

Mesure du poids socio-économique des meublés et des chambres d'hôtes labellisés

20, rue du Quatre Septembre – 75002 PARIS
Téléphone : 01 47 42 52 25 – Télécopie : 01 47 42 74 83
E.Mail : contact@detente.fr – Site Internet : www.detente.fr
SA au capital de 38 258,30 € - RCS Paris B 323 767 152
NAF 742 C – SIRET : 323 767 152 00040
TVA Intracommunautaire : FR193237 67152



Rapport final

Etude réalisée pour le Ministère Délégué au Tourisme
Département de la Stratégie, de la Prospective,
de l'évaluation et des statistiques

Document rédigé par

François VICTOR

Mise à jour le 22 septembre 2005

Sommaire

Phase	Page
Introduction	3
I - Le parc d'hébergements	8
II - La fréquentation et le chiffre d'affaires	18
III - Les impacts sociaux et fiscaux	25
IV - Les investissements	35
V - Les retombées indirectes	39
VI - Les retombées induites	45
VII – Synthèse	54
VII – Annexe méthodologique	58

Les objectifs de l'étude

Un besoin de connaissance et de reconnaissance

- ❑ Depuis la création du premier gîte rural en 1951, l'hébergement chez l'habitant s'est progressivement structuré comme un véritable secteur d'activité et est devenu une composante significative de l'économie touristique.
- ❑ Ce mouvement, initié par Gîtes de France, se développe désormais autour de plusieurs labels de niveau national ou régional qui assistent les propriétaires dans leur démarche, garantissent un niveau de qualité et apportent une meilleure visibilité commerciale à l'offre.
- ❑ Ce secteur a aujourd'hui besoin d'être reconnu sur le plan économique :
 - ▶ Pour montrer ce qu'il « pèse », en termes macro-économiques, notamment en comparaison d'autres formes d'hébergement touristique.
 - ▶ Pour affiner les bases de comparaison sur les caractéristiques et les performances économiques dont ont besoin les réseaux professionnels et les exploitants (dans le prolongement du travail mené notamment par le réseau TRAME).
 - ▶ Pour faire valoir les spécificités de son fonctionnement auprès des pouvoirs publics sur les plans fiscaux, financiers et sociaux.

Une démarche spécifique à mettre en oeuvre

- ❑ L'impact socio-économique des meublés et chambres d'hôtes ne peut pas être apprécié exactement de la même façon que pour les autres formes d'hébergement :
 - ▶ D'abord parce que l'appareil statistique officiel n'est pas bien adapté à la mesure d'un phénomène qui ne relève pas de l'économie d'entreprise.
 - ▶ Mais aussi parce que cet impact est par nature plus diffus, ce qui rend plus délicat le passage d'une analyse micro-économique à une vision macro-économique.
 - ▶ Enfin parce que le champ de l'analyse ne doit pas se limiter aux variables d'emploi et de chiffre d'affaires, mais doit prendre en compte les notions plus « floues » de complément de revenu, de valorisation du patrimoine et d'aménagement du territoire.
 - ▶ En ce sens, la notion de « filière » exprime bien la complexité et l'imbrication du secteur dans son environnement économique, social et territorial.

Les conditions de succès de l'évaluation économique de la filière

Face à ce besoin, les conditions semblent aujourd'hui réunies pour parvenir à réaliser ce travail d'évaluation et d'analyse :

- Le parc d'hébergements des différents labels fait l'objet d'un recensement et d'un suivi précis.
- La Fédération Nationale des Gîtes de France réalise une enquête annuelle auprès de ses relais départementaux qui fournit les données clés sur le parc, l'activité des centrales, les investissements, les tarifs, etc..
- Certaines régions ont mené des études territoriales sur le sujet (Centre par exemple), dont on peut tirer des enseignements en termes de méthodologie et de résultats.
- Les performances accrues des systèmes d'information et de réservation permettent de collecter et de traiter les données de façon plus efficace.

Mais l'enjeu est aussi d'aller au-delà de la production de données statistiques :

- Il convient, en premier lieu, d'exploiter les données existantes, afin de fournir les données de cadrage, et les mettre en perspective entre elles et avec d'autres résultats d'études d'évaluation. Ce travail est l'occasion pour la Direction du tourisme et ODIT-France de travailler en concertation avec les acteurs du tourisme en milieu rural, notamment Gîtes de France, Clévacances et les autres réseaux d'hébergements labellisés, le réseau TRAME, les centrales de réservation et les CDT/CRT.
- La mise en perspective des indicateurs macro-économiques vise également à éclairer sous un angle nouveau les enjeux auxquels ce secteur diffus est confronté et sur lesquels il doit anticiper : socio-démographie des propriétaires, structuration de l'offre de produits, fiscalité, financement des investissements, etc.
- Enfin, une étude ne vaut in fine que par l'impact qu'elle a auprès des publics qu'elle vise, d'où la nécessité d'assurer une communication et une diffusion ciblée des résultats.

Le champ des hébergements chez l'habitant

Plusieurs approches possibles

La Direction du Tourisme a souhaité dans un premier temps que le champ de l'évaluation soit limité aux « hébergements chez l'habitant en milieu rural ». Cette définition suscite plusieurs interrogations préalables :

- ❑ La notion d'hébergement chez l'habitant renvoie à celles de propriétaires et de types d'hébergement. Or, l'offre de produits s'est diversifiée et couvre aujourd'hui également des campings à la ferme, des châteaux, des gîtes d'enfants, etc.
- ❑ Les hébergements non classés ou non labellisés devraient en théorie entrer également dans le champs de l'analyse. Mais leur parc ne fait l'objet d'aucun recensement.
- ❑ « L'espace rural » est à géométrie variable, selon la définition qu'en donnent l'INSEE (taille des communes), les touristes (espace déclaré lors des enquêtes), ou les politiques territoriales. Or, une évaluation économique chiffrée se doit de reposer sur des définitions précises renvoyant à des catégories statistiques clairement identifiables surtout si l'on souhaite réaliser un suivi régulier.
- ❑ Compte tenu des difficultés pratiques qui se posent rapidement pour collecter et traiter les données dans un cadre cohérent, plusieurs choix ont été effectués, après validation par le comité de pilotage.

Les choix retenus

- ❑ Les hébergements pris en compte dans l'évaluation sont ceux relevant des labels nationaux. Le manque de données au niveau national sur le parc et plus encore sur la fréquentation ne permet pas de prendre en compte les hébergements non labellisés ou non classés.
- ❑ Les produits pris en compte sont limités aux locations meublées (gîtes et chambres d'hôtes). Sur le plan fiscal, leurs propriétaires relèvent pour la plupart du régime des loueurs non professionnels.
- ❑ L'étude n'établit pas de distinction entre l'espace rural et les autres espaces, sauf lorsque l'on dispose, pour le parc, de données par commune permettant d'établir cette distinction. Un éclairage est cependant fourni sur les séjours déclarés par les touristes « à la campagne » dans les « meublés, gîtes et chambres d'hôtes ».

Le cadre d'analyse et les indicateurs

La méthodologie détaillée est présentée en annexe. On ne fournit en introduction que les principes généraux.

Le cadre d'analyse

- ❑ Les études d'impact se traduisent souvent par la production de rapports monographiques qui fournissent une photographie à l'instant T d'une situation ou d'un événement, mais en permettent difficilement son actualisation.
- ❑ Dans le cas des hébergements en milieu rural, il est apparu indispensable d'élaborer au préalable un cadre de collecte et de traitement des données qui permette de réaliser aisément une actualisation, de façon à mesurer à la fois la variation globale et les phénomènes explicatifs de cette variation, qui peuvent être par exemple, pour le chiffre d'affaires : l'effet parc, l'effet prix et l'effet taux d'occupation.

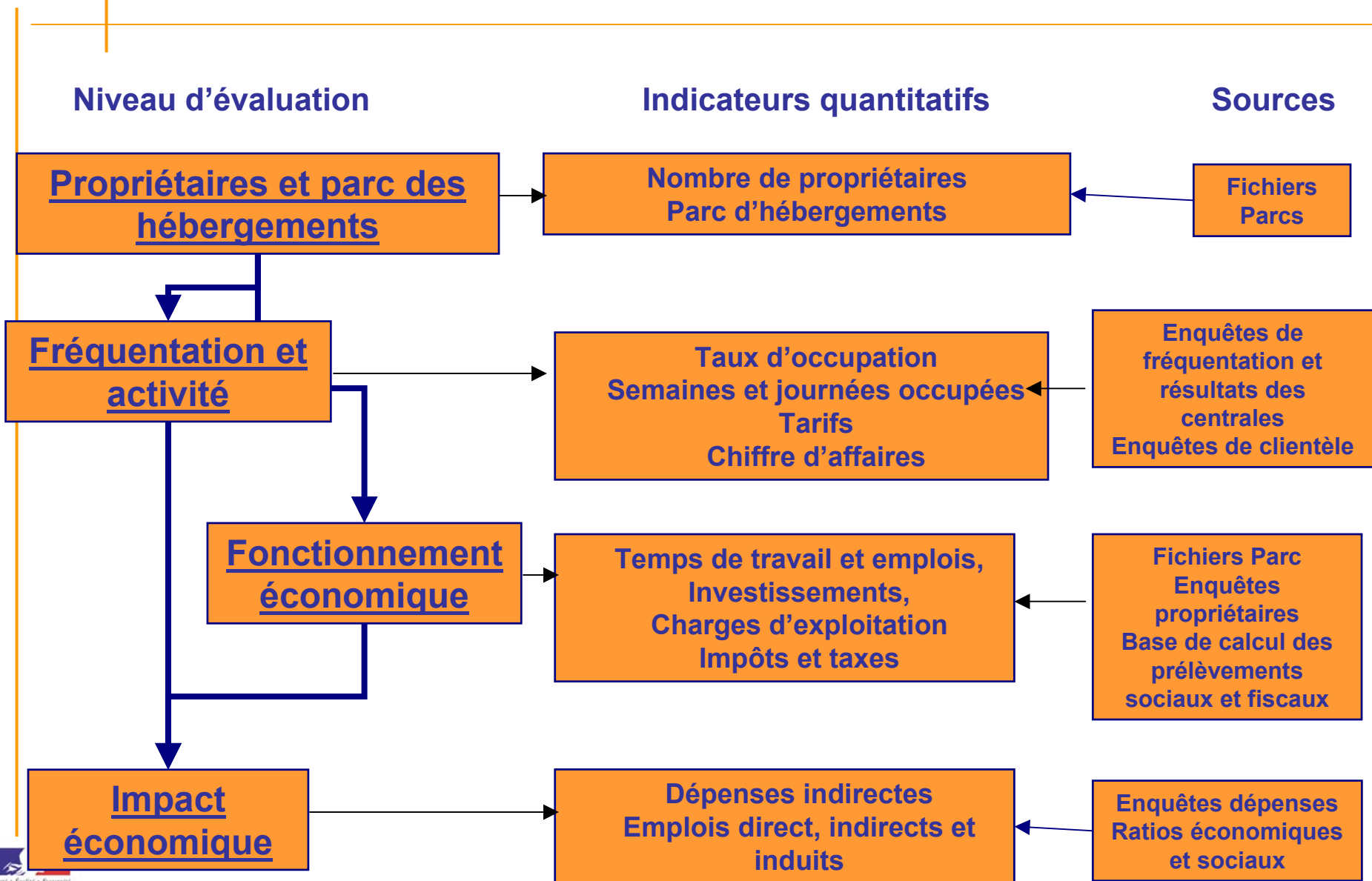
Remarques sur l'utilisation et la mention des sources statistiques :

- ❑ L'évaluation utilise les différentes sources statistiques disponibles, provenant principalement des réseaux (pour le parc d'hébergements) et notamment de Gîtes de France.
- ❑ Pour l'évaluation de la fréquentation, du chiffre d'affaires et des emplois, les données Gîtes de France servent de base à une extrapolation aux autres labels.
- ❑ La mesure des impacts fiscaux est effectuée à partir des bases des organismes fiscaux et sociaux, appliquées aux données calculées précédemment.
- ❑ Détente a souvent été amené à effectuer des calculs à partir de ces sources de base. Auquel cas, la source indiquée est : *Détente Consultants, d'après....*

L'évaluation de l'impact économique est réalisée à partir d'indicateurs statistiques :

- ❑ Le **parc** d'hébergements (localisation, niveau de gamme, évolution quantitative et qualitative de l'offre).
- ❑ **La fréquentation** des hébergements, leur performances commerciales, la saisonnalité ;
- ❑ Le **chiffre d'affaires et le revenu des propriétaires**
- ❑ Les **impacts sociaux** en revenu, de temps de travail, et d'équivalents emplois.
- ❑ Les **impacts fiscaux** (TVA, IRPP, TP, autres)
- ❑ La dynamique de l'offre et les **investissements** réalisés, leur coût et leur mode de financement.
- ❑ Les **impacts indirects** liés aux dépenses dans les autres secteurs d'activité.
- ❑ Les **impacts induits** en amont auprès des fournisseurs et en aval sur les commerces et services.
- ❑ Le poids économique des **réseaux professionnels**.

Schéma du modèle conceptuel des données



I - Le parc d'hébergements chez l'habitant



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ministère des Transports
de l'Équipement, du Tourisme
et de la Mer



ministère délégué au Tourisme

Les principaux labels d'hébergements chez l'habitant



❑ Gîtes de France

- Premier réseau national créé en 1955
- Une large gamme d'hébergements situés principalement en milieu rural
- 32 110 propriétaires de gîtes ruraux (43 787 gîtes), 10 012 structures de chambres d'hôtes (29 012 chambres).



❑ Clévacances

- Réseau issu de la fusion en 1995 de 3 réseaux régionaux de locations
- 17 204 propriétaires de location (23 579 locations) et 1 622 propriétaires de chambres (2 767 chambres), situées principalement en zone littorale et en stations de montagne.



❑ Accueil Paysan

- Label créé en 1987 comprenant des locations (Gîtes Paysans) et chambres (Chambres Paysannes) chez l'habitant situées dans des exploitations agricoles
- 268 propriétaires, principalement en Rhône-Alpes, Midi-Pyrénées, Languedoc-Roussillon.



