



4 bis, rue Jules Favre
 - BP 41028 -
 37010 TOURS CEDEX 1
 Tél : 02.47.47.20.45
 Fax : 02.47.66.41.54
 www.obseco37.fr

Tourisme en Indre et Loire

La fréquentation des Gîtes de France en centrale de réservation en Touraine, région Centre et France

L'offre de maisons, appartements, villas... en location à la clientèle touristique est très importante en France. Certains propriétaires de ces meublés de tourisme souhaitent s'engager lisiblement auprès de leurs clients en leur proposant un hébergement labellisé. Les intérêts sont nombreux : le niveau de la prestation est régi par une charte garantie par le label et comportant des visites de contrôle régulières, les moyens sont mutualisés pour toutes les démarches marketing avec notamment l'accès à des modes de commercialisation propres au label, etc. Les Gîtes de France représentent l'un des labels les plus importants de la filière. Ce réseau dispose d'une fédération nationale et de 95 relais départementaux. Une très large majorité de ces relais proposent un service de centrale de réservation. Les six départements de la région Centre sont dotés de cet outil de commercialisation. En Touraine, 65% des capacités d'accueil en meublés de tourisme du département sont gérés par Gîtes de France. Sous ce label, ils sont nommés gîtes ruraux. La quasi-totalité (90%) des gîtes ruraux passent par la centrale de réservation du relais départemental des Gîtes de France de Touraine. Même si les données qui émanent des centrales de réservation ne sont pas partout aussi représentatives qu'en Touraine, c'est l'une des seules sources permettant des comparaisons dans l'espace et dans le temps.

Ce document propose une analyse des résultats des centrales de réservation des Gîtes de France sur une période allant de 1994 à 2007 ou de 1999 à 2007 (selon les chiffres disponibles) pour 3 territoires :

- l'Indre et Loire,
- la région Centre,
- la France.

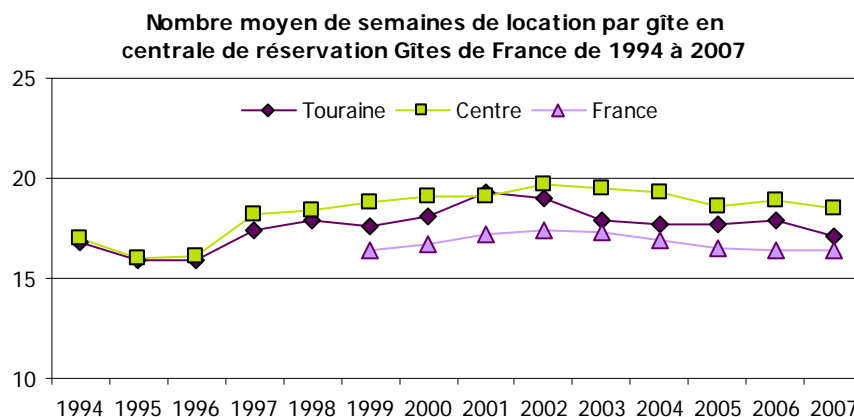
Plusieurs graphiques présentent, entre autres, le nombre moyen de semaines de location par gîte ou l'évolution du nombre de contrat selon l'origine de la clientèle. Ils permettent de comprendre facilement si l'occupation des gîtes ruraux en centrale de réservation s'inscrit dans une mouvance régionale ou nationale ou au contraire, si des particularités émergent pour le département.

