La fréquentation des
meublés de tourisme de l'Allier

Informations générales

Définitions

Un meublé de tourisme est une villa, un appartement ou un studio meublé, à l'usage exclusif du locataire, mis en location à une clientèle de passage, qui effectue un séjour caractérisé par une location au week-end ou à la semaine, et qui n'y élit pas domicile (code du Tourisme-Art. D3241).

Toute personne souhaitant commencer à exercer cette activité doit procéder à une déclaration en mairie avant l'ouverture à la location.

En savoir plus : www.entreprises.gouv.fr/tourisme (site de la Direction générale des entreprises)

Classement



Le classement est volontaire. Il comporte 5 catégories allant de 1 à 5 étoiles. La grille de classement contient 112 critères répartis en 3 grands chapitres : équipements, services au client, accessibilité et développement durable. Il est valable pour une durée de 5 ans.

En savoir plus : www.classement.atout-france.fr

Les organismes réputés accrédités, habilités à classer les meublés dans l'Allier :

- Thermauvergne pour les communes thermales
- Clévacances de l'Allier
- Gîtes de France de l'Allier.

La réglementation

L'accessibilité aux personnes handicapées

Au regard de la réglementation, les campings sont constitués d'espaces classés ERP (établissements recevant du public) pour le bureau d'accueil où le public peut entrer, la boutique, les salles d'activités ou d'animation, le restaurant, ... et d'espaces classés IOP (installations ouverte au public) pour les parties non bâties.

Les Ad'AP

Les Agendas d'accessibilité programmée (Ad'AP) ont été mis en place pour **permettre à tous les gestionnaires et propriétaires de ces établissements de se mettre en conformité** et d'ouvrir ses locaux à tous.

Objectif : l'Ad'AP correspond à un engagement de réaliser des travaux dans un délai déterminé (jusqu'à 3 ans), de les financer et de respecter les règles d'accessibilité.

L'Ad'Ap doit être déposé en Mairie ou en Préfecture selon le Cerfa utilisé. En savoir plus : www.lesadap.fr

La marque Tourisme et Handicap

Tourisme et Handicap est une marque créée par le Ministère en charge du Tourisme et mise en œuvre dans le département par le CDT. Elle est destinée aux professionnels du tourisme désireux de rendre leur établissement accessible en favorisant l'accueil des personnes handicapées en séjour et en permettant leur intégration parmi les clientèles traditionnelles. C'est une démarche volontaire qui nécessite un véritable engagement de la part du propriétaire de l'établissement.



Pour obtenir la marque Tourisme et Handicap, les professionnels doivent aménager leur structure afin de répondre aux critères des cahiers des charges vérifiés lors d'un audit (gratuit). L'objectif étant d'améliorer l'accessibilité pour tous, Tourisme et Handicap exige depuis 2013 que les structures répondent aux critères pour au moins deux types de handicap parmi auditif, mental, moteur et visuel.

En savoir plus : www.allier-auvergne-tourisme.com (espace Tourisme et Handicap)

Autres normes

Un hôtel doit répondre à d'autres normes : sécurité incendie, sécurité sanitaire, réglementation d'ordre public, affichages des prix, ...

Les labels

En plus du classement les meublés peuvent choisir d'adhérer à un label. L'adhésion à un label apporte un certain nombre d'avantages : promotion, notoriété, conseils, outils, ... Pour la clientèle, c'est une garantie de qualité. En France, plus d'un propriétaire sur deux adhère à un label. Voici une liste non exhaustive des labels nationaux.



Gîtes de France

Créé en 1955, le label Gîtes de France constitue aujourd'hui la première chaîne européenne d'hébergements de vacances à la campagne. Adhérer aux « Gîtes de France », c'est faire partie d'un réseau expérimenté qui garantit soutien, conseil, visibilité et réputation. Le réseau est organisé par associations départementales.