Fleurs de Soleil

❑ Fleurs de Soleil

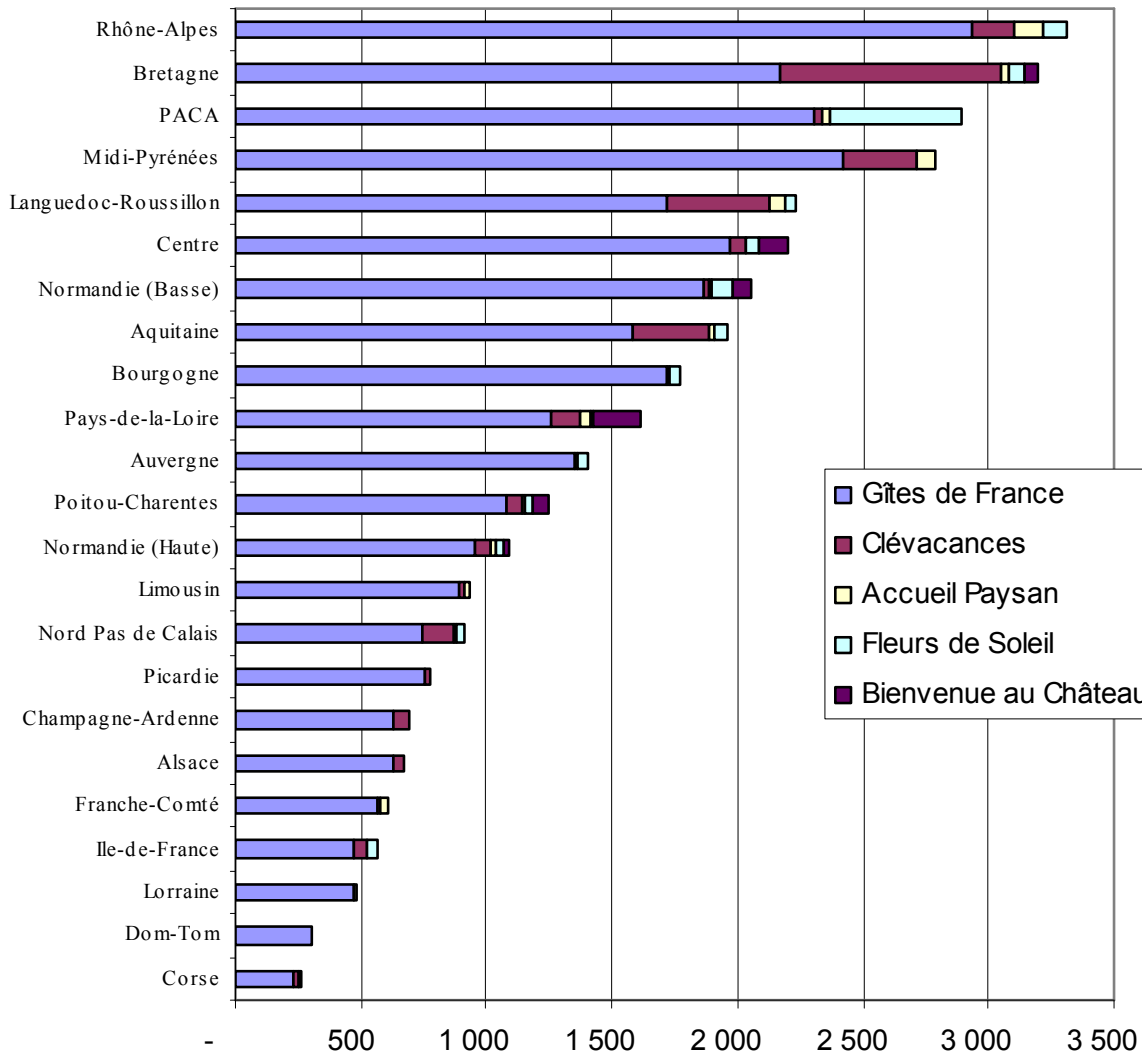
- Label, créé en 1997, de chambres d'hôtes situées principalement dans le Sud de la France
- 413 propriétaires, soit environ 1200 chambres.



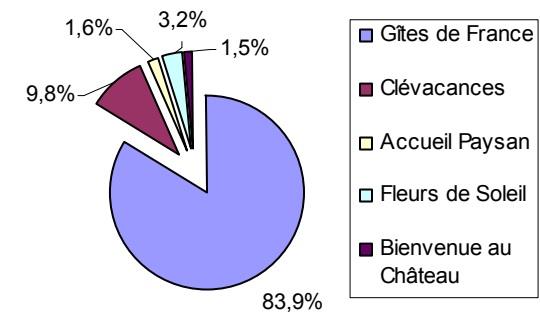
❑ Bienvenue au Château

- Réseau de chambres d'hôtes dans des demeures historiques implantées dans l'Ouest
- 129 propriétaires soit 513 chambres ou suites

Le parc de chambres chez l'habitant



Parts de marché des labels



En 2004, on recense 34 600 chambres chez l'habitant labellisées, dont 84% Gîtes de France (92% dans les départements non littoraux).

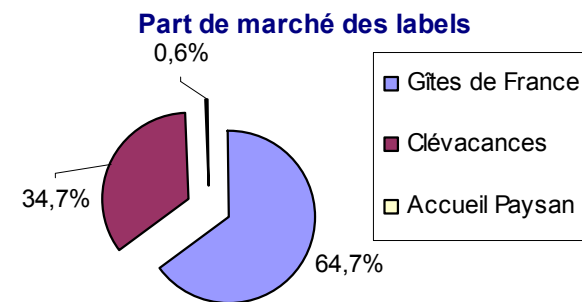
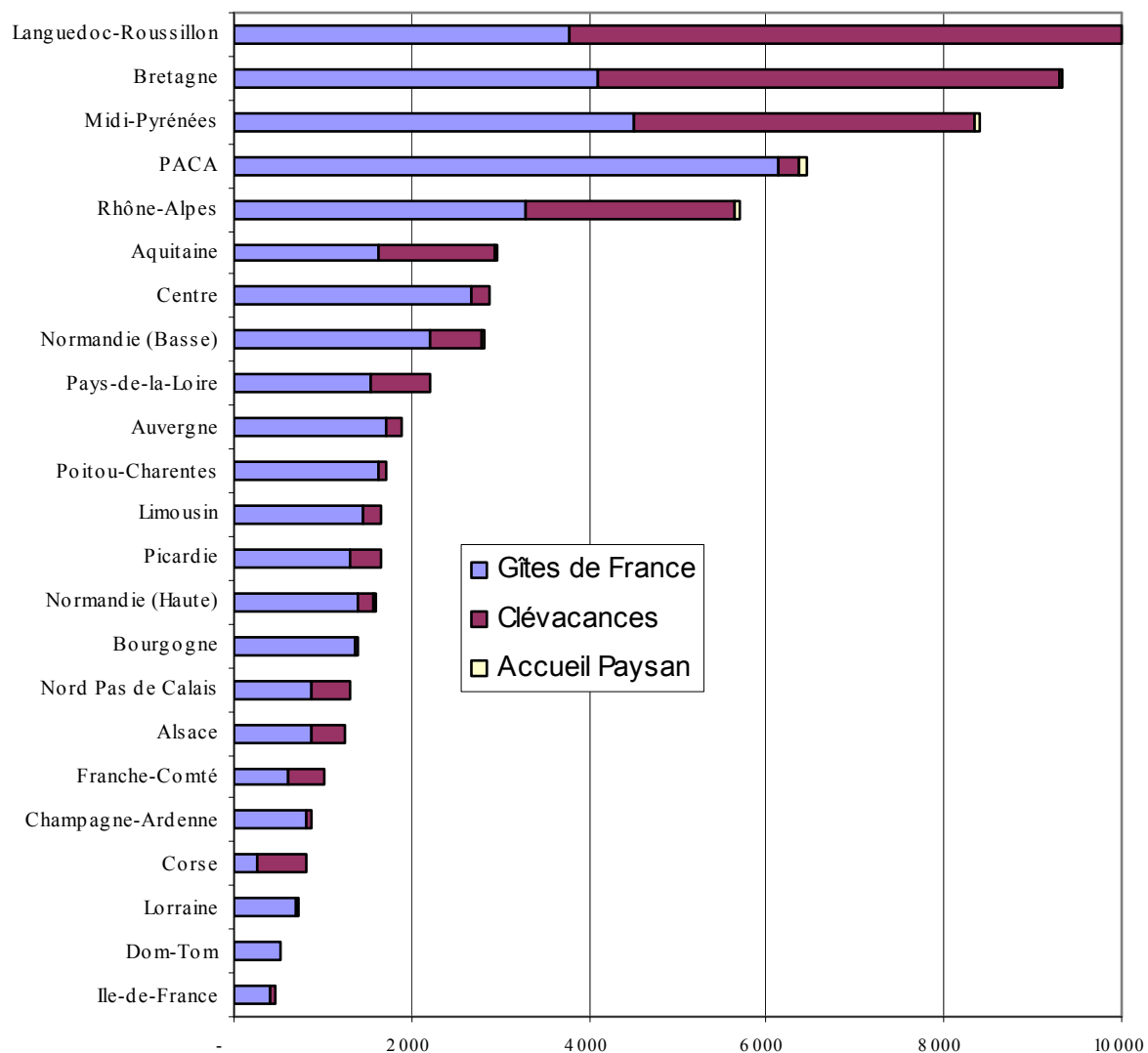
Les chambres Gîtes de France sont présentes dans toutes les régions, aussi bien en milieu rural que sur le littoral.

Les chambres Clévacances sont surtout implantées dans les régions Bretagne, Midi-Pyrénées et Languedoc-Roussillon.

Fleurs de Soleil est présent essentiellement en région PACA, avec une part de marché de 18%.

Sources : Labels. Le parc est évalué au 1^{er} janvier 2005

Le parc de locations chez l'habitant



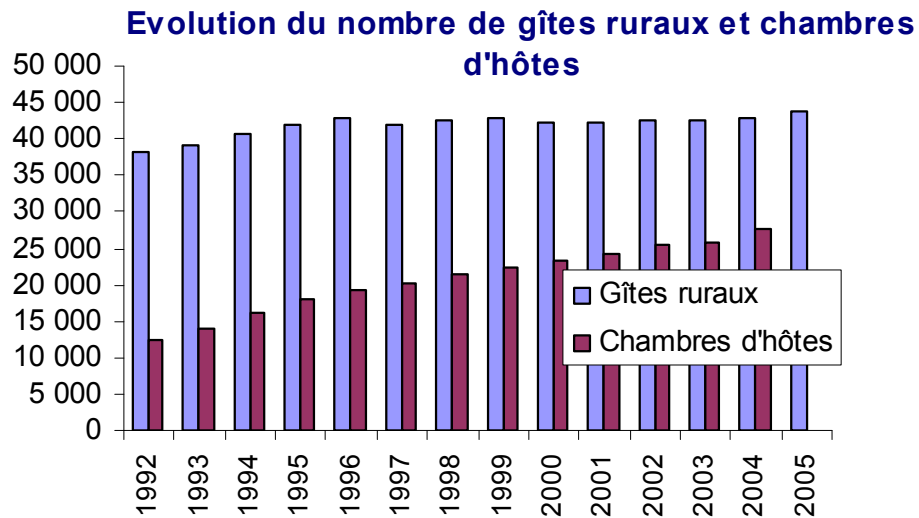
En 2004, le parc est de 68 800 locations labellisées, qui se partagent entre Gîtes de France (65%) et Clévacances (35%).

Clévacances est fortement implanté en bord de mer, avec une part de marché de 50% sur les départements littoraux, ainsi qu'en Midi-Pyrénées et en Rhône-Alpes.

Le parc de locations labellisées est peu développé en PACA.

Sources : Labels. Le parc est évalué au 1^{er} janvier 2005

L'évolution quantitative et qualitative des hébergements (Gîtes de France)



Source : Gîtes de France
Le parc est évalué au 1^{er} janvier 2005

■ Une évolution différenciée

Le parc d'hébergements Gîtes de France a connu une croissance remarquable depuis la création de la Fédération ; il connaît une évolution contrastée depuis 1995 :

- Le nombre de gîtes ruraux est pratiquement stable, le parc ne s'est accru que de 1 000 gîtes (soit moins de 3% depuis 10 ans). Cette variation ne correspond qu'à un solde, le nombre de radiations étant légèrement inférieur à celui des créations (Cf. infra).
- Une analyse plus fine montre que le parc de gîtes privés continue de progresser, avec un solde de 300 à 400 gîtes supplémentaires par an, alors que les gîtes communaux enregistrent un nombre significatif de radiations, notamment depuis 1996.
- Le parc de chambres d'hôtes a, en revanche, connu une progression remarquable, passant de 12 000 à 29 600 chambres en 15 ans. Les départements dans lesquels l'offre a le plus progressé sont ceux ayant une vocation de tourisme de proximité proche des grandes agglomérations (Île-de-France, Haute-Garonne, Var, etc.).

■ Un effet qualité sensible

- L'évolution qualitative du parc est plus sensible encore. Depuis une dizaine d'années les créations portent principalement sur les catégories 3 épis ou plus, qui représentent aujourd'hui 40% des gîtes ruraux et 74 % des chambres d'hôtes.

La localisation des hébergements (Chambres d'hôtes Gîtes de France)

Localisation des chambres Gîtes de France (structures)

	Rural	Urbain	Total
Littoral	9%	5%	14%
Montagne	3%	1%	4%
Autre	65%	13%	78%
Total	77%	19%	10 000

Source : Fichier Gîtes de France

Cette ventilation est réalisée à partir du recoupement entre le fichier des chambres d'hôtes et la base de données INSEE des communes renseignées selon le critère localisation (littoral, montagne, autre) et la taille de la commune. L'espace rural est défini par les communes de moins de 2 000 habitants.

Communes avec chambres d'hôtes

Nombre de structures	Nombre de communes	Nombre de chambres
1	5 200	16 130
2	1 130	7 000
3 à 5	490	5 130
6 et plus	30	760
Total	6 850	29 020

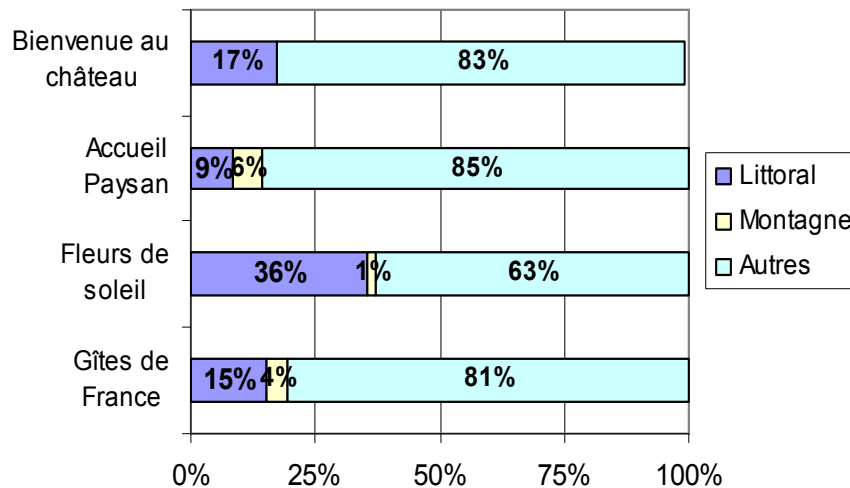
Exemple de lecture : on compte 5 200 communes accueillant une seule structure de chambres d'hôtes, ce qui représente une capacité de 16 130 chambres.