**Par Christophe BORDIER,
 Chargé d'études tourisme**

Août 2008

1 - LOCALEMENT, LES NIVEAUX DE REMPLISSAGE SONT PLUS ELEVES QUE SUR L'ENSEMBLE DE LA FRANCE... SAUF POUR LES CONTRATS

1.1 - LE NOMBRE MOYEN DE SEMAINES DE LOCATION PAR GÎTE S'ERODE DEPUIS 2001

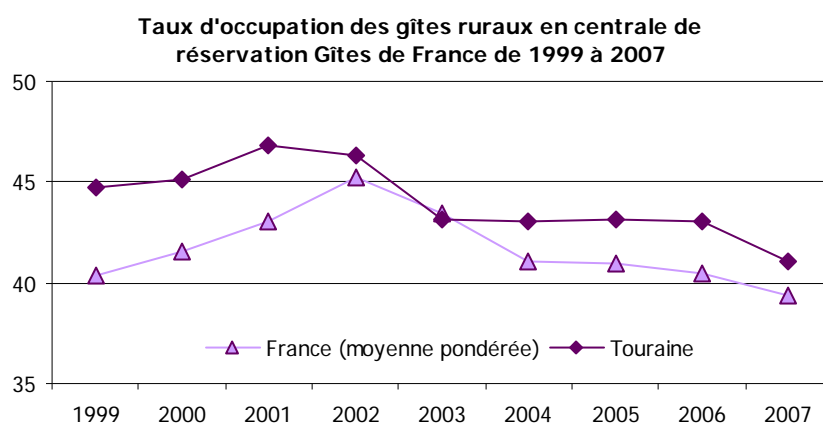


En Touraine et en région Centre, le nombre moyen de semaines de location par gîte a été de même niveau et a évolué dans des proportions similaires jusqu'en 2001 où il atteint 19 semaines. Ensuite, pour la région Centre, la durée de location a tendance à diminuer chaque année et s'élève en 2007 à 18,5 semaines.

La diminution s'amorce en 2002 pour la Touraine avec un écart avec la région Centre qui se creuse en 2003. Suivent 4 ans de stabilité puis une nouvelle baisse en 2007 à 17,1 semaines.

La courbe France est identique à celle du Centre sauf que le nombre moyen de semaine est chaque année inférieur de 2 jours à celui de la région.

1.2 - LE TAUX D'OCCUPATION EN TOURAINE EST PLUS ELEVE QU'EN FRANCE



Les données disponibles à ce jour en matière de taux d'occupation (TO) moyen des gîtes indiquent que la Touraine remplit plus ses gîtes qu'en moyenne française (pas de données pour le Centre).

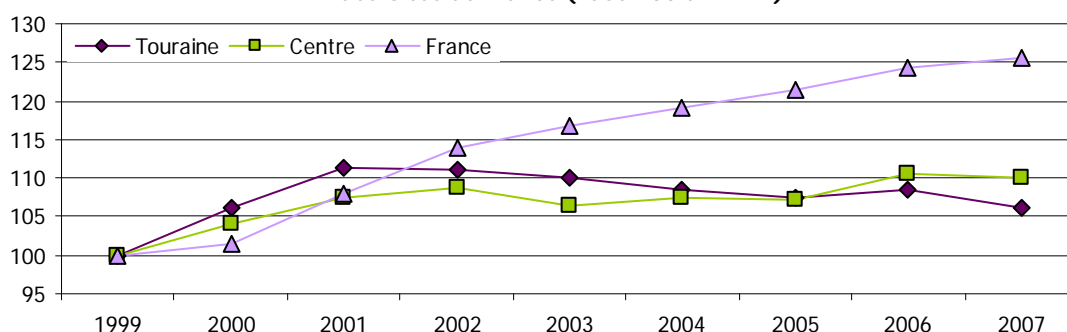
Proche de 45% en Touraine en 1999, il culmine à près de 47% en 2001. Depuis, le TO départemental diminue progressivement au fil des années et passe à 41% en 2007.

En 4 ans, le TO Français passe de 40% en 1999 à 45% en 2002. Depuis, les baisses se succèdent et conduisent progressivement le TO national en dessous de celui qui avait été obtenu en 1999.

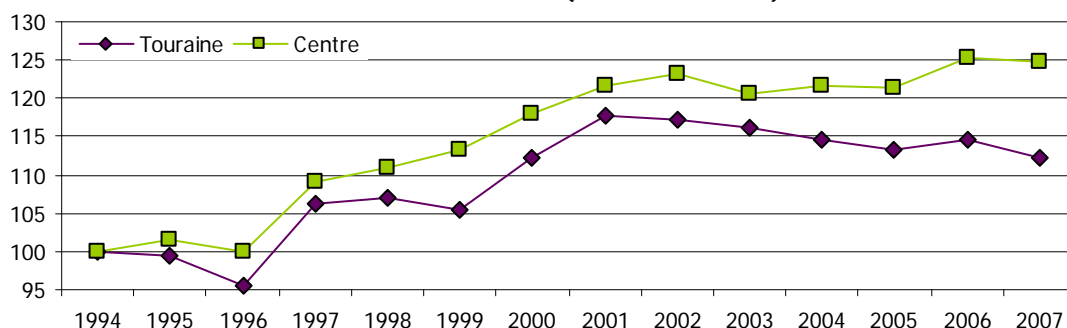
Sources : Fédération Nationale des Gîtes de France - CRT Centre - Relais Départemental des Gîtes de France. Données sur le taux d'occupation (TO) non disponibles pour la région Centre.