Contact dans l'Allier : 04 82 75 68 56 - www.gites-de-france-allier.com



Clévacances

Né en 1995, le réseau « Clévacances » a pour vocation de garantir et de promouvoir les hébergements locatifs de qualité, partout en France. Les associations départementales « Clévacances » mettent à la disposition de leurs propriétaires-adhérents un ensemble de moyens, en vue de développer une offre de locations saisonnières et de chambres d'hôtes conformes à leurs valeurs : qualité, accueil, confort, assistance, ...

Contact dans l'Allier : 04 70 46 81 58 - <https://clevacancesallier.com>



Bienvenue à la ferme

L'offre « Bienvenue à la ferme » concerne des hébergements et des activités de restauration appartenant à des agriculteurs. Elle est portée et développée par les Chambres d'Agriculture.

Contact dans l'Allier : 04 70 48 42 42 - www.bienvenue-a-la-ferme.com/allier



Accueil Paysan

Accueil Paysan est une association regroupant des paysans proposant de l'accueil à la ferme dans un esprit d'éducation populaire, de développement durable et d'agriculture paysanne. Le label propose ainsi une offre d'hébergement, de restauration, de visites au

sein de fermes respectant un cahier des charges rigoureux et une charte éthique.
Contact en Auvergne : 04 71 74 97 81 - <http://www.accueil-paysan.com/fr/>



Rando Accueil

Rando Accueil est une marque portée par une association nationale qui développe un programme intégrant une offre d'activités à partir d'un réseau d'hébergements mis en place pour répondre aux attentes des clientèles pratiquant différentes formes de randonnées, d'activités de nature et de découverte. Rando Accueil est délégataire de la marque nationale Qualité Tourisme pour ses adhérents.

Contact national : 02 96 73 11 58 - : www.rando-accueil.com

Commercialisation

Pour aider les prestataires à s'adapter à ces nouvelles tendances, le Comité départemental du Tourisme de l'Allier (CDT Allier), en partenariat avec le Comité régional du Tourisme d'Auvergne-Rhône-Alpes (AuRA), met **gratuitement** à disposition des prestataires un outil de réservation et de vente en ligne : **OPEN SYSTEM.**

Le CDT Allier s'occupe de la mise en place, de la formation et du suivi.

Votre contact : Amandine BIDET – 04 70 46 81 64 – a.bidet@allier-tourisme.net



Ratios économiques du secteur



Investissement

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.

Gîtes de séjour et d'étape

En Auvergne, la création d'un meublé de séjour (meublé de grande capacité de 12 à 50 personnes) ou d'un meublé 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.

Les aides financières à l'investissement

- o Le **Conseil départemental de l'Allier** peut accompagner financièrement les projets de gîtes et meublés :
 - Création et modernisation
 - Création d'équipements de loisirs ou sportifs

Retrouvez toutes les modalités des aides :

<https://www.allier-auvergne-tourisme.com/autres-espaces/espace-professionnels/porteurs-de-projets/aides-financieres-280-1.html>

- o Le **Conseil régional d'AuRA** dispose également d'aides financières pour les hébergements touristiques collectifs (gîtes de groupes, ...).
En savoir plus : <https://www.auvergnernhonealpes.fr/aide/122/289-aide-aux-hebergements-touristiques-collectifs-etudes-et-travaux-tourisme.htm>
- o Selon la nature du projet, des subventions **européennes** peuvent être sollicitées.
En savoir plus : <https://www.europe-en-auvergnernhonealpes.eu/>



Fonctionnement

Chiffre d'affaires moyen

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

Nature de l'activité

Pour la plupart des propriétaires, les meublés 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.

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

Prix moyen d'une semaine de location en gîte dans le département et dans la région (Apidae)

	Allier	Auvergne	AuRA
1*	203 €	287 €	383 €
2*	276 €	332 €	417 €
3*	356 €	440 €	576 €
4*	503 €	732 €	1 070 €
5*	1 200 €	2 128 €	3 253 €



Dépenses des clientèles en séjour

Le Module d'Évaluation du poids Touristique des Territoires (METT), mis en place par le Comité régional du Tourisme, nous permet d'évaluer les dépenses des clientèles en séjour. On estime que la clientèle des meublés dépense plus de 27 millions d'euros soit près de **17% des dépenses marchandes du département** (63% pour les hôtels, 12% pour les campings et 7% pour les chambres d'hôtes).