Les fichiers disponibles ne permettent une analyse fine de la localisation que pour les chambres d'hôtes Gîtes de France, qui sont principalement situées en milieu rural :

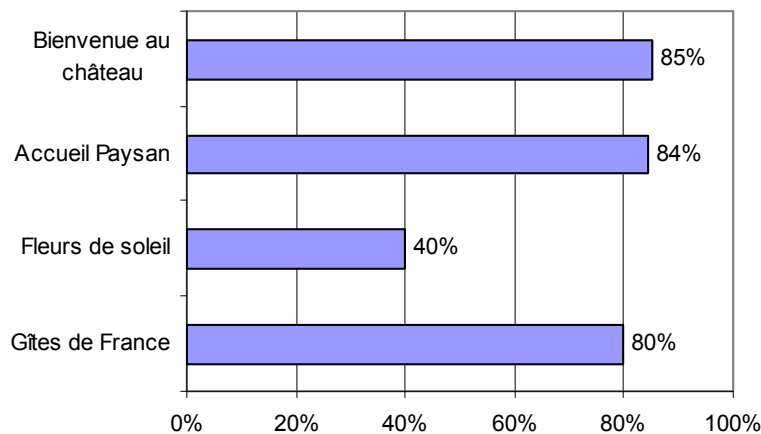
- 80% des chambres sont situées dans des communes rurales de moins de 2 000 habitants. 67% sont situées dans le "noyau dur" de l'espace rural, hors littoral et montagne,
- Les 29 000 chambres sont localisées de façon très diffuse, puisque l'on en trouve dans 6 850 communes. 520 communes accueillent plus de 3 structures, mais inversement, 5 200 communes (soit les $\frac{3}{4}$) ne comptent qu'une seule structure.

La localisation des hébergements chez l'habitant (autres labels)

Répartition des structures par espace



% de propriétaires dans les communes rurales



Le poids de l'espace rural :

L'analyse de la localisation des chambres d'hôtes pour les autres labels met en évidence la part également prépondérante de l'espace rural par comparaison avec le littoral et la montagne.

- 82% chez Bienvenue au Château
- 85% chez Accueil Paysan
- En revanche, les chambres Fleurs de Soleil sont dans une plus forte proportion situées en bord de mer ou dans l'arrière pays, la part de l'espace rural étant de 63%.

Cette analyse se trouve corroborée par l'approche par taille de commune, puisque 80 à 85% des structures sont situées dans des communes de moins de 2000 habitants.

En revanche Fleurs de Soleil compte davantage de chambres d'hôtes en ville : 35% dans des villes de 2 000 à 100 000 habitants, 25% dans des agglomérations de plus de 100 000 habitants (notamment Marseille, Avignon, Lyon...).

La localisation des hébergements (Locations Gîtes de France et Clévacances)

Parc de logements Clévacances

	Locations	Chambres
1 clé	5 868	386
2 clés	12 267	1 140
3 clés	4 780	138
4 clés	436	66
5 clés	34	
En cours	194	66
Total	23 579	1 796

Localisation des locations

Département	Clé- vacances	Gîtes de France
Littoral	59%	33%
Montagne	17%	23%
Autre (rural)	24%	44%
Total	100%	100%

Source : Clévacances, Gîtes de France
La localisation est celle des départements d'implantation.

Clévacances

- Le label Clévacances regroupe les 74 associations départementales auparavant labellisées sous les enseignes Nid Confort, Cléconfort et Meublés Confiance.
- Clévacances a été historiquement développé en zone littorale (Bretagne, Languedoc-Roussillon...) et est majoritairement composé d'appartements. Si l'on se réfère au parc par département, 62% est situé dans des départements littoraux, le plus souvent en bord de mer.
- Le parc en 2004 est de 23 600 locations (dont la moitié est classée 2 clés) et de 1 800 chambres d'hôtes, aux deux tiers sont classées 2 clés. Le nombre de meublés labellisés Clévacances a progressé de 20% sur les 6 dernières années.

Des localisations différenciées

- Les locations Clévacances sont situées majoritairement (59%) dans les départements ayant une façade littorale (et le plus souvent dans les stations balnéaires). Par comparaison, une proportion plus importante des locations Gîtes de France est située dans les départements de montagne (23%) ou ruraux (44%).

Le poids relatif des hébergements chez l'habitant

Capacité d'hébergement (en milliers de lits) en 2004

	Labellisés	Non labellisés*	Total
Locations meublées classées tourisme	310	323	633
Chambres d'hôtes	67	Nd	67
Hôtels classés			1 231
Résidences de tourisme et hébergements assimilés			455
Campings			2 804
Villages de vacances			276
Auberges jeunesse			14
Total	377	323	5 480
Part des locations et chambres	6,9%	5,9%	12,8%

Source : Direction du Tourisme

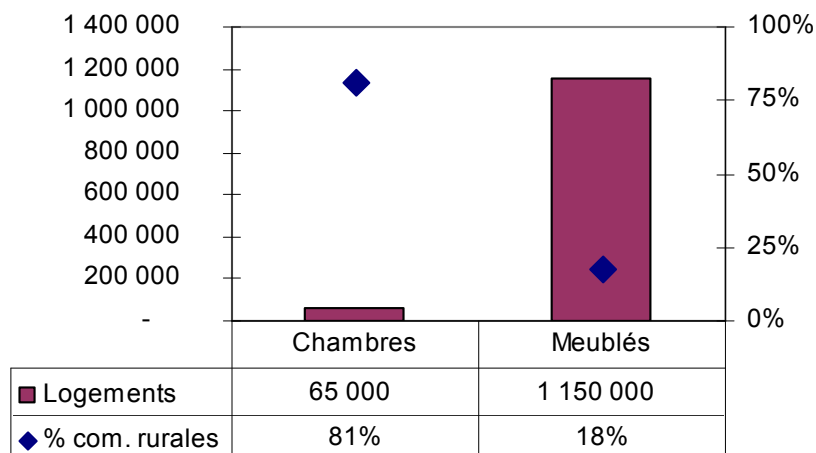
- Il s'agit des locations classées Meublés de Tourisme
- Par souci de cohérence, la colonne « Total » reprend les évaluations de la Direction du Tourisme, la colonne « Non labellisés » est donc une estimation par différence avec le parc labellisé. La Direction du Tourisme ne dispose pas d'une mesure homogène et précise du parc non labellisé dans toutes les régions.
- Cette estimation de 606 000 lits sous-estime fortement la réalité, comme le montre l'évaluation du nombre de nuitées touristiques fournie par les enquêtes de clientèles.

Les hébergements labellisés chez l'habitant constituent une capacité d'accueil de 380 000 lits, dont 80% en location, ce qui représente 6,9% de la capacité en hébergements marchands.

Leur capacité est donc légèrement inférieure à celle des résidences de tourisme et supérieure à celle des villages de vacances.

Les hébergements non labellisés

Logements en meublés et chambres d'hôtes (source Inventaire Communal)



Source : INSEE, Inventaire Communal 1998

L'inventaire Communal de l'INSEE, réalisé en 1998, repose sur les déclarations des mairies. Il fournit une estimation « vraisemblable » du parc de locations meublées et de chambres d'hôtes, avec une ventilation selon la taille de la commune. Ainsi, les communes rurales accueillent :

- 18% des locations meublées (hors gîtes ruraux).
- 81% des chambres d'hôtes.

Les hébergements classés

S'il est généralement admis que l'hébergement labellisé ne représente que la partie immergée de l'offre, la mesure même approximative du parc non labellisé au niveau national reste très problématique :

- La procédure de classement des meublés tourisme prévoit une transmission à la Préfecture du département après enregistrement à la mairie. Cependant, si les préfetures tiennent bien une liste de meublés, celle-ci est rarement mise à jour à des fins statistiques.
- La Direction du Tourisme a établi une synthèse de ces recensements qui permet d'évaluer l'offre globale à 135000 logements et 606 000 lits, soit par différence avec les labels, 300 000 lits non labellisés.
- Les meublés non classés ne sont répertoriés que partiellement par certaines stations, mais sans recherche d'exhaustivité.

Les hébergements classés et non classés

La mesure de l'ensemble du parc de locations meublées et de chambres d'hôtes est encore plus délicate. Les différentes estimations convergent autour des données suivantes * :

- 65 000 chambres d'hôtes, soit 2 fois le parc labellisé, selon l'Inventaire Communal.
- 1 à 1,2 million de meublés, soit 8 fois le parc classé, selon l'Inventaire Communal et l'étude de l'AFIT « Panorama physique, qualitatif et quantitatif du meublé de tourisme en France », 2000

II - La fréquentation et le chiffre d'affaires des hébergements

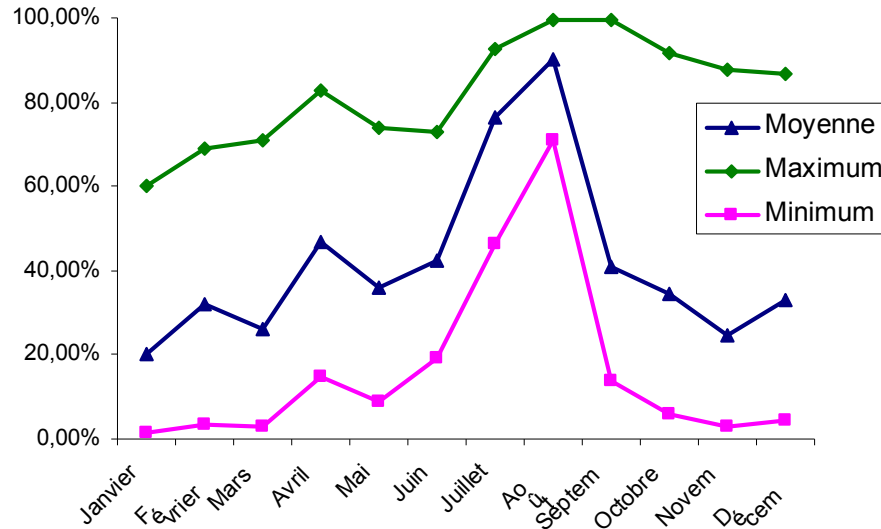
Cette partie porte sur l'évaluation quantitative de l'impact économique direct des hébergements chez l'habitant, à partir des indicateurs de fréquentation, de tarifs et de chiffre d'affaires.

Le suivi de ces indicateurs est parcellaire, le seul élément véritablement fiable concerne les gîtes ruraux en centrale de réservation Gîtes de France, à partir de l'enquête annuelle réalisée par la Fédération Nationale. L'activité des hébergements en location directe (gîtes et chambres) n'est suivie que dans une vingtaine de Relais.

Il n'existe pas de données nationales sur la fréquentation des hébergements portant les autres labels déjà cités. On retient par convention les résultats moyens (pour la durée d'occupation et les tarifs) des hébergements Gîtes de France en location directe, minorés de 10%.

Les taux d'occupation des gîtes ruraux en centrale

Taux d'occupation des gîtes en centrale en 2004



Source : Gîtes de France

Le maximum correspondent aux scores moyens, mois par mois, du Service Réservation ayant les résultats les plus élevés. De même pour le minimum. La moyenne pondérée correspond à l'ensemble des résultats des services réservation.

Exemple de lectures : en août, le taux d'occupation moyen le plus élevé dans les relais est de 83%. En avril le taux le plus faible est de 15%, la moyenne pour l'ensemble des relais étant de 50%.

- Les gîtes ruraux en centrale de réservation représentent 55% du parc Gîtes de France.
- Leur taux d'occupation annuel moyen (calculé sur les périodes ouvertes à la location), est de **44%** ce qui correspond à 16,7 semaines de location.
- Seuls les mois de juillet-août ont une excellente fréquentation, avec un taux d'occupation supérieur à 80% (100% pour les meilleurs départements).
- Les meilleurs scores sont obtenus en Ile-de-France (avec un parc limité par rapport à la demande) et dans certains départements ruraux.

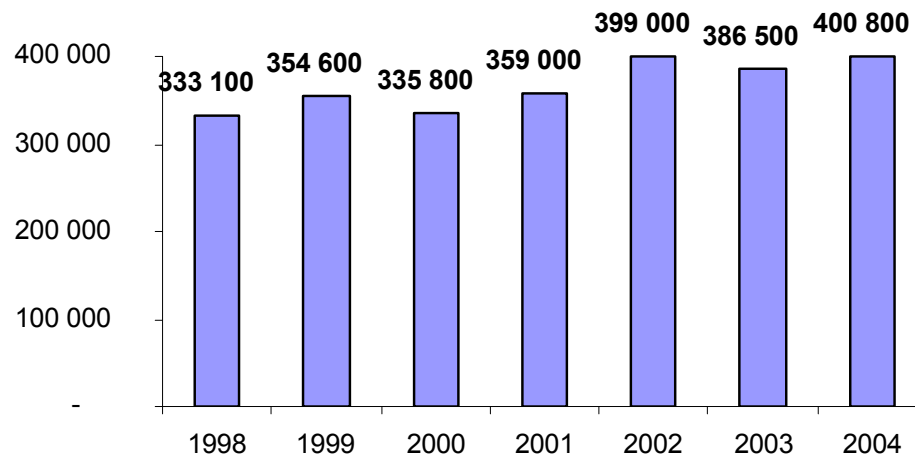
L'évolution des performances commerciales

Evolution du nombre moyen de semaines louées de 1998 à 2004

	1 998	2 004	98 / 04
Juillet-août	7,3	7,1	-0,2
Hors saison	8,4	9,6	1,2
Total	15,7	16,7	1,0

Source : Détente Consultants, d'après Gîtes de France

Evolution du nombre de semaines louées dans les gîtes ruraux en centrale



Source : Détente Consultants, d'après Gîtes de France

Les performances commerciales des gîtes ruraux en centrale se sont améliorées depuis 5 ans :

- Le nombre moyen de semaines louées est passé de 15,7 en 1998 à **16,7** en 2004 soit un gain de 1 semaine réalisé essentiellement hors juillet-août.
- Le nombre de nuitées commercialisées par les centrales progresse de 20% sur la période, grâce à un effet « parc en centrale » de 13% et à un effet « taux d'occupation » de 6%.
- Le nombre de semaines louées dans les gîtes en centrale de réservation se situe à 400 800 en 2004. Il a suivi une progression sensible due à une augmentation du parc et des performances. L'année 2003 est cependant en recul par rapport à 2002.

Les hébergements Gîtes de France en location directe

Gîtes et chambres d'hôtes en location directe en 2003

	Gîtes	Chambres d'hôtes	Ensemble
Nombre d'hébergements	19 950	27 620	47 570
Occupation moyenne par an *	15,0	113,6	
Semaines occupées (milliers)	300		
Journées occupées (milliers)	2 100	3 138	5 238

Source : Gîtes de France

* L'occupation moyenne est calculée en semaines pour les gîtes et en journées pour les chambres. Les données sont issues d'enquêtes auprès des propriétaires.