1.3 - A L'INVERSE, L'EVOLUTION DU NOMBRE DE CONTRATS VENDUS EST PLUS FAVORABLE AU NIVEAU NATIONAL QUE LOCAL

Evolution du nombre de contrats conclus par les Relais Départementaux des Gîtes de France (Base 100 en 1999)



Evolution des contrats conclus par les Relais Départementaux des Gîtes de France (Base 100 en 1994)



De 1999 à 2001, la progression du nombre de contrats est assez importante.

La France garde un bon rythme de croissance les années suivantes et jusqu'en 2007.

Pour la région Centre, la hausse est plus modeste en 2002. Puis, après une légère baisse en 2003, chaque année apporte une augmentation modérée sur la précédente, sauf en 2007 où le nombre de contrats stagne.

En Touraine, le nombre de contrats vendus est stable entre 2001 et 2002 puis diminue légèrement chaque année jusqu'en 2007 (sauf en 2006 où l'on constate une faible recrudescence). Toutefois, le niveau de 2007 reste supérieur à celui de 1999.

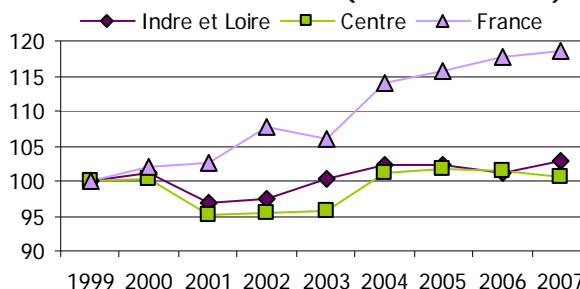
Le 2^e graphique expose les mêmes données mais depuis 1994 (uniquement disponibles pour le Centre et la Touraine). Ce dernier montre encore plus clairement l'envolée des ventes de contrats jusqu'aux années 2001/2002 puis la phase de régression légère mais régulière qui démarre ensuite pour la Touraine (entre stagnation et hausse sur cette période pour la région Centre).

ZOOM : pourquoi un décalage entre :

- la stagnation/régression du taux d'occupation et du nombre moyen de semaine de location par gîte ...
- ... et la forte accélération des ventes de contrats ?