A l'échelle de la région, on estime à **43€** le montant de dépense globale quotidienne d'un touriste résident en meublé.

Le parc des meublés de tourisme dans l'Allier

Photographie du parc

En 2017, le parc départemental des meublés de tourisme s'élève à **1 299 unités**, soit un total de **5 740 lits** :

- 626 unités (48% du parc) pour 1 554 lits dans les villes d'eaux (27% du parc),
- 673 unités (52% du parc) pour 4 186 lits hors villes d'eaux (73% du parc).

L'analyse des parcs qui suit dissocie clairement les meublés des villes d'eaux et les autres meublés car leurs problématiques et leurs évolutions sont radicalement différentes.

Le parc de meublés thermaux

En 2017, le parc de meublés thermaux classés s'élève à 531 unités pour 1 292 lits (2,4 lits en moyenne par meublé). Parmi les villes d'eaux, Nérès-les-Bains concentre 54% des lits, Vichy 22% et Bourbon l'Archambault 24%.

Niveau de gamme des meublés thermaux en 2017

Villes d'eaux	2 étoiles et moins	3 étoiles et plus	Total
Nérès-les-Bains	230	63	293
Vichy	37	69	106
Bourbon l'Archambault	77	55	132
Total	344	187	531

Source : Thermauvergne

Les meublés thermaux ont un niveau de gamme assez bas avec 65% des établissements classés dans les catégories 1 et 2 étoiles. Ce constat est amplifié à Nérès-les-Bains avec 78% de meublés 1 et 2 étoiles.

Evolution du parc des meublés thermaux entre 2013 et 2017

	Meublés	Lits
2006	626	1 557
2012	372	934
2014	530	1 382
2017	531	1 292

Entre 2006 et 2012, le parc de meublés classés des villes d'eaux avait perdu 40% de ses hébergements et plus de 60% de ses lits. Cela s'expliquait principalement par l'entrée en vigueur **du nouveau classement** pour les hébergements et par son caractère **non obligatoire**. De nombreux propriétaires de meublés thermaux avaient décidé de ne pas reconduire leur classement selon les nouveaux critères. En 2012, on estimait ainsi le parc de meublés thermaux non classés à 650 meublés et 1 500 lits.

Entre 2012 et 2014 les propriétaires sont revenus vers le classement : le parc de meublés classés a augmenté de 42% ses hébergements et 48% ses lits. **Depuis 2014, le parc semble se stabiliser enregistrant ainsi 531 meublés et près de 1 300 lits en 2017.**