Taux d'occupation des hébergements

	Taux d'occupation annuel	Nombre moyen de journées
Gîtes ruraux	44%	117
Chambres d'hôtes	Nd	114
Hôtels classés	58%	215
Résidences de tourisme	79%	237
Campings	34%	51
Villages de vacances	Nd	109

Sources : Gîtes de France, INSEE, SNRT, UNAT

Le taux d'occupation correspond au nombre de lits occupés rapporté au nombre de lits offerts, qui varie en fonction des périodes de l'année

- Près de 20 000 gîtes (50% du parc) et la quasi totalité des chambres d'hôtes sont en location directe. Il en va de même pour les hébergements Clévacances et les autres labels.
- Les enquêtes des relais des Gîtes sur l'année 2003 permettent d'estimer l'occupation moyenne des gîtes à 15,1 semaines et des chambres à 114 journées.
- Soit un total de 2,1 millions de journées louées en gîtes et de 2,9 millions de journées louées en chambres d'hôtes.
- Situées en comparaison des autres modes d'hébergement, les performances commerciales des hébergements chez l'habitant sont inférieures à celles des hôtels et résidences de tourisme, mais nettement supérieures à celles des campings.

Synthèse sur la fréquentation des hébergements

Nuitées occupées en 2004 (milliers)				
		Locations	Chambres	Total
Gîtes de France	Centrale	2 810	-	2 810
	Directe	2 050	3 310	5 360
	Total	4 860	3 310	8 170
Autres labels (estimation)		2 250	540	2 790
Total (estimation)		7 110	3 850	10 960

Source : Détente Consultants, d'après Gîtes de France et le SDT.

*** Il s'agit du nombre de jours où l'hébergement est occupé et non pas du nombre de nuitées-personnes.**

La fréquentation des hébergements des autres labels est estimée sur la base des résultats d'occupation Gîtes de France en location directe minorés de 10%.

- La fréquentation des hébergements **Gîtes de France** est de 4,9 millions de nuitées occupées pour les gîtes ruraux et 3,3 millions pour les chambres d'hôtes *.
- On peut estimer que les hébergements relevant **d'autres labels** réalisent environ 2,25 millions de nuitées en location (essentiellement Clévacances) et 540 000 nuitées occupées en chambres d'hôtes (Clévacances, Accueil Paysan, Fleurs de Soleil, Bienvenue au Château).
- Le poids des hébergements non labellisés est plus difficile à estimer car le parc n'est pas recensé ; il reste prédominant pour les locations (environ 24,5 millions de nuitées occupées) et significatif pour les chambres d'hôtes (800 000 nuitées occupées).

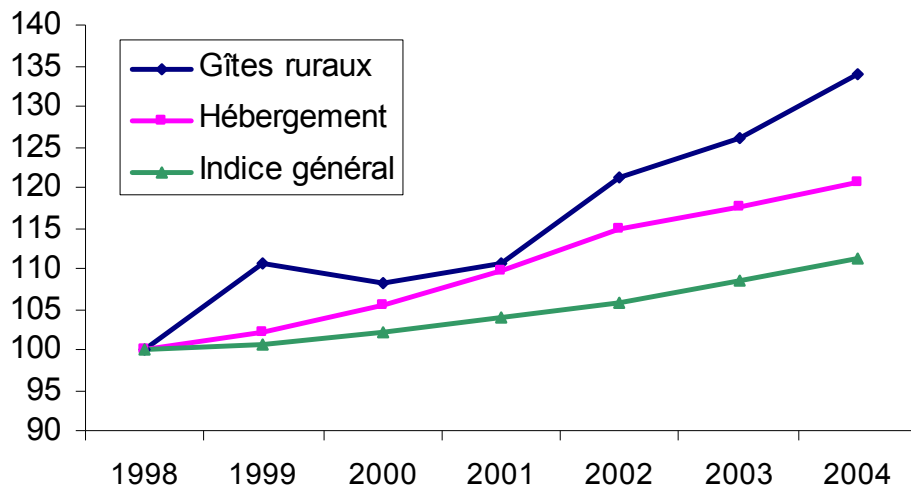
Les tarifs des hébergements (Gîtes de France)

Tarifs de location des gîtes ruraux 2004 (en €)

	Juillet-août		Hors saison		Week-end		Total
	Moyenne	Ecart-type	Moyenne	Ecart-type	Moyenne	Ecart-type	Moyenne
En cours	438	120	279	67	165	42	347
1 épi	265	54	179	29	106	21	216
2 épis	335	61	222	37	135	25	270
3 épis	459	104	299	83	178	35	368
4 épis	787	305	513	216	315	117	630
5 épis	1 623	152	1 085	276	830	-	1 315
Moyenne	1 623	152	513	216	178	35	340

Source : Gîtes de France

Evolution des prix 1998-2004



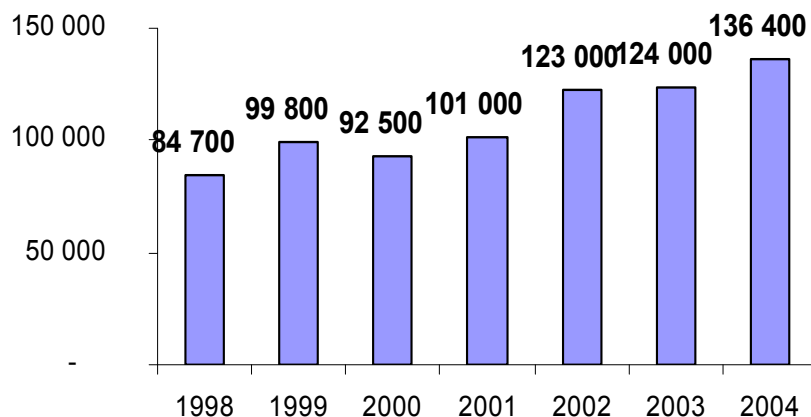
Source : Gîtes de France, INSEE

Les indices Hébergement et général de l'INSEE sont corrigés de l'effet qualité.

- Le tarif moyen de location des gîtes à la semaine est de 340 € en 2004, contre 313 € en 2003, soit +8%.
- Pour les chambres d'hôtes, le tarif maximum pour 2 personnes se situe en moyenne à 49 €, contre 44 € en 2003, soit +12%.
- Les prix des gîtes ruraux et des chambres d'hôtes ont fortement augmenté depuis 5 ans (+35%) et notamment depuis 2001. Cette augmentation est largement supérieure à l'inflation générale et aux prix dans les autres hébergements. Elle résulte de plusieurs effets :
 - Un rattrapage des prix faisant suite à une stagnation.
 - Un effet qualité et un effet taille (les 25% de nouveaux gîtes créés en 5 ans sont plus grands et dans des catégories supérieures).

Le chiffre d'affaires des hébergements

Evolution du chiffre d'affaires des gîtes ruraux en centrale (en K€)



Source : Gîtes de France

Chiffre d'affaires des hébergements labellisés en 2004 (K€)

		Locations	Chambres	Total
Gîtes de France	Centrale	136 600		136 600
	Directe	99 700	149 000	248 700
	Total	236 300	149 000	385 300
Autres labels * (estimation)		109 000	24 000	133 000
Total		345 300	173 000	518 300

Source : Détente Consultants, d'après Gîtes de France

Gîtes de France

□ Gîtes ruraux en centrales

Le chiffre d'affaires des gîtes ruraux en centrale s'élève à **136,4 M€ en 2004**, soit 5 700 € en moyenne par gîte.

Il a fortement progressé depuis 5 ans (+61%). Cette évolution s'explique par la combinaison de trois effets :

- Effet parc : + 13%
- Effet occupation : + 2%
- Effet prix : + 34%

□ Gîtes et chambres en location directe

Le chiffre d'affaires réalisé par les propriétaires est de **249,3 M€**, dont 149 M€ en chambres d'hôtes.

Estimation pour les autres labels

- Leur poids économique est estimé à partir de la connaissance du parc à 133 M€*.
- Le chiffre d'affaires global des hébergements labellisés ressort ainsi à **518 M€ en 2004**.

❖ Sur la base d'une recette par nuitée supposée égale à celle des Gîtes de France en location directe.

Le chiffre d'affaires des tables d'hôtes (Gîtes de France)

Chiffre d'affaires des tables d'hôtes en 2004			
	Table	Sans table	Ensemble
Nombre de chambres avec table	12 570	16 442	29 012
% de journées avec repas	75%		
Nombre de repas (milliers)	2 870		
Prix moyen d'un repas en €	17,4		
CA restauration en K€	50 000		50 000
CA hébergement (pm)	64 557	84 443	149 000
CA par propriétaire en €			
Hébergement	16 660	13 760	14 882
Restauration	12 900	-	4 994

Source : Détente Consultants, d'après Gîtes de France

Le % de journées avec repas est une estimation, les propriétaires ne font généralement pas table d'hôtes tous les soirs et tous les clients ne mangent pas à la table d'hôtes.

- ❑ Les chambres avec tables d'hôtes sont proposées par 39% des propriétaires et concernent 12 750 chambres (57% des chambres).
- ❑ Cette proportion est stable depuis une quinzaine d'années.
- ❑ Les tarifs des repas varient de 13 à 32 € selon la catégorie de la chambre, mais on peut trouver des variations sensibles dans une même catégorie. La moyenne s'établit à 17 € par repas.
- ❑ On peut ainsi estimer le nombre de repas à 2,9 millions pour un chiffre d'affaires de l'ordre de **50 M€**.
- ❑ Pour un propriétaire, la table d'hôtes permet donc de doubler son revenu par rapport à la chambre d'hôtes.

III - Les impacts sociaux et fiscaux

L'impact social de l'hébergement chez l'habitant en milieu rural est un enjeu important qui doit pouvoir être évalué en termes d'effectifs et d'emplois. Cependant, cette mesure ne peut pas être effectuée de la même façon que dans les secteurs d'activité. En effet :

- *La notion de propriétaire d'hébergement chez l'habitant ne correspond pas à une catégorie socioprofessionnelle définie.*
- *Les propriétaires gèrent leur activité le plus souvent en tant que particulier et non sous forme d'entreprise et n'effectuent pas, pour la plupart, de déclaration auprès des centres de formalités des entreprises. Ils ne sont donc pas considérés comme des établissements au sens juridique et statistique du terme.*

La notion d'emploi est donc abordée à partir du temps de travail consacré par les propriétaires aux différentes tâches techniques, administratives et commerciales, de façon concomitante avec la notion de revenu.

Les impacts fiscaux et sociaux sont la résultante de cette activité en termes de charges pour les propriétaires et de recettes pour les administrations publiques.

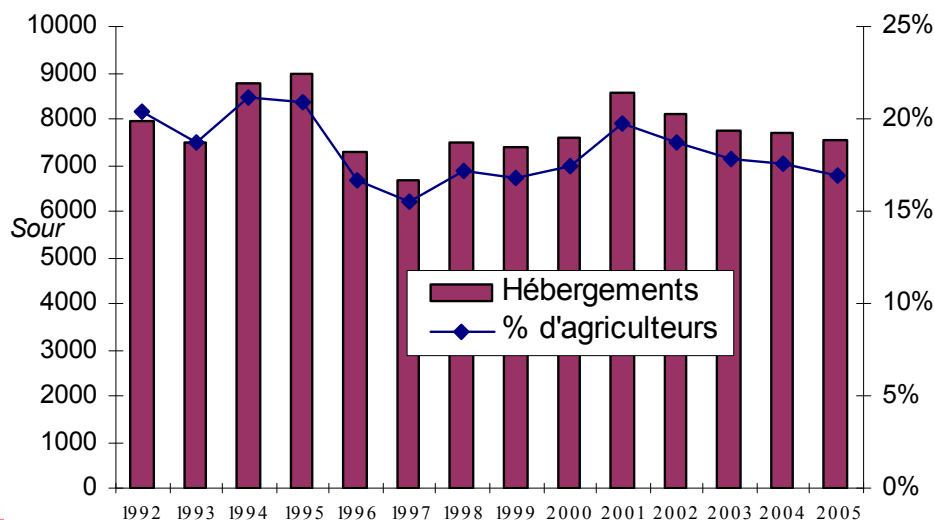
La base de l'évaluation est l'ensemble des hébergements labellisés.

La population des propriétaires

Nombre de propriétaires d'hébergements labellisés (2004)				
		Locations	Chambres	Total
Gîtes de France	Privés	30 972	10 012	40 984
	Communes	1 138		1 138
	Total	32 110	10 012	42 122
Autres labels		17 472	2 432	19 904
Total		49 582	12 444	62 026

Source : Détente Consultants, d'après les différents labels.
Le total contient des doublons, certains propriétaires exploitant à la fois des gîtes et des chambres.

Nombre et % de gîtes et chambres appartenant à des agriculteurs (Gîtes de France)



Source : Gîtes de France

- La Fédération des Gîtes de France compte 31000 propriétaires privés de gîtes, 10 000 propriétaires de chambres, et 1140 collectivités.
- Les autres labels (Clévacances, Fleurs de Soleil, Accueil Paysan, Bienvenue au Château) totalisent 19 900 propriétaires.
- Tous labels confondus, on recense 62 000 propriétaires pour les 365 000 lits. On compte en moyenne 1,3 gîte par propriétaire et 2,7 chambres par structure.
- Pour les Gîtes de France, près de 7 600 hébergements (17% de l'offre) appartiennent à des agriculteurs*, la population concernée étant de 6 200 foyers.
- On relèvera que, si la part des agriculteurs dans l'ensemble des adhérents Gîtes de France a baissé, la population agricole concernée est stable depuis 4 ans.

* Il peut s'agir d'actifs ou de retraités

Approche socio-démographique des propriétaires

La connaissance statistique des propriétaires reste parcellaire, tant au niveau national que départemental. Des éléments sur les profils peuvent cependant être dégagés à partir des monographies réalisées dans les Relais des Gîtes de France

□ Les propriétaires de gîtes ruraux :

- Compte tenu de l'ancienneté du parc, en particulier de gîtes, ce sont pour une bonne part des seniors.
- Compte tenu de l'historique, ils ont souvent une forte ancienneté et une grande fidélité au label.
- La dimension patrimoniale est souvent prépondérante dans leurs motivations.
- Le nombre moyen de gîtes est de 1,3 ; les propriétaires ne peuvent donc vivre uniquement sur ce revenu. Pour autant, le nombre de propriétaires combinant gîtes et chambres reste très faible.
- Les nouveaux propriétaires ont un profil plus diversifié, avec une part croissante de néo-ruraux.