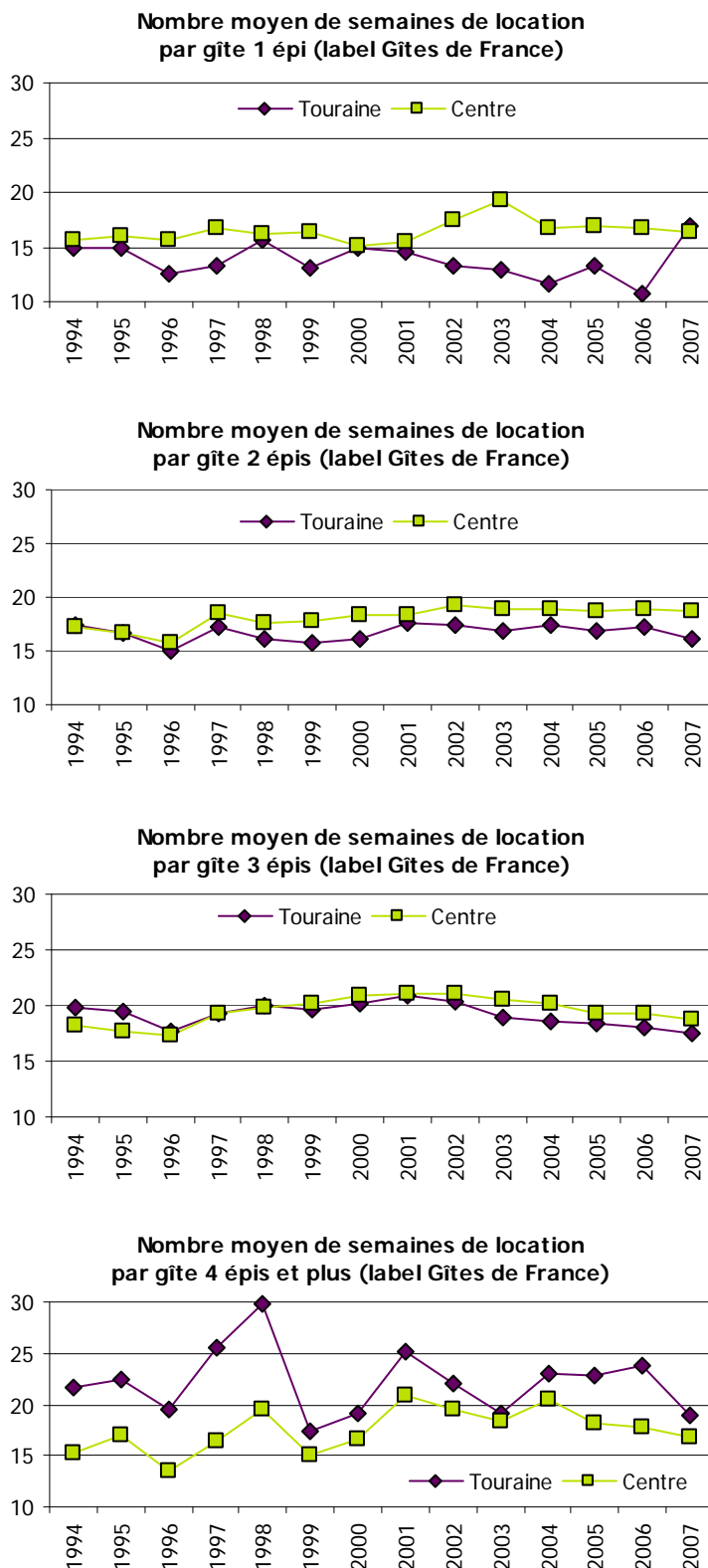
L'hypothèse la plus probable est l'augmentation du parc qui induit logiquement une hausse du nombre de contrats signés sans que l'occupation de chaque gîte ne progresse. De même si le nombre de contrats conclus augmente plus fortement en France qu'au niveau local, c'est aussi parce que le nombre de meublés Gîtes de France en service de réservation s'accroît plus vite en France qu'en région Centre et en Touraine où il a tendance à stagner.

Evolution du nombre de gîtes en centrale de réservation Gîtes de France (Base 100 en 1999)



Sources : Fédération Nationale des Gîtes de France - CRT Centre - Relais Départemental des Gîtes de France.

2 - EN TOURAINE, PLUS LE NIVEAU DE LABEL EST ELEVE ET PLUS LA DUREE DE LOCATION EST IMPORTANTE



Sauf pour les 4 épis, le nombre moyen de semaines louées par gîte en région est supérieur à celui de la Touraine.

En 2007 en région, les niveaux de label « extrêmes » (1 et 4 épis) ont une durée moyenne de location de 16,5 semaines alors que les 2 et 3 épis frôlent les 19 semaines. En Touraine, plus le niveau de label (et donc la qualité de la prestation) est élevé, plus le nombre de semaines louées augmente (d'environ 17 semaines en 2007 pour les 1 épi à environ 19 semaines en 4 épis et plus).

Pour les 1 épi, la période 1994-2001 est stable en région et en dents de scie pour la Touraine. Après 2001, la région progresse jusqu'en 2003 à l'inverse de la Touraine. Après la baisse générale de 2004, les durées de remplissage sont stables en région Centre et très irrégulières en Touraine : si l'année 2006 apporte au département son niveau de fréquentation le plus bas en 14 ans en gîtes 1 épi, l'année 2007 dépasse au contraire tous les résultats obtenus depuis sur cette période.

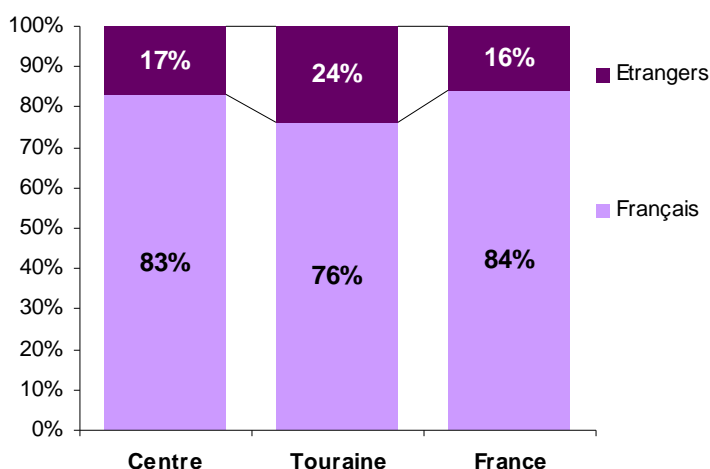
Pour les 2 et 3 épis, les courbes d'évolution sont très proches entre la région et la Touraine avec une baisse de 1994 à 1996 et une légère hausse de 1997 à 2001. Ensuite, la fréquentation des 2 épis est plutôt stable et celle des 3 épis a tendance à diminuer.