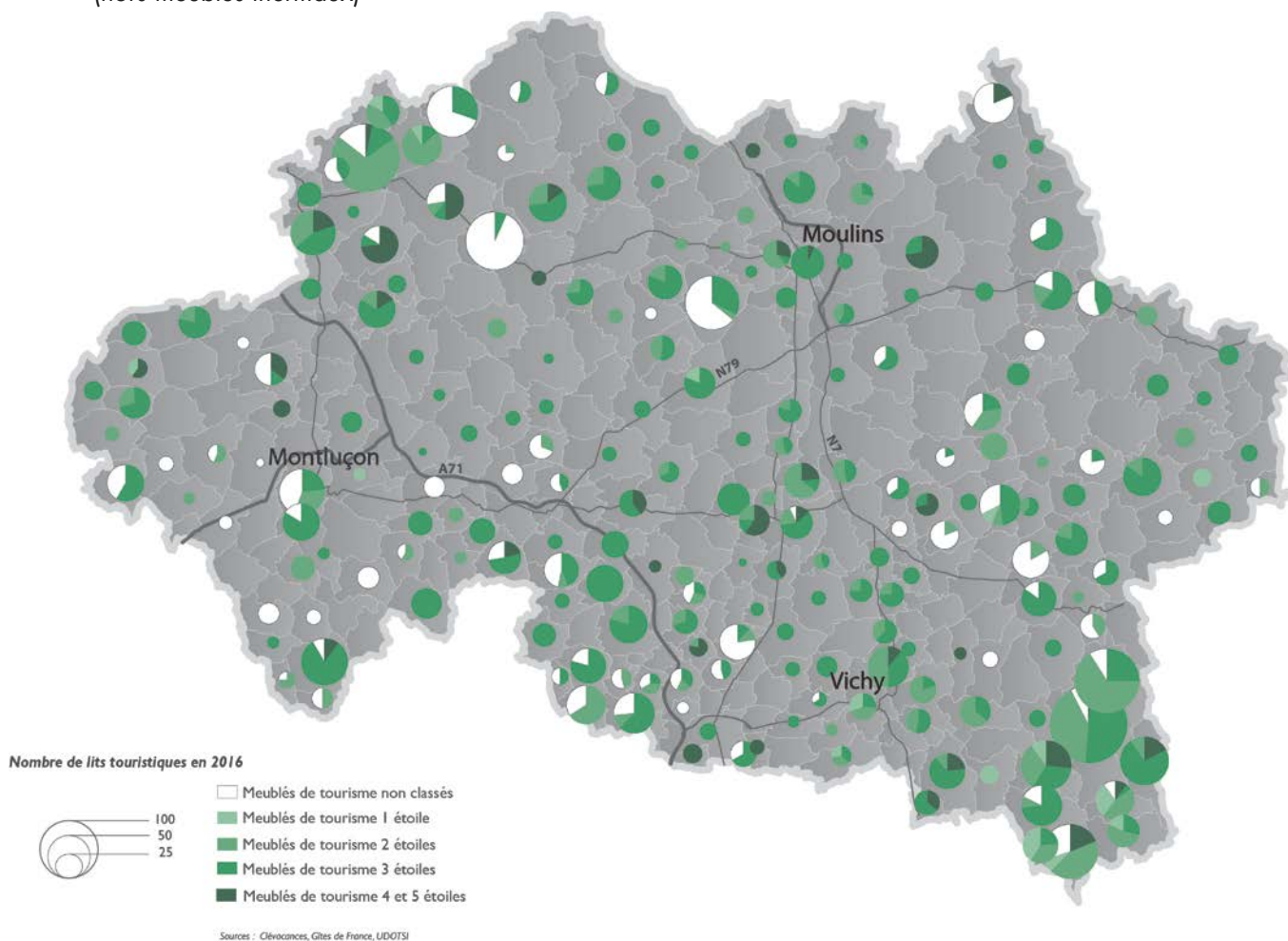
Malgré un niveau de gamme assez bas, le parc de meublés thermaux classés évolue qualitativement entre 2006 et 2017, **la part des meublés 3 étoiles et plus passant de 21% à 35%**.

Le parc des autres meublés de tourisme

En 2017, le parc de meublés classés hors villes d'eaux s'élève à **673 unités pour 4 186 lits** (6,2 lits en moyenne par hébergements). 80% des meublés sont classés ou labellisés. Le label Gîtes de France est toujours largement majoritaire avec 397 meublés labellisés, loin devant Clévacances avec 100 meublés.

Répartition géographique de la capacité d'accueil 2017 en meublés de tourisme classés

(hors meublés thermaux)



Le parc est réparti dans le département de manière **très éparse** ; il est **presque exclusivement localisé hors des pôles urbains**. On retrouve ainsi au moins un meublé de tourisme dans plus de 220 communes de l'Allier. Quelques zones se détachent comme la Montagne bourbonnaise ou le pays de Tronçais. Le parc est donc composé en grande majorité de gîtes ruraux.