□ Les propriétaires de chambres d'hôtes ont un profil et des motivations sensiblement différents :

- Leur motivation économique est plus forte (le revenu généré l'est également), la dimension patrimoniale étant relativement marginale (puisqu'ils sont déjà propriétaires de leur maison).
- La motivation relationnelle est toujours présente.
- Les dernières années ont vu apparaître de nouveaux candidats non issus du milieu rural pour qui l'exploitation correspond également à un choix de vie, dicté par des motivations économiques (difficulté de trouver un emploi salarié) et personnelles.

□ Une nouvelle race de propriétaires ?

- L'hypothèse « de nouveaux entrepreneurs touristiques en milieu rural » n'est cependant pas confirmée par les Relais. D'une part, parce qu'ils n'encouragent pas le développement d'une offre concentrée qui pourrait se traduire par une dépersonnalisation de l'accueil, d'autre part, parce que d'autres produits ou labels semblent mieux adaptés que les chambres d'hôtes.

Approche quantitative du temps de travail et de l'emploi

Temps de travail selon le nombre de chambres d'hôtes

	1	3	5
Résa/accueil en heures/jour	2,5	5,5	7,5
Table d'hôtes en heures/journée	3,0	4,0	5,0
Total variable en heures par mois	46	81	108
Tâches ponctuelles en jours par an	5	12	18
Total chambre seule en jours par an	41	91	126
Total chambre+table en jours par an	73	134	180
ETP chambre seule	0,2	0,5	0,6
ETP avec table	0,4	0,7	0,9

ETP : Equivalent Temps Plein

Temps de travail selon le nombre de gîtes

	1	2	3
Résa/accueil en heures/semaine	4	8	12
Tâches ponctuelles en jours par an	15	24	36
Total jours de travail par an	24	41	62
ETP	0,1	0,2	0,3

Source : Détente Consultants, d'après TRAME et Gîtes de Franc

Evaluation des emplois en ETP (2004)

		Propriétaires	ETP	Quotité
Locations meublées	Gîtes de France	32 110	4 600	14%
	Autres labels	17 472	2 500	
	Total	49 582	7 100	
Locations chambres d'hôtes	Avec table	3 875	2 400	62%
	Sans table	8 569	3 900	46%
	Total	12 444	6 300	51%
Total		62 026	13 400	22%

□ Le travail d'un propriétaire comporte des tâches variables et des tâches fixes, dont l'intensité dépend du nombre de logements exploités.

- Une structure avec une seule chambre d'hôte nécessite 41 jours de travail à temps plein par an, soit 0,2 ETP.
- Une structure de 5 chambres avec table d'hôtes nécessite 180 jours de travail à temps plein par an, soit 0,9 ETP.
- Une structure avec 2 gîtes ruraux requiert 41 jours de travail, soit 0,2 ETP.

■ Si l'on applique ces ratios à la structure du parc, on retient, pour les 62 000 propriétaires concernés, un volume global de **13 400 ETP**, ce qui correspond à une quotité de travail moyenne de 22%, soit près d'un quart temps. Mais les situations sont très contrastées :

- L'exploitation de locations meublées n'occupe les propriétaires qu'à hauteur de 14% d'un ETP.
- Les chambres d'hôtes occupent beaucoup plus les propriétaires puisque la quotité moyenne est de 51% ; elle correspond à 2/3 de temps complet pour les structures avec table d'hôtes.

Approche qualitative de l'emploi

Les catégories traditionnelles de l'emploi (salarié, commerçant, agriculteur) s'appliquent difficilement à la population des propriétaires d'hébergements locatifs et de chambres d'hôtes.

Il convient dans tous les cas de distinguer clairement la location de la chambre d'hôtes.

□ La location de type gîte

La location meublée relève clairement d'une démarche patrimoniale et non pas professionnelle :

- La motivation est avant tout patrimoniale, qu'il s'agisse de propriétaires disposant déjà d'un bâtiment ou de personnes en faisant l'acquisition dans le but de pouvoir en disposer après une certaine période.
- L'évolution qualitative du parc ne modifie pas cette démarche, elle correspond autant à une préoccupation personnelle qu'à une nécessité imposée par l'évolution de la demande locative.
- Le modèle économique repose sur l'amortissement d'un investissement important (plus de 50 000 €) par des loyers modestes mais suffisants pour couvrir les intérêts d'emprunt et les charges commerciales, fiscales et d'entretien.
- Le temps de travail est une variable limitée et non monétaire (ou partiellement financée par l'adhésion à une centrale).

□ La location de type chambre d'hôtes

La dimension patrimoniale est limitée par le fait que l'exploitant est déjà propriétaire de sa maison.

Sur les plans économique et social, deux modèles cohabitent :

- Le cas le plus fréquent est celui du propriétaire (le plus souvent un couple) qui dispose d'autres revenus (retraités, agriculteurs, salariés ou professions libérales). L'exploitation de 1 à 3 chambres d'hôtes correspond à un mi-temps complémentaire, tenu par un des conjoints, souvent avec l'aide des enfants en période de pointe.
- Pour les propriétaires de 4 à 6 chambres, soit un tiers de la population, l'activité devient professionnelle. Elle suppose un effort accru en tâches techniques et d'accueil, une organisation plus rodée, une démarche de commercialisation plus active. Le temps de travail correspond quasiment à un temps plein, même s'il est souvent partagé avec les aides familiales.
- La tendance au niveau des créations de structures correspond davantage à ce cas de figure, avec une motivation socio-économique affirmée de la part de ménages souhaitant vivre de leur activité en milieu rural.

L'impôt sur le revenu

Revenu imposable moyen par type de propriétaire en €

	Location	Chambre avec table	Chambre sans table	
CA net/propriétaire privé	6 780	27 790	13 248	
Abattement	72%	72%	72%	
Revenu moyen imposable	1 898	7 781	3 709	
Revenu par part	2	949	3 891	1 855

Imposition moyenne par type de propriétaire en €

	Taux	Montant marginal			% par tranche
		Location	Chambre avec table	Chambre sans table	
Non imposable		-	-	-	19%
Tranche 1	6,83%	130	531	253	25%
Tranche 2	19,14%	363	1 489	710	25%
Tranche 3	28,26%	537	2 199	1 048	15%
Tranche 4	37,38%	710	2 909	1 387	10%
Tranche 5	42,62%	809	3 316	1 581	5%
Tranche 6	48,09%	913	3 742	1 784	1%
Moyenne		320	1 330	630	470

Impôt total sur le revenu en K€ en 2004

Propriétaires privés	Locations	Chambres avec table	Chambres sans table	Total
Gîtes de France	9 900	5 200	3 900	19 000
Autres labels	5 600		3 200	8 800
Total	15 500	5 200	7 100	27 800

Source : Détente Consultants, d'après la DGI.

Le calcul est réalisé sur la base des revenus imposables moyens par activité pour un foyer fiscal de 2 parts. A partir du montant de l'impôt marginal par tranche (taux x revenu imposable), on calcule un impôt moyen par propriétaire sur la base d'une répartition de la population par tranche d'imposition calquée sur la moyenne nationale.

- Les propriétaires de locations et chambres chez l'habitant sont considérés comme des loueurs de meublés et leurs revenus relèvent de la catégorie des BIC.
- La quasi-totalité est imposée au régime des micro-entreprises (lorsque leurs recettes n'excèdent pas 76 000 €). Ils bénéficient sur leur revenu d'un abattement de 72%.
- En 2004, l'impôt moyen sur le revenu au titre de l'activité varie selon les produits :
 - 320 € pour un propriétaire de gîtes,
 - 660 € pour un propriétaire de chambres sans table d'hôtes,
 - 1 330 € pour un propriétaire de chambres avec table d'hôtes.
- L'impôt sur le revenu dû au titre des recettes de 2004 peut être estimé à 27,8 M€ pour l'ensemble des propriétaires d'hébergements labellisés chez l'habitant.

Les impacts fiscaux locaux

Montant de la taxe de séjour en 2003 (K€)

	Locations	Chambres d'hôtes	Total
% des communes percevant la taxe	30%		
Taux d'évasion	70%		
Montant moyen en €	0,31	0,50	
Montant du produit	500	400	900

Source : Détente Consultants, d'après la DGCL

Le montant de la taxe est calculé sur la base des journées occupées, en supposant que le taux d'occupation est identique pour les communes percevant la taxe de séjour.

Montant total des taxes locales en 2004 (en K€)

	Locations	Chambres d'hôtes	Total
Foncier bâti	24 300	2 600	26 900
Taxe d'habitation	24 700	2 500	27 200
Taxe Professionnelle	9 900	1 000	10 900
Ordures ménagères	13 600	1 400	15 000
Total	72 500	7 500	80 000

Le montant des taxes foncières et d'habitation est calculé à partir du ratio national du produit de ces taxes..

Montant des taxes d'urbanisme en 2004 (en K€)

	Taux	Locations
Valeur moyenne en €	40 000	
TLE	3,0%	3 100
CAUE	0,2%	200
ENS	1,5%	1 500
Total		4 800

- On estime que la taxe de séjour est due dans 30% des structures. Le montant correspondant est de **900 M€**.
- Les locations exonérées de TVA sont assujetties à la Contribution sur les Revenus Locatifs égale à 2,5% du revenu, soit **12,5 M€ ***.
- Les propriétaires de gîtes ruraux assujettis acquittent également la taxe foncière, la taxe d'habitation et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères basées sur la valeur locative. Pour les chambres d'hôtes, on estime les taxes imputables à l'activité à 20% de la valeur locative.
- Les locations et chambres entrent dans le champ de la Taxe Professionnelle, mais en sont exonérées, sauf décision de la mairie. Environ 40% des propriétaires acquittent la TP. Le montant des recettes peut être estimé à 10,9 M€.
- La Taxe locale d'Équipement est perçue dans les communes où elle est instituée, sur la base de 552 € par m² pour la catégorie « résidences secondaires », soit une valeur moyenne par logement de 40 000 €. Son taux varie selon les départements de 1 à 5% de la valeur du bien. Le montant estimé des recettes est de **3,1 M€**.
- Les taxes CAUE et Espaces Naturels Sensibles viennent en complément de la TLE dans les départements où elles sont instituées et rapportent environ **1,7 M€**.

* Les propriétaires de chambres d'hôtes sont assujettis à la TVA mais pour la quasi-totalité en régime de franchise et acquittent de ce fait la CRL.

Les impacts en termes de cotisations sociales

- ❑ L'activité touristique est assujettie au paiement de différentes charges sociales selon la nature de l'activité et le statut de la personne.
- ❑ La CSG et le RDS sont dûs sur tous les revenus d'activités, à un taux de 7,5 + 0,5% (une fois déduit l'abattement de 78%).
- ❑ Le prélèvement social s'applique au revenu du patrimoine à un taux de 2 + 0,15% pour les revenus de 2004. Il concerne en pratique les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes qui ne sont pas inscrites au RCS, soit approximativement 85% du parc.
- ❑ Les cotisations sociales (maladie-vieillesse) sont dues par les exploitants inscrits au RCS et ceux qui cotisent volontairement.
- ❑ Les cotisations d'allocations familiales sont dues par les personnes ayant un revenu supérieur à 4172 €, soit en pratique les propriétaires de plus de 3 chambres d'hôtes.

Montant des cotisations sociales en 2004 (en K€)

	Taux	Locations	Chambres d'hôtes	Total
CSG-RDS	8,0%	7 700	3 900	11 600
Prélèvements sociaux	2,2%	2 100	1 000	3 100
Cotisations sociales	23,4%	-	1 700	1 700
Allocations familiales	5,4%	-	500	500
Total		9 800	7 100	16 900
Montant moyen par propriétaire en €		198	628	277
% des recettes		3%	4%	3%

Source : Détente Consultants, d'après les organismes sociaux

L'ensemble de ces cotisations représente un montant global estimé à 16,9 M€ au titre des revenus de 2004, ou encore :

- 198 € pour un propriétaire de gîtes, soit 3% de ses recettes,
- 628 € pour un propriétaire de chambres, soit 4% de ses recettes.

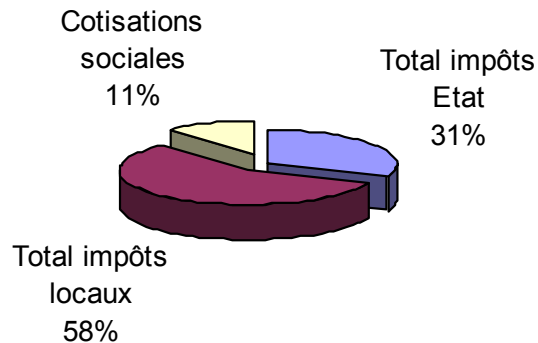
Synthèse sur les impacts fiscaux et sociaux directs

Montant des impôts et cotisations en 2004 (en K€)

	Locations	Chambres	Total
Impôt sur le revenu	15 500	12 300	27 800
CRL	8 600	4 325	12 925
Redevance TV	3 900	1 900	5 800
Total impôts Etat	28 000	18 525	46 525
Taxe de séjour	500	400	900
Taxes locales directes	72 500	7 500	80 000
Taxes d'urbanisme	4 800	-	4 800
Total impôts locaux	77 800	7 900	85 700
Cotisations sociales	9 800	7 100	16 900
Total	115 600	33 525	149 125
Montant par propriétaire	2 330	2 970	2 450
% des recettes	35%	21%	30%

Source : Détente Consultants, d'après la DGI et les organismes sociaux.

Ventilation des recettes par organisme



- Les impôts et charges sur l'activité touristique s'élèvent globalement à **149,1 M€**, dont :
 - 31% perçus par l'Etat, principalement au titre de l'impôt sur le revenu
 - 58% perçus par les collectivités locales, essentiellement sous forme de taxes directes (notamment taxe sur le foncier bâti et taxe d'habitation).
 - 11% perçus au bénéfice des organismes sociaux, la part la plus importante provenant de la CSG-RDS.
- Du point de vue du propriétaire, ces prélèvements représentent en moyenne 2 450 € par an.
- Au regard des recettes, le taux de prélèvement est de 35% pour les propriétaires de gîtes ruraux et de 21% pour les chambres d'hôtes. Le différentiel est essentiellement dû au poids des taxes foncières et d'habitation, ce qui confirme le caractère patrimonial de l'activité.

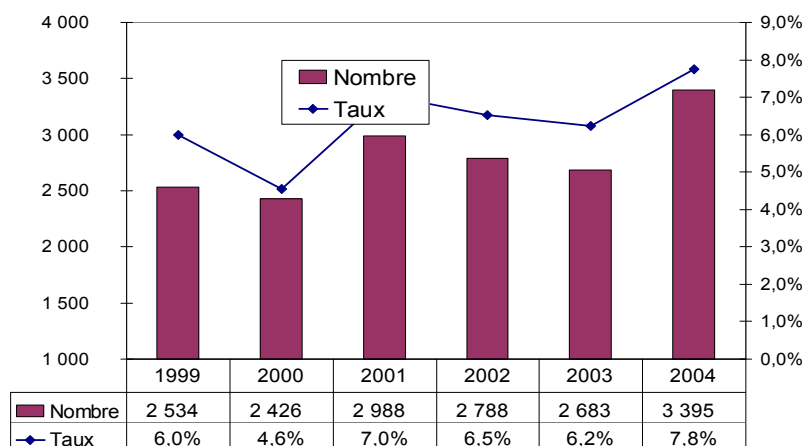
IV - Les investissements

L'analyse des investissements est limitée aux hébergements Gîtes de France, faute de disposer d'information sur l'historique du parc et sur les coûts d'investissements pour ceux adhérant à d'autres labels.

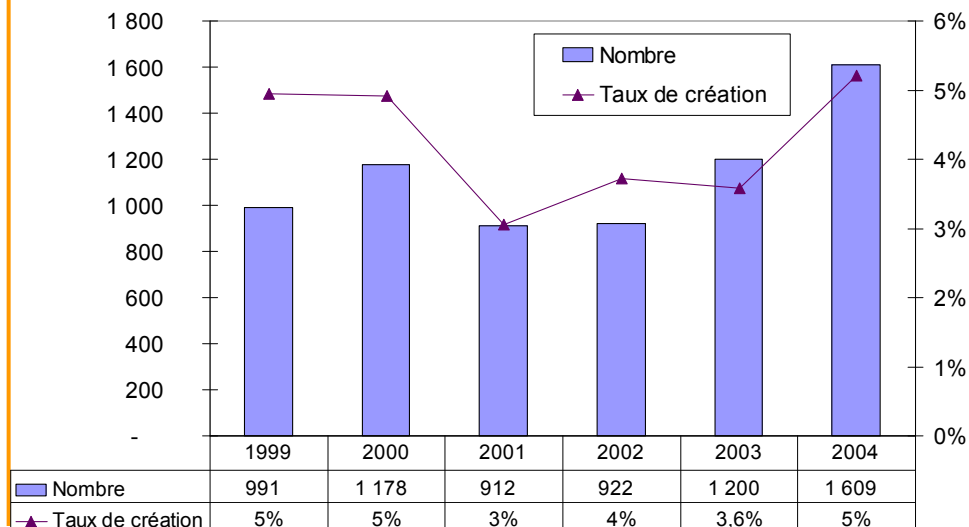
L'enquête Gîtes de France a un taux de réponse sur ces items de l'ordre de 70%.

La dynamique d'investissement

Création de gîtes ruraux



Création de chambres d'hôtes

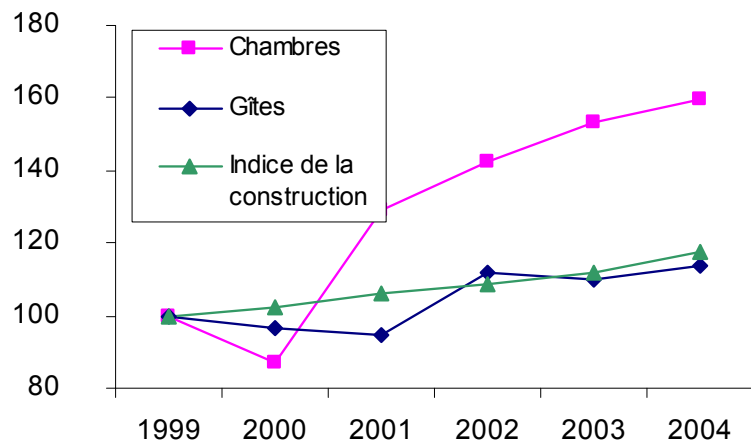


- Le taux de renouvellement du parc e gîtes ruraux (créations rapportées au parc existant) est de 6% par an, soit 2 500 à 3 500 nouveaux gîtes par an, avec de fortes variations d'une année sur l'autre. Le taux de radiation est de 4% par an.
- Les chambres d'hôtes suivent la même tendance, avec un taux de création légèrement inférieur, et entre 1000 et 1 200 nouvelles chambres par an. Les cessations sont en revanche largement inférieures aux créations (2% par an)..
- L'année 2004 apparaît comme une année record avec 3 400 nouveaux gîtes et 1 600 nouvelles chambres d'hôtes.
- Sur un plan qualitatif, la tendance est nettement orientée vers la création d'hébergements 3 épis, encouragée par les relais et correspondant mieux à la demande.

Source : Détente, d'après Gîtes de France

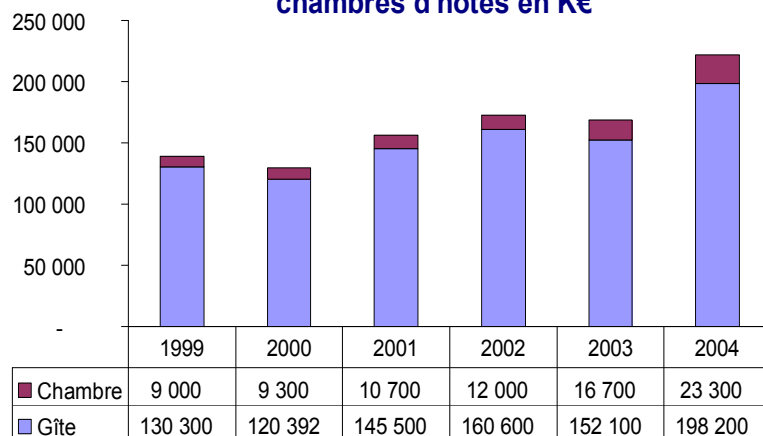
Le montant des investissements

Indice des coûts de création des gîtes ruraux et du coût de la construction



Sources : Gîtes de France, Ministère de l'Équipement

Montant des investissements en gîtes ruraux et chambres d'hôtes en K€



Source : Détente Consultants, d'après Gîtes de France

- Le coût moyen de création est de 58 400 € pour un gîte rural et de 14 500 € pour une chambre d'hôtes (une structure ayant une capacité moyenne de 2,7 chambres).
- Pour les gîtes, les coûts ont suivi une évolution proche de l'indice du coût de la construction (indice 114 par rapport à 1999), mais ont connu une très forte progression pour les chambres d'hôtes (indice 159) liée à un effet qualité.
- Le montant total des investissements s'élève à **221 M€** en 2004, dont 198 M€ pour les gîtes et 23 M€ pour les chambres d'hôtes.
- On assiste en 2004 à une augmentation sensible des investissements par rapport à la tendance des dernières années, en particulier pour les gîtes (+ 30%).
- L'augmentation du montant des investissements depuis 1998 s'explique :
 - Pour les gîtes à 34% par un effet volume et 14% par l'effet coût.
 - Pour les chambres à 62% par l'effet volume et 59% par l'effet coût.

Les investissements aidés

Part des financements des Conseils Généraux (2004)

	Gîtes ruraux	Chambres d'hôtes
Nombre de créations	3 395	1 609
Montant des investissements (en K€)	198 200	23 300
% de créations subventionnées	42%	33%
Montant moyen des subventions (en €)	18 100	4 100
Taux de subvention	31%	34%
Subventions/investissements	16%	11%

Source : Détente Consultants, d'après Gîtes de France

- 43% des gîtes ruraux et 33% des chambres d'hôtes sont créés à l'aide de subventions du Conseil Général (les autres collectivités pouvant intervenir en complément). Ces ratios varient fortement d'un département à l'autre.
- La subvention moyenne accordée par les Conseils Généraux est de 18 100 € pour un gîte rural et 4 100 € pour une chambre d'hôtes.
- L'effort financier global des conseils généraux ne peut être évalué précisément sur l'ensemble des départements. Il représente en moyenne 16% du montant total de l'investissement en gîtes et 11% de l'investissement en chambre d'hôtes.

V - Les retombées indirectes de l'hébergement chez l'habitant



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
ministère des Transports
de l'Équipement, du Tourisme
et de la Mer



ministère délégué au Tourisme

Les retombées indirectes : définition et méthode

Rappel : les trois types de retombées :

- ❑ Les retombées **directes** : ce sont les recettes directement perçus par les exploitants
- ❑ Les retombées **indirectes** : ce sont les dépenses réalisées par les touristes au cours de leur séjour :
- ❑ Les retombées **induites** : c'est l'activité économique générée en amont et en aval par les retombées directes et indirectes.

La mesure des retombées indirectes

- ❑ Elle est effectuée sur la base du nombre de nuitées touristiques passées dans les hébergements et des dépenses moyennes réalisées par les touristes au cours de leur séjour.
- ❑ Le nombre de nuitées touristiques est calculée à partir des résultats des centrales de réservation et de des enquêtes auprès des propriétaires pour les logements en location directe (Cf. Infra).
- ❑ Les dépenses touristiques moyennes sont estimées par Détente Consultants à partir des enquêtes régionales disponibles, notamment en région Rhône-Alpes.

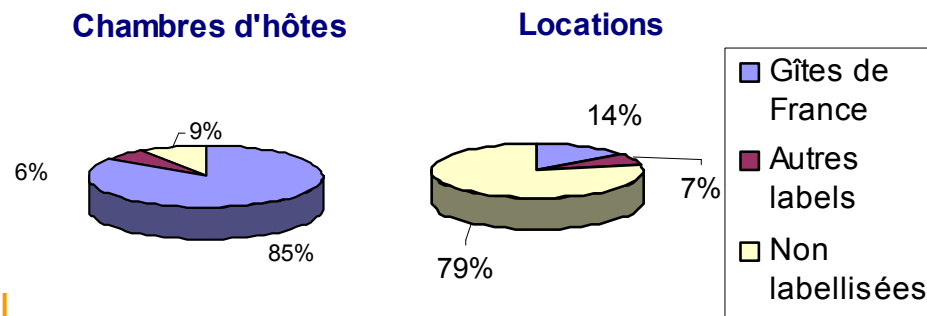
Evaluation des séjours et nuitées touristiques

Séjours et nuitées touristiques en 2004 (en milliers)

	Locations		Chambres d'hôtes	
	Séjours	Nuitées	Séjours	Nuitées
Gîtes de France	2 010	17 070	1 980	7 282
Autres labels	930	7 900	330	1 200
Total	2 940	24 970	2 310	8 482

Source : Détente Consultants, d'après Gîtes de France et le SDT
Le nombre total de séjours et de nuitées est obtenu à partir des enquêtes de clientèles, la fréquentation des hébergements non labellisés est calculée par différence.

Part de marché des labels (nuitées)



Source : Détente Consultants, d'après l'enquête Gîtes de France et le SDT Sofres

Le nombre de séjours touristiques

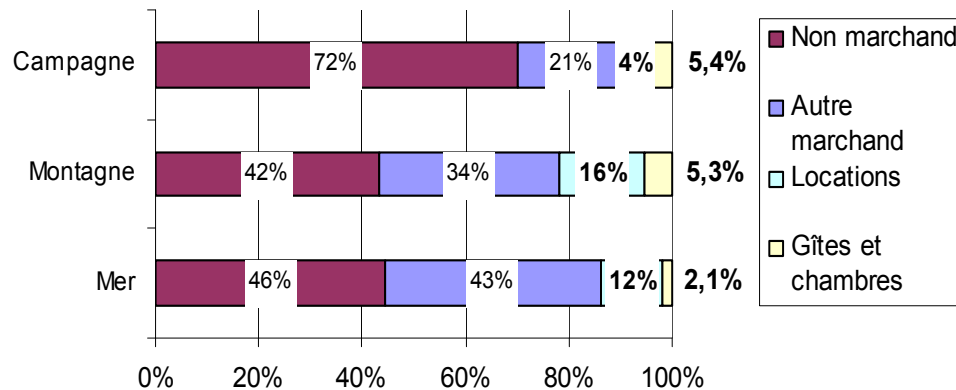
- En 2003, les hébergements labellisés chez l'habitant ont accueilli :
 - 2,9 millions de touristes en location, pour un total de 25 millions de nuitées
 - 2,3 millions de touristes en chambres d'hôtes pour 8,5 millions de nuitées.
- Ce volume représente globalement 8% de la fréquentation touristique en France (en nuitées).
- Le nombre de séjours dans les hébergements non labellisés n'est pas connu avec précision. Sa part reste cependant prépondérante (environ 75% pour les locations).

Les caractéristiques des séjours :

- Les durées moyennes de séjour sont de 8,5 jours en gîte rural (correspondant principalement à des locations à la semaine) et 3,7 jours en chambre d'hôtes.
- La taille moyenne des groupes est de 3,5 personnes en location et de 2,2 personnes en chambre d'hôtes. La part des groupes avec enfants est de 45% en gîte et de 25% en chambre d'hôtes.

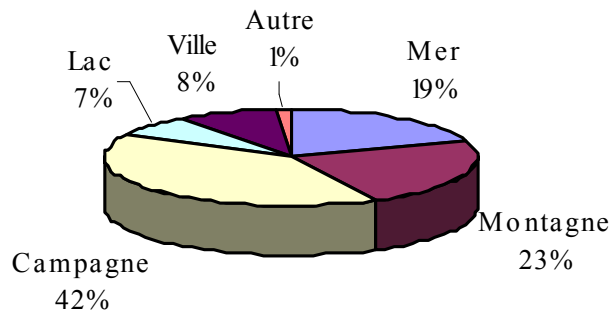
Evaluation des nuitées touristiques par espace

Ventilation des nuitées touristiques par espace et mode d'hébergement



Source : Direction du Tourisme, SDT SOFRES 2003
Il s'agit des espaces « déclarés » par les personnes interrogées.

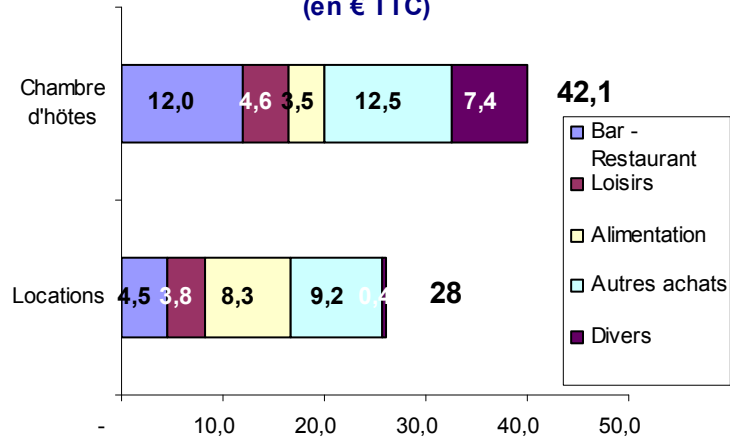
Ventilation des séjours en gîte rural par espace



- Les séjours touristiques des touristes français peuvent être analysés par type d'espace déclaré et par mode d'hébergement :
- La part de marché global des gîtes et chambres d'hôtes (en nuitées) est de 3,2 % sur l'ensemble des espaces, celle des autres locations de 8,7%
- Pour les séjours à la campagne, la part des gîtes et chambres monte à 5,4% (5,3% pour la montagne). Elle est de 2,1% pour les séjours à la mer.
- Inversement, les séjours en gîtes et chambres d'hôtes se répartissent de la façon suivante (en % des nuitées) :
 - 42% à la campagne
 - 23% à la montagne
 - 19% à la mer
 - 8% en ville
- Le « noyau dur » des séjours chez l'habitant (gîtes ruraux, locations et chambres d'hôtes) en milieu rural représente 3% de l'ensemble des séjours des Français, soit 27 millions de nuitées.