Niveau de gamme des meublés de tourisme hors villes d'eaux en 2017

Type de meublé	Total meublés	Dont non classés		Dont 2 étoiles et moins		Dont 3 étoiles et plus	
Meublés de tourisme classés hors villes d'eaux	673	126	19%	192	29%	343	51%

Source : Insee – Gîtes de France – UDOTSI – Clévacances – CDT03

Les meublés de tourisme hors villes d'eaux ont un **niveau de gamme plutôt bon** puisque 51% des hébergements classés le sont dans les catégories 3 étoiles et plus. Un constat **encore plus marqué pour les meublés labellisés Gîtes de France** avec près de 69% d'hébergements et 71% de lits labellisés dans ces catégories.

Entre 2014 et 2017, le parc de meublés de tourisme hors villes d'eaux connaît **une évolution notable passant de 463 établissements à 673 (+45%)**. On peut considérer cette évolution comme une réponse des propriétaires de meublés à la demande des clientèles pour ce type d'hébergement et notamment pour des hébergements de charme à la campagne. Par ailleurs, les aides financières des collectivités publiques et notamment du Conseil départemental ont permis d'accompagner le développement du parc.

Par niveau de gamme l'évolution entre 2014 et 2017 est également très positive car la part des meublés classés **3 étoiles et plus passe de 57% à 51% du total des meublés classés. Pour les hébergements Gîtes de France, l'évolution est comparable** puisque la part des lits 3 étoiles et plus passe de 64% en 2014 à 70% en 2017. En revanche, on note **l'émergence d'un parc important de meublés non classés (126 unités et 858 lits)**. Cette tendance, qui s'accélère au cours des dernières années, est liée au caractère non obligatoire du nouveau classement et surtout au développement de nouvelles plateformes de commercialisation (Abritel, Cybevasion, ...) directement concurrentes des labels traditionnels.

Le niveau d'équipements et de services (source : Apidae 2018)

Le niveau d'équipement et de service est inférieur au niveau régional :

- 21% proposent un accueil en langue étrangère (26% pour l'Auvergne, 37% pour AuRA)
- 56% disposent d'un accès Internet WIFI (36% pour l'Auvergne, 35% pour AuRA)
- 36% proposent du matériel pour les bébés (46% pour l'Auvergne, 45% pour AuRA)
- 12% disposent d'une piscine (4% pour l'Auvergne, 14% pour AuRA)

Les labels et démarches qualité dans le détail :

- 446 meublés Gîtes de France
- 112 meublés Clévacances
- 13 meublés Bienvenue à la Ferme
- 1 gîte Rando Accueil
- 21 meublés Tourisme et Handicap.

La fréquentation des meublés de tourisme dans l'Allier

La fréquentation des meublés de tourisme (METT)

En 2016, **la fréquentation des meublés de tourisme de l'Allier est estimée à 554 500 nuitées**. 53% des nuitées sont réalisés dans les zones thermales :

- 187 800 nuitées sur le territoire de la communauté de communes de Nérès-les-Bains soit 34% des nuitées en meublés du département
- 81 900 nuitées sur le territoire de la communauté de communes de Bourbon l'Archambault soit 15% des nuitées du département
- 24 000 nuitées sur le territoire de la communauté d'agglomération de Vichy soit 4% des nuitées en meublés du département.

La fréquentation des Gîtes de France en centrale de réservation en 2017 (Centrale de réservation des Gîtes de France de l'Allier)

Faute de données sur la fréquentation de l'ensemble des meublés de tourisme entre 2013 et 2017, l'évolution de la fréquentation sur cette période peut être réalisée uniquement sur **les meublés Gîtes de France loués en centrale de réservation des Gîtes de France de l'Allier**.

Il faut noter en préalable que la centrale de réservation compte 294 gîtes en 2017. Ce nombre est assez stable depuis 2013 avec une moyenne de 281 hébergements par an.

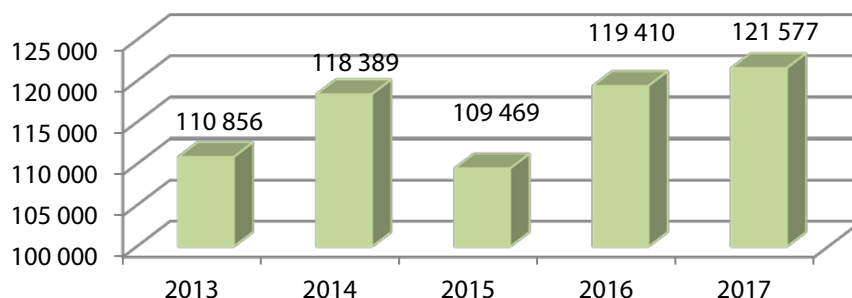
En 2017, l'Allier enregistre 121 577 nuitées dans les Gîtes de France en centrale de réservation. S'appuyant sur un bon niveau de gamme avec 70% labellisés 3 épis et plus, ces hébergements réalisent de bonnes performances. Le nombre de semaines louées par gîte s'élève ainsi à 15,1 et le taux d'occupation moyen atteint 35%. Avec 40% des séjours qui ont une durée inférieure à 4 jours, l'Allier se positionne comme une destination de court séjour, notamment auprès des clientèles du bassin parisien et de la région Rhône-Alpes.

Evolution de la fréquentation entre 2013 et 2017

Entre 2013 et 2017, les performances des Gîtes de France en centrale **évoluent positivement** :

- + 10% de nuitées avec un nombre de nuitées moyen par gîte qui passe de 406 à 414
- le taux d'occupation augmente progressivement chaque année passant de 31% en 2013 à 34.7% en 2017.

Evolution du nombre de nuitées entre 2013 et 2017

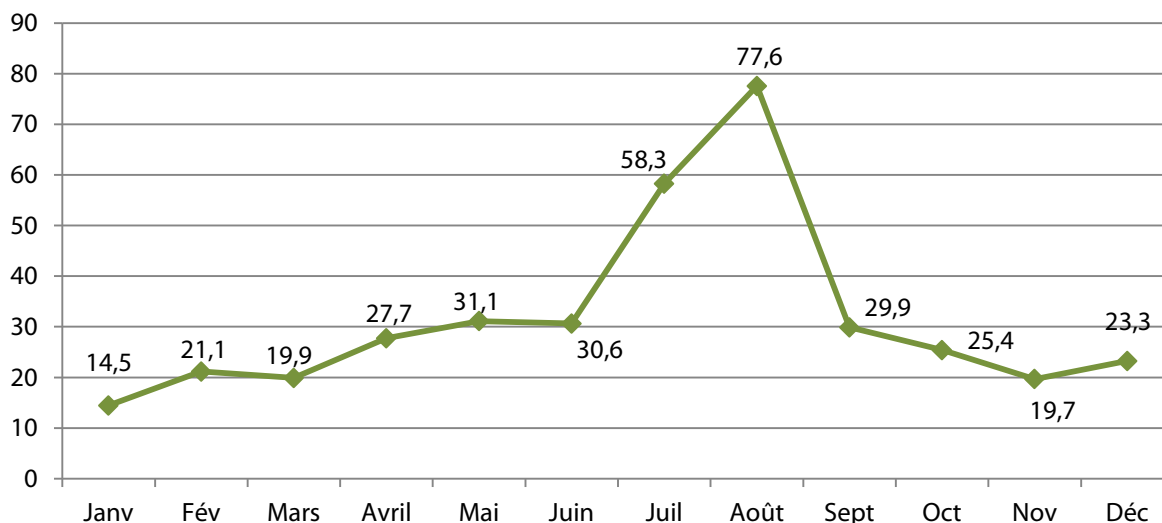


La baisse de fréquentation de 2015 s'explique par une diminution du nombre de gîtes 3 épis et plus en centrale (-7%) cette année-là, ce type d'hébergements réalisant habituellement de bonnes performances.