Evaluation des dépenses indirectes (hors hébergement)

Dépenses moyennes par jour en 2004
(en € TTC)



Source : Détente Consultants, d'après l'enquête ORT Rhône-Alpes

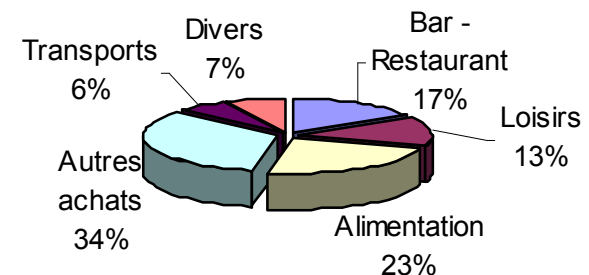
Dépenses des touristes hors hébergement en 2004 (K€ T)

	Locations	Chambre d'hôtes	Total
Bar - Restaurant	111 300	55 600	166 900
Loisirs	95 500	38 800	134 300
Alimentation	207 100	29 600	236 700
Autres achats	228 600	106 200	334 800
Transports	46 300	18 700	65 000
Divers	10 700	62 800	73 500
Total en K€	699 500	311 700	1 011 200

Source : Détente Consultants, d'après l'enquête ORT Rhône-Alpes

- Les dépenses moyennes des touristes sont sensiblement plus élevées en chambres d'hôtes (42,1 €) par rapport aux gîtes ruraux (27 €). En chambre d'hôtes, le budget consacré à la restauration et au transport est sensiblement plus élevé.
- Le montant des dépenses indirectes atteint **1 011 M€**, dont 69% générés par les séjours en locations.
- Les bénéficiaires de ces retombées sont :
 - Pour 23% les commerces alimentaires.
 - Pour 17% les bars et restaurants (hors table d'hôtes).
 - Pour 13% les activités de loisirs.
 - Pour 6% les transports et distributeurs de carburants.
 - Pour 34% les autres commerces et services.
- Les dépenses indirectes représentent environ 2 fois le montant des dépenses directes en hébergement + table d'hôtes.

Structure des dépenses des touristes



Les emplois indirects

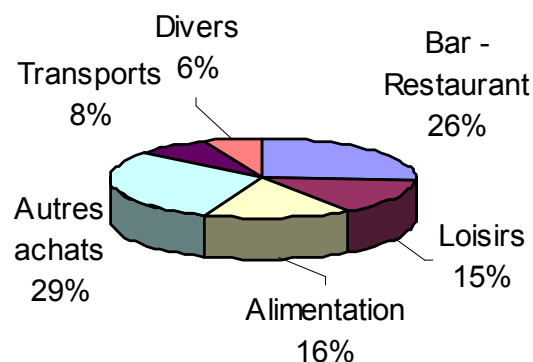
Emplois indirects en 2004

	CA HT en K€	CA/employé en K€	Emplois en ETP
Bar - Restauration	140 000	56	2 500
Loisirs	112 000	81	1 400
Alimentation	224 000	152	1 500
Autres achats	280 000	101	2 800
Transports	54 000	71	800
Divers	61 000	101	600
Total	871 000	91	9 600

Source : Détente Consultants, d'après les Enquêtes Annuelles d'Entreprise (INSEE)

- Les emplois indirects dans les activités bénéficiaires sont évalués sur la base des ratios de CA/personne employée.
- Le nombre d'emplois en ETP dans les activités marchandes est estimé à 9 600, soit environ les 2/3 de l'emploi estimé en TEP des propriétaires.
- 26% de ces emplois concernent la restauration. Les autres emplois concernent les activités de loisirs (sites de visite, prestataires sportifs, etc.) et les commerces et services de proximité.
- Le montant des rémunérations brutes de ces emplois est de 184 M€.

Structure des emplois indirects



VI - Les retombées induites par l'hébergement chez l'habitant



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
ministère des Transports
de l'Équipement, du Tourisme
et de la Mer



ministère délégué au Tourisme

Les retombées induites : définition et méthode

Rappel : les trois types de retombées :

- Les retombées **directes** : ce sont les recettes directement perçus par les exploitants
- Les retombées **indirectes** : ce sont les dépenses réalisées par les touristes aux cours de leur séjour :
- Les retombées **induites** : c'est l'activité économique générée en amont et en aval par les retombées directes et indirectes.

Les retombées induites sont générées par 4 sources :

- **L'activité des propriétaires exploitants via :**
 - leurs achats aux fournisseurs (alimentation, assurances, fournitures, etc.)
 - leur consommation finale (grâce aux revenus de l'exploitation).
- **Les investissements réalisés par les propriétaires**
- **Les retombées indirectes (restauration, hébergements, sites, etc.) via :**
 - les achats aux fournisseurs (agro-alimentaire,)
 - la consommation finale des employés (des fournisseurs)
- **Le poids économique des réseaux professionnels**

Les retombées induites sont évaluées à partir :

- Des calculs précédents sur les retombées directes et indirectes
- Des ratios d'emplois et de consommation issus des Comptes Nationaux de l'INSEE.

La base de l'évaluation est l'ensemble des hébergements labellisés, sauf pour les investissements (uniquement Gîtes de France).

Les retombées induites par les achats aux fournisseurs

Charges fixes par hébergement par an (2004, en €)

	Location	Chambres d'hôtes
Publicité	256	154
Assurances	154	51
Fournitures	205	51
Autres services	359	205
Entretien et équipements	410	154
Total par an	1 128	461

Charges variables par semaine (2004, en €)

	Location	Chambre d'hôtes
Electricité	46	10
Eau	8	3
Alimentation (par repas)	-	5
Total par semaine	54	19

Source : TRAME, CRT Centre

L'exploitation des hébergements chez l'habitant génère des charges fixes et des charges variables :

- Les charges fixes sont liées à l'hébergement (assurances, fournitures et équipements) et à la gestion (publicité, cotisations, déplacements). Leur montant moyen est évalué à 1 128 € pour une location et 461 € pour une chambre d'hôtes.
- Les charges variables concernent d'une part les consommables (eau, électricité), d'autre part les dépenses d'alimentation pour les exploitants de tables d'hôtes.
 - Les premières ressortent à 54 € par semaine pour les locations (soit environ 20% du tarif de location).
 - Les dépenses d'alimentation représentent environ 30% du tarif des repas, soit 5€.
- A ces charges d'exploitation s'ajoutent
 - les impôts et taxes et les charges sociales,
 - les charges de remboursement d'emprunt.

Les retombées induites par les autres prestataires

Emplois induits chez les fournisseurs (2004)			
	Chiffre d'affaires (€ HT)	CA/employé (K€)	Nombre d'emplois en ETP
Publicité	19 000	154	120
Assurances	10 300	154	70
Fournitures	13 100	99	130
Autres services	26 300	50	530
Entretien et équipements	27 800	51	540
Electricité	72 300	205	350
Eau	16 600	205	80
Alimentation	14 200	103	140
Total	199 600	102	1 960

Source : Détente Consultants, d'après les Enquêtes Annuelles d'Entreprise (INSEE)

- Les achats réalisés auprès des fournisseurs représentent une dépense globale de **200 M€** HT, soit 25% du chiffre d'affaires des exploitants.
- Sur la base des ratios de CA/personne employée, on peut estimer à **1 960** les emplois induits (en ETP) dans ces secteurs d'activité, soit environ 1 emploi induit pour 7 emplois directs.
- Les principaux secteurs bénéficiaires sont les commerces alimentaires et les fournisseurs d'équipements.

Les retombées induites par les investissements

Emplois induits par les investissements en 2004

	% des dépenses	Montant	CA/employé	Emplois en ETP
Gros œuvre	43%	95 200	40	2 380
Second œuvre	35%	77 500	50	1 550
Mobilier et équipements	22%	48 700	150	320
total	100%	221 500	52	4 250

Source : Détente Consultants. La ventilation par type d'investissements est réalisée à dire d'expert. Les ratios sont issus des Enquêtes Annuelles d'Entreprise (INSEE)

- ❑ Les investissements réalisés dans les gîtes ruraux et chambres d'hôtes ont été évalués à **221,5 M€** HT en 2004.
- ❑ La demande de travaux aux entreprises et artisans du bâtiment se traduit par la création ou le maintien de plus de 4 250 emplois locaux par an.
- ❑ La demande de mobilier et d'équipements génère quant à elle 320 emplois.

Les retombées induites par les consommations

Emplois induits par la consommation des personnes employées en 2004

	Nombre d'emplois en ETP	Rémunérations brutes (K€)	Consommation (K€ TTC)	Emplois induits
Propriétaires	13 400	302 000	211 400	4 700
Emplois indirects	9 600	184 000	128 800	2 900
Emplois chez les fournisseurs	1 960	50 000	35 000	800
Emplois liés aux investissements	4 250	80 000	56 000	1 200
Total	29 210	616 000	431 200	9 600

Source : Détente Consultants (d'après les calculs précédents et les ratios de la Comptabilité Nationale)

Le montant des rémunérations brutes est calculé à partir des ratios de rémunération par personne employée fournis par les Enquêtes Annuelles d'Entreprise.

Le montant des consommations est calculé à partir d'un ratio consommation/revenu disponible brut issu de la Comptabilité Nationale.

Il correspond à un chiffre d'affaires (HT) réalisé par les commerces et services. Le nombre d'emplois induits dans ces activités est déduit à partir d'un ratio CA/emploi issu de la Comptabilité Nationale.

- ❑ La mesure des retombées induites par l'hébergement chez l'habitant doit également prendre en compte l'impact local de la consommation des propriétaires et des employés dans les activités qui en bénéficient indirectement.
- ❑ Les revenus bruts sont évalués globalement à 616 M€, dont la moitié pour les propriétaires (après déduction des charges d'exploitation) et 184 M€ pour les employés dans les secteurs indirectement bénéficiaires.
- ❑ La consommation finale des ménages générée par ces revenus est de 431 M€ TTC.
- ❑ Cette consommation génère l'équivalent de 9 600 emplois dans les commerces et services aux particuliers.

Le poids économique des réseaux professionnels

Personnel des Relais des Gîtes de France en 2004			
	Relais	Centrale	Total sans double compte
Nombre total de structures	42 122	23 999	42 122
Nombre de personnes en poste	370	428	701
Nombre d'emplois en ETP	273	305	578
Emplois en ETP/1000 structures	6,5	12,7	13,7

Source : Gîtes de France

Les données en ETP fournies par les Relais sont des estimations qui ne rendent pas toujours compte de la pluriactivité du personnel lorsque le travail est partagé entre plusieurs structures.

Les informations sur le personnel des autres réseaux ne sont pas disponibles de façon aussi précise :

- Les agences Clévacances sont très intégrées aux CDT et aux SLA et il est difficile de connaître la part des emplois consacrés aux propriétaires et à la centrale de réservation.
- Fleurs de Soleil est une structure légère sans centrale de réservation.
- Le réseau Accueil Paysan dispose de relais locaux dont certains emploient un personnel permanent.
- L'animation des chambres d'hôtes de Bienvenue au Château est intégrée dans l'activité des CRT des régions concernées.

- Les 95 relais des gîtes de métropole et d'outre-mer emploient 700 personnes, dont 370 travaillant sur l'activité Relais et 428 sur l'activité Service de réservation (des personnes pouvant travailler sur les deux activités).
- Ceci représente 578 emplois en équivalent temps plein, soit une quotité de travail de 80%.
- Le ratio de 6,5 ETP pour 1000 structures indique qu'un employé consacre en moyenne 10 heures par an à chaque structure.
- De même, le ratio de 12,7 EPT pour 1 000 gîtes en service réservation correspond à 2,5 jours de travail par an et par gîte. Rapporté au nombre de contrats, le ratio est de 1,6 heure par contrat.

Les emplois directs, indirects et induits : synthèse

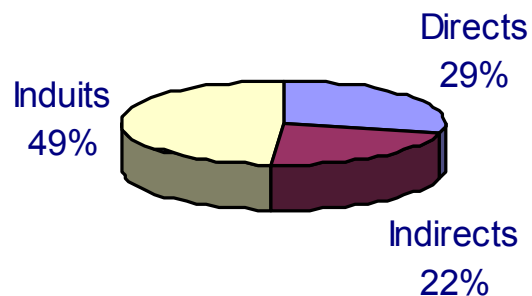
Nombre total d'emplois en postes et en ETP en 2004			
	Postes	ETP	ETP pour 1 propriétaire
Emplois directs (propriétaires)	60 910	13 400	0,22
Emplois indirects	Nd	9 600	0,16
Emplois induits / relais professionnels	700	580	0,11
Emplois induits / fournisseurs	Nd	1 960	
Emplois induits / investissements	Nd	4 250	
Emplois induits / consommations	Nd	9 600	0,16
Total indirect et induit	Nd	25 990	0,43
Total direct, indirect et induit	61 610	39 390	

Source : Détente Consultants (ce tableau est un récapitulatif des tableaux précédents)

L'effet multiplicateur de l'hébergement chez l'habitant peut être apprécié par le rapport entre les emplois directs (les propriétaires) et les emplois indirects et induits. Ainsi un propriétaire génère globalement 0,43 autres emplois (en ETP), dont :

- 0,16 emplois indirects dans les secteurs de la restauration, des transports, des commerces ou des services
- 0,11 emplois induits en amont, chez les fournisseurs,
- 0,16 emplois induits en aval par le biais des consommations.

Ventilation des emplois



Les impacts fiscaux et sociaux indirects

TVA et CSG-RDS en 2004 (K€ TTC)

	TVA nette	CSG-RDS
Bars - Restaurants	27 400	3 800
Loisirs	22 000	2 200
Alimentation	12 300	2 300
Autres achats	55 000	4 300
Transports	12 000	900
Total en K€	128 700	13 500
Investissements	18 000	4 800
Induits fournisseurs	31 000	4 800
Induits consommations	53 000	14 200
Total induit	102 000	23 800
Total général	230 700	37 300

Source : Détente Consultants, d'après la DGI

De même que le patrimoine et le revenu des propriétaires, les retombées économiques indirectes et induites génèrent des recettes fiscales pour l'Etat et les collectivités locales.