Saisonnalité et taux d'occupation

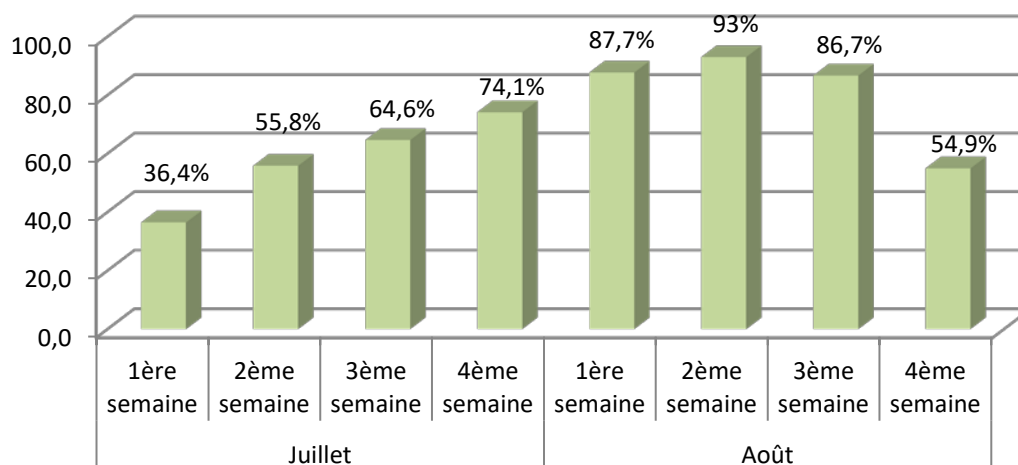
Les meublés de tourisme de l'Allier ont une activité particulièrement saisonnière. Les taux d'occupation augmentent progressivement à partir de janvier jusqu'à juillet pour décroître après le mois d'août. En juillet le taux d'occupation moyen atteint 58% et monte à près de 78% en août.

Le taux d'occupation moyen entre 2013 et 2017



Bien que le taux d'occupation entre le mois de juin et le mois de juillet fasse un bon considérable, août reste incontestablement le meilleur mois. Sur cette courte période (8 semaines), on remarque des écarts importants d'une semaine à l'autre (+14 points entre la dernière semaine de juillet et la première d'août et -32 points entre la troisième et la dernière semaine d'août).

Le taux d'occupation moyen par semaine en juillet et août entre 2015 et 2018

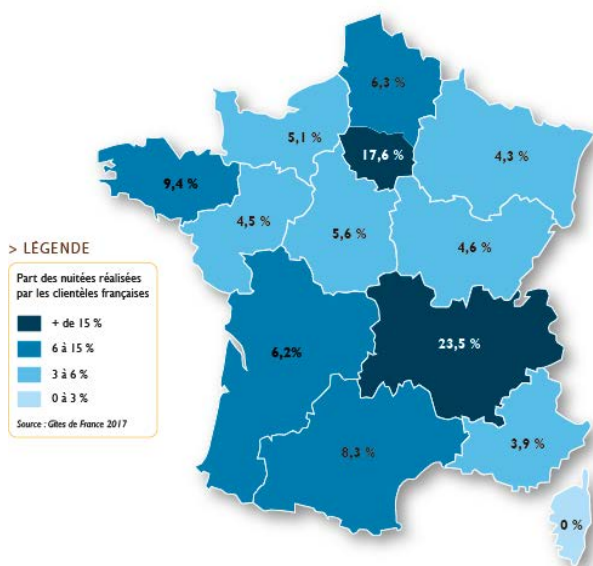


Les clientèles des meublés en centrale de réservation

La clientèle française

La clientèle française cumule 92% des nuitées en 2017. Le premier bassin de clientèle du département est de loin la région **AuRA (23.5%)** suivie par **l'Île-de-France (17.6%)**. Le reste de la fréquentation est assez éparpillée sur le territoire français. Quelques territoires se distinguent tout de même : la Bretagne (9.4%), l'Occitanie (8.3%) et le Centre (5.6%).

Les nouvelles régions sont de vastes territoires dans lesquels il peut y avoir de grandes disparités en termes de provenance des clientèles. Un classement par département permet de cibler plus précisément l'origine géographique de ces clientèles.



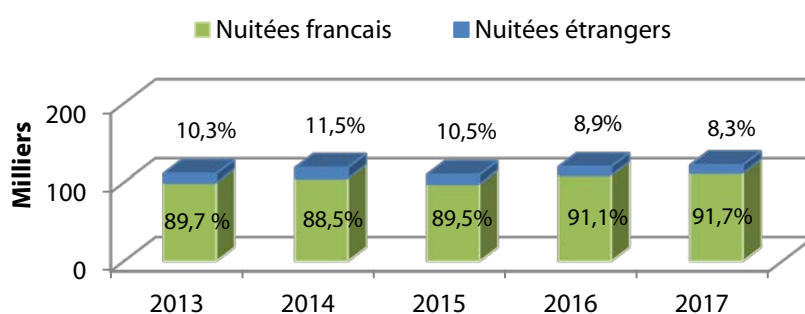
Top 5 des départements d'origine des clientèles françaises

Départements	Pdm
1. Allier	7.9%
2. Ille-et-Vilaine	7.8 %
3. Hérault	4.0 %
4. Rhône	3.8 %
5. Hauts-de-Seine et Paris	3.3 %

La clientèle étrangère

Depuis 2015 la part des nuitées étrangères est en baisse. **En 2017, les étrangers réalisent 8.3% des nuitées.** On retrouve les clientèles classiques de l'Allier : belges (29%), néerlandais et allemands (10% chacun). L'activité liée aux locations par les entreprises qui représente 25% des nuitées étrangères se stabilise. Cette clientèle professionnelle est essentiellement polonaise (16%), roumaine et portugaise (4% chacune).

Evolution des nuitées françaises et étrangères depuis 2010



Contact et ressources

Contacts utiles

Comité Départemental du Tourisme de l'Allier

Château de Bellevue, BP65/F – 03 402 Yzeure - 04 70 46 81 50 – <http://pro.allier-tourisme.com>

Contacts pour les porteurs de projets :

- Véronique DUFRECHOU – v.dufrechou@allier-tourisme.net

Auvergne-Rhône-Alpes Tourisme

8 rue Paul Montrochet – 69002 Lyon - 04 26 73 31 59 - <http://fr.auvergnerhonealpes-tourisme.com/>

Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Allier - www.allier.cci.fr

- Site de Moulins
17, cours Jean Jaurès - 03000 Moulins Cedex - 04 70 35 40 00
- Site de Montluçon
15 bd Carnot, BP 3 248 – 03106 Montluçon Cedex - 04 70 02 50 00
- Site de Vichy
5 à 15 rue Montaret – 03200 Vichy- 04 70 30 41 00

Thermauvergne

8 avenue Anatole France – 63130 Royat – 04 73 34 72 80 - <http://www.auvergne-thermale.com>

Gîtes de France de l'Allier

16 rue de l'Horloge - 03000 Moulins - 04 82 75 68 56 - www.gites-de-france-allier.com

Clévacances Allier

Château de Bellevue, BP65 – 03 402 Yzeure - 04 70 46 81 58

<https://clevacancesallier.com>

Sites internet ressources

<http://reussirsamaisondhotes.com/> - Blog de Guest & Strategy, cabinet conseil pour les porteurs de projets et les exploitants de chambres d'hôtes et de gîtes.

www.allier.fr - Conseil départemental de l'Allier

www.auvergnerhonealpes.fr - Conseil régional d'Auvergne-Rhône-Alpes

Crédits photos : J. Damase, Gîtes de France

Contact

Espace pro du CDT : pro.allier-tourisme.com