L'évaluation présentée ici ne porte que sur la TVA et la CSG-RDS, le calcul des taxes locales étant trop complexe.

- La TVA nette (perçue - déduite) est de 230,7 M€, dont 27 M€ générée par la restauration (hors tables d'hôtes).
- Le montant de la CSG-RDS au titre des revenus des emplois indirects et induits s'élève à 37,3 M€, soit par comparaison, 4 fois le montant des revenus directs des propriétaires.

VII- Synthèse

Les indicateurs d'impact quantitatif

Tableau de bord de l'hébergement labellisé chez l'habitant					
Parc d'hébergements	Montant total en K€ (2004)			Montant par propriétaire	
	Locations	Chambres	Total	Location	Chambre
Nombre de propriétaires	49 582	12 444	62 026	1,4	2,8
Nombre de logements	67 687	34 612	102 299	-	-
Fréquentation et chiffre d'affaires					
Nombre de nuits occupées (milliers)	7 110	3 850	10 960	117	114
Chiffre d'affaires hébergement	345 300	173 000	518 300	6 964	13 902
Chiffre d'affaires tables d'hôtes	-	50 000	50 000	-	4 830
Chiffre d'affaires total	345 300	223 000	568 300	6 964	18 732
Investissements (uniquement Gîtes de France)					
Nombre de créations	3 395	1 609	5 004	-	-
Montant total des investissements	198 200	23 300	221 500	56 676	13 951
Impacts sociaux et fiscaux					
Nombre de jours de travail par an				30	135
Nombre d'emplois en ETP	7 100	6 300	13 400	14%	50%
Impôt sur le revenu et autres impôts	28 400	17 225	45 625	573	1 384
Taxes locales	78 600	8 400	87 000	1 585	675
Cotisations sociales	9 800	7 100	16 900	198	571
Impôts, taxes et cotisations	116 800	32 725	149 525	2 350	2 890
Taux de prélèvement				33%	19%
Impact indirect et induit					
Dépenses des touristes hors hébergement *	699 500	311 700	1 011 200	28	42
Emplois indirects	6 600	3 000	9 600	0,13	0,24
Achats aux fournisseurs	131 400	82 300	213 700	2 650	6 614
Emplois induits totaux		15810		0,25	
Coefficient multiplicateur des emplois (par rapport au nombre de propriétaires)				0,40	
Synthèse					
Chiffre d'affaires direct	345 300	223 000	568 300	6 964	17 920
Chiffre d'affaires indirect	699 500	311 700	1 011 200	14 108	25 048
Chiffre d'affaires total	1 044 800	534 700	1 579 500	21 072	42 968

* Dépense par jour et par touriste.

Source : Détente Consultants (ce tableau est une synthèse des calculs précédents)

Les principales évolutions de 2003 à 2004

Évolutions de 2003 à 2004 (Gîtes de France)

Parc d'hébergements	Locations	Chambres	Total
Nombre de logements	2%	5%	3%
Fréquentation et chiffre d'affaires			
Nombre moyen de nuits occupées	-3%	0%	
Nombre total de nuits occupées	1%	5%	3%
Tarif moyen de location	6%	3%	
Chiffre d'affaires total	5%	9%	6%
Investissements			
Nombre de créations	27%	34%	29%
Montant total des investissements	30%	40%	31%
Impacts sociaux et fiscaux			
Nombre d'emplois en ETP	0%	11%	5%
Impôts, taxes et cotisations	5%	8%	5%
Impact indirect et induit			
Dépenses des touristes hors hébergement	1%	10%	4%
Emplois indirects	0%	9%	2%
Emplois induits		13%	

La mesure de l'évolution de 2003 à 2004 ne porte que sur les hébergements Gîtes de France, pour lesquels on dispose de données régulières.

Dans un contexte touristique peu porteur, le secteur a connu une évolution positive, notamment pour les chambres d'hôtes :

- Avec une croissance du parc à un rythme plus soutenu que les années précédentes.
- La fréquentation moyenne des gîtes a connu une légère baisse, celle des chambres reste stable. Du fait de la croissance du parc, le nombre de nuits occupées progresse de 1% pour les gîtes et 9% pour les chambres.
- Compte tenu de l'augmentation des tarifs, le chiffre d'affaires progresse globalement de 6% (en € courants).
- Le fait marquant est la progression des investissements, tant par le nombre de créations que par leur coût. Cette progression est plus sensible pour les gîtes.
- Les effets indirects et induits se situent dans la tendance des effets directs.

Les enseignements de l'évaluation

Le travail d'évaluation réalisé sur l'impact économique et social des hébergements chez l'habitant comportait un double volet :

- ❑ **Macro-économique**, visant à apprécier en grandes masses les flux financiers et les emplois liés à l'activité, et à mettre en perspective ces agrégats (chiffre d'affaires, investissements, prélèvements sociaux et fiscaux). L'évolution dans le temps permet de faire ressortir l'impact des effets parc, occupation et prix..
- ❑ **Micro-économique**, au niveau du propriétaire, en fournissant des ratios moyens sur ces mêmes variables..

Ces deux approches, dont les résultats quantitatifs sont résumés dans le tableau de la page précédente, confirment pour une large part la connaissance empirique :

- ❑ L'hébergement chez l'habitant, considéré en tant que phénomène économique, est une réalité forte, avec un chiffre d'affaires direct et indirect de **1,5 milliards d'€**, bien que son poids par rapport à l'ensemble de l'économie touristique nationale reste modeste (2,1% de la consommation liée aux séjours hors loyers fictifs)..
- ❑ L'impact en termes d'emplois directs peut être apprécié par équivalence des temps de travail à **13 400 emplois**.

- ❑ Les mécanismes d'induction restent limités en comparaison avec d'autres activités touristiques (hôtellerie, grands équipements) : les **62 000 propriétaires** ne font « vivre que » **26 000 autres personnes (en ETP)**. Mais il convient d'insister sur la forte contribution à l'équilibre socio-économique des territoires qu'apportent ces emplois, pour l'essentiel situés en milieu rural.
- ❑ L'approche micro-économique confirme quant à elle la différence entre les modèles économiques des locations et des chambres chez l'habitant. Les premières relèvent avant tout d'une démarche patrimoniale, les secondes apparaissent comme un moyen pour un nombre croissant de ménages de développer une activité économique qui s'appuie également sur la recherche d'un mode de vie différent.
- ❑ La taille et le niveau qualitatif de la structure, qui influent directement sur les recettes, tendent à augmenter pour les nouveaux propriétaires. Le niveau de l'investissement et des prélèvements, peu adaptés aux contraintes de la pluriactivité, constituent cependant des facteurs de fragilisation pour ceux qui s'engagent dans une démarche professionnelle.

VIII- Annexes méthodologiques

Méthode de mesure des retombées

Le champ de l'évaluation a été précisé en introduction.

Le tableau ci-dessous récapitule les principes de base pour l'évaluation des retombées :

	Impact économique	Impact social
Retombées directes	Chiffre d'affaires hébergement et restauration	Temps de travail des propriétaires
Retombées indirectes	Dépenses effectuées au cours du séjour auprès d'autres prestataires.	Emplois et équivalents temps plein chez les prestataires
Retombées induites	<p>Achats courants auprès des fournisseurs (alimentation, services)</p> <p>Dépenses d'investissement (BTP, mobilier et équipements)</p> <p>Consommations effectuées par les propriétaires et le personnel employé par les prestataires indirects</p> <p>Recettes fiscales directes et indirectes (État et Collectivités locales)</p>	<p>Emplois en équivalents temps plein chez les fournisseurs.</p> <p>Emplois en équivalents temps plein dans le secteur du BTP.</p> <p>Emplois en équivalents temps plein dans les secteurs de consommation courante.</p> <p>Cotisations sociales versées par les propriétaires et autres bénéficiaires.</p>

Inventaire des sources statistiques exploitées

Les données de base utilisées pour l'évaluation sont présentées sur le tableau ci-dessous :

	Indicateurs	Sources et méthodes	Remarques
Propriétaires et parc	<p>Nombre de structures</p> <p>Nombre de logements</p> <p>Nombre de lits</p>	<p>Statistiques Gîtes de France</p> <p>Statistiques Clévacances</p> <p>Fichier Accueil Paysan</p> <p>Fichier Fleurs de Soleil</p> <p>Fichier Bienvenue au Château</p>	<p>Le parc des chambres d'hôtes Gîtes de France, Accueil Paysan, Fleurs de Soleil et Bienvenue au Château a pu être traité à partir de données individuelles pour analyser leur localisation géographique.</p> <p>Le parc de gîtes ruraux et le parc Clévacances n'a pu être traité qu'à partir de synthèses départementales.</p>
Fréquentation et chiffre d'affaires	<p>Taux d'occupation</p> <p>Durée moyenne d'occupation</p> <p>Tarifs de location</p> <p>Nombre de repas</p> <p>Chiffre d'affaires</p>	<p>Enquête annuelle Gîtes de France sur les gîtes ruraux en centrale de réservation et les gîtes et chambres en location directe</p> <p>Estimation pour les autres labels</p>	<p>Les données Gîtes de France ont été extrapolées pour couvrir l'ensemble du parc, le taux de réponse des Relais variant de 20% (location directe) à 70% (gîtes en services réservation).</p> <p>Pour les autres labels, on retient par convention les résultats moyens des hébergements Gîtes de France en location directe minorés de 10%</p>
Impacts sociaux et fiscaux	<p>Nombre de propriétaires et % des agriculteurs</p> <p>Nombre de jours de travail et emplois en ETP</p> <p>Revenu imposable</p> <p>Impôt sur le revenu</p> <p>Taxes locales directes et indirectes</p> <p>Cotisations sociales</p>	<p>Ratios TRAME et estimations des Relais sur les temps de travail sur les temps de travail.</p> <p>Direction Générale des Impôts</p> <p>Direction Générale des Collectivités Locales</p> <p>Organismes sociaux</p>	<p>Le calcul des ETP est basé sur les ratios temps de travail fixe appliqué au nombre de propriétaires et temps de travail variable appliqué au nombre de journées ou semaines d'occupation.</p> <p>Le revenu imposable est calculé à partir du CA net après application du coefficient de 28%.</p> <p>L'impôt sur le revenu est calculé de façon marginale, à partir des taux d'imposition par tranche, pour un foyer fiscal de 2 parts, sur la base d'une répartition de la population par tranche d'imposition calquée sur la moyenne nationale.</p> <p>Les cotisations sociales sont calculées à partir des taux appliqués aux revenus concernés.</p>

Inventaire des sources statistiques exploitées

Les données de base utilisées pour l'évaluation sont présentées sur le tableau ci-dessous :

	Indicateurs	Sources et méthodes	Remarques
Investissements	<p>Nombre de créations</p> <p>Montant des investissements en créations</p> <p>% de créations subventionnées</p>	<p>Enquête annuelle Gîtes de France</p>	<p>Les données Gîtes de France ont été extrapolées pour couvrir l'ensemble du parc, le taux de réponse des Relais étant d'environ 70%.</p> <p>Seuls sont pris en compte les investissements des hébergements Gîtes de France, faute de disposer de données sur les créations réalisées pour les autres labels.</p>
Retombées indirectes	<p>Dépenses moyennes et dépenses totales hors hébergements</p> <p>Nombre d'emplois indirects (en ETP)</p>	<p>Enquête SDT SOFRES (région Rhône-Alpes) sur les dépenses moyennes des touristes français</p> <p>Enquêtes Annuelles d'Entreprise (INSEE)</p>	<p>L'enquête Rhône-Alpes a été utilisée faute de disposer des résultats de l'enquête nationale.</p> <p>Les données portent sur les dépenses moyennes par jour, en été, des résidents français séjournant en location (voyages pour motif personnel).</p> <p>Pour les clients en chambre d'hôtes, catégorie non identifiée dans l'enquête, on retient les ratios des clients en hôtel.</p> <p>A partir des dépenses (TTC), on calcule un CA HT des bénéficiaires. Les emplois indirects sont calculés à partir des ratios CA/emplois des secteurs d'activités concernés.</p>
Retombées induites	<p>Montant des achats aux fournisseurs</p> <p>Nombre d'emplois induits chez les fournisseurs</p> <p>Montant des rémunérations brutes</p> <p>Nombre d'emplois induits par la consommation</p>	<p>Ratios TRAME et estimations des Relais sur les charges d'exploitation</p> <p>Enquêtes Annuelles d'Entreprise Comptabilité Nationale</p> <p>Application de ratios de chiffre d'affaires par personne occupée</p> <p>Approche par ratios issus du Système de Comptabilité Nationale pour le calcul de la consommation et des emplois induits par les revenus.</p>	<p>A partir des ratios de charges (fixes et variables) par poste, on calcule un CA HT des bénéficiaires. Les emplois indirects sont calculés à partir des ratios CA/emplois des secteurs d'activités concernés. On procède de même pour les emplois induits par les investissements.</p> <p>Le montant des rémunérations brutes est calculé à partir des ratios de rémunération par personne employée fournis par les Enquêtes Annuelles d'Entreprise.</p> <p>Le montant des consommations est calculé à partir d'un ratio consommation/revenu disponible brut issu de la Comptabilité Nationale. Il correspond à un chiffre d'affaires (HT) réalisé par les commerces et services. Le nombre d'emplois induits dans ces activités est déduit à partir d'un ratio CA/employé issu de la Comptabilité Nationale.</p>

Approche qualitative

Pour compléter l'analyse quantitative, des entretiens ont été réalisés auprès de relais des Gîtes et de centrales ayant une bonne vision de l'évolution de l'offre et de son adéquation à la demande.

Rural « profond » : Aveyron
Rural + péri-urbain : Indre-et-Loire
Rural littoral : Côtes d'Armor
Rural montagne : Isère

Les entretiens ont abordé les points suivants :

Analyse du parc et des propriétaires

Statut des exploitants
Dynamique du parc : créations, cessations, changement de catégorie
Adhérents multi-exploitants
Diversification de l'offre
Evolution des tarifs
Dynamiques d'investissement et subventions

Traitement des résultats de la centrale de réservation

Taux d'occupation
Caractéristiques des contrats
Résultats selon l'origine de la clientèle
Résultats selon le type d'exploitant
etc.

De façon complémentaire, des entretiens ont été réalisés sur une dizaine de communes exemplaires par le territoire sur lequel elles se trouvent et la présence d'hébergements ruraux en développement et structurants, pour illustrer la nature et l'importance des retombées :

- Quelles sont les activités en développement ?
- Quelle est l'ampleur de ce développement? Peut-on le mesurer de manière exacte (notamment en termes de création ou de maintien de l'emploi) ?
- Quels sont les impacts en termes de fréquentation et de clientèles ?
- Quels sont les impacts (positifs et négatifs) sur le fonctionnement du territoire élargi et sur les habitants ?