Le nombre moyen de semaines louées dans les 4 épis et plus évolue de façon beaucoup plus spectaculaire que pour les autres niveaux de label. Si les intensités sont différentes, les courbes du Centre et de la Touraine conservent les mêmes orientations d'année en année avec 2 pics élevés en 1998 et 2001 et une progression un peu plus modeste en 2004 (qui dure jusqu'en 2006 en Touraine). En contrepartie, on compte 4 pointes basses : 1996, 1999, 2003 et 2007.

Sources : Fédération Nationale des Gîtes de France - CRT Centre - Relais Départemental des Gîtes de France. Données par niveau de label non disponibles pour la France.

3 - UNE LARGE MAJORITE DE FRANCAIS

3.1 - LA RÉPARTITION FRANÇAIS/ÉTRANGERS EN TOURAINE SE DEMARQUE DE CELLES DU CENTRE ET DE LA FRANCE

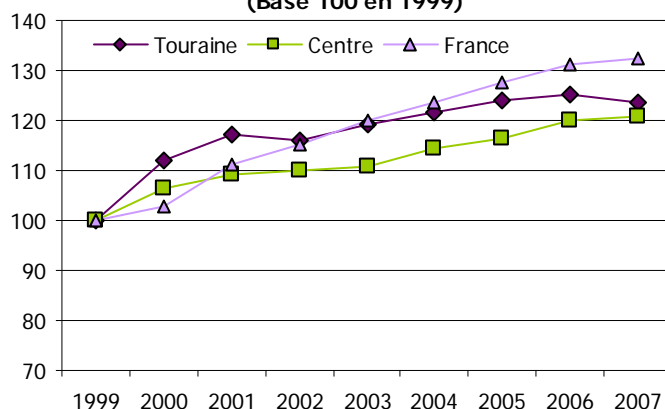


Le graphique montre la répartition des contrats fermes en 2007 entre Français et étrangers.

La part des contrats signés par la clientèle étrangère est plus forte en Touraine qu'en région. Ainsi, le Centre et la France sont plus proche du rapport 80/20 avec 80% de Français et la Touraine, du rapport 3/4 - 1/4, avec un quart d'étrangers.

3.1 - COMPENSATION ENTRE FRANCAIS ET ETRANGERS : L'ORIGINE GEOGRAPHIQUE EST UN CRITERE IMPORTANT POUR LES GITES

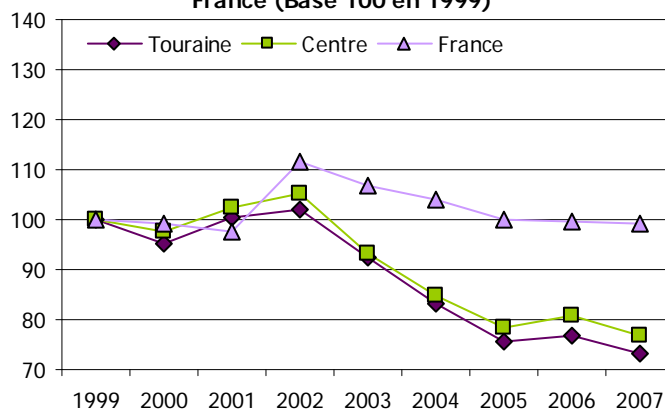
Evolution des contrats français conclus par les Relais Départementaux des Gîtes de France (Base 100 en 1999)



Qu'elles concernent la clientèle française ou étrangère, les courbes d'évolution des graphiques ont des profils similaires sur les trois territoires observés :

- depuis 1999, le nombre de contrats passés avec la clientèle française n'a cessé d'augmenter,
- après une légère baisse en 2000, le nombre de contrats traités avec la clientèle étrangère remonte jusqu'en 2002 (de façon plus affirmée en France). Une décroissance s'amorce ensuite jusqu'en 2007. On note une différence pour la France : la diminution est moins intense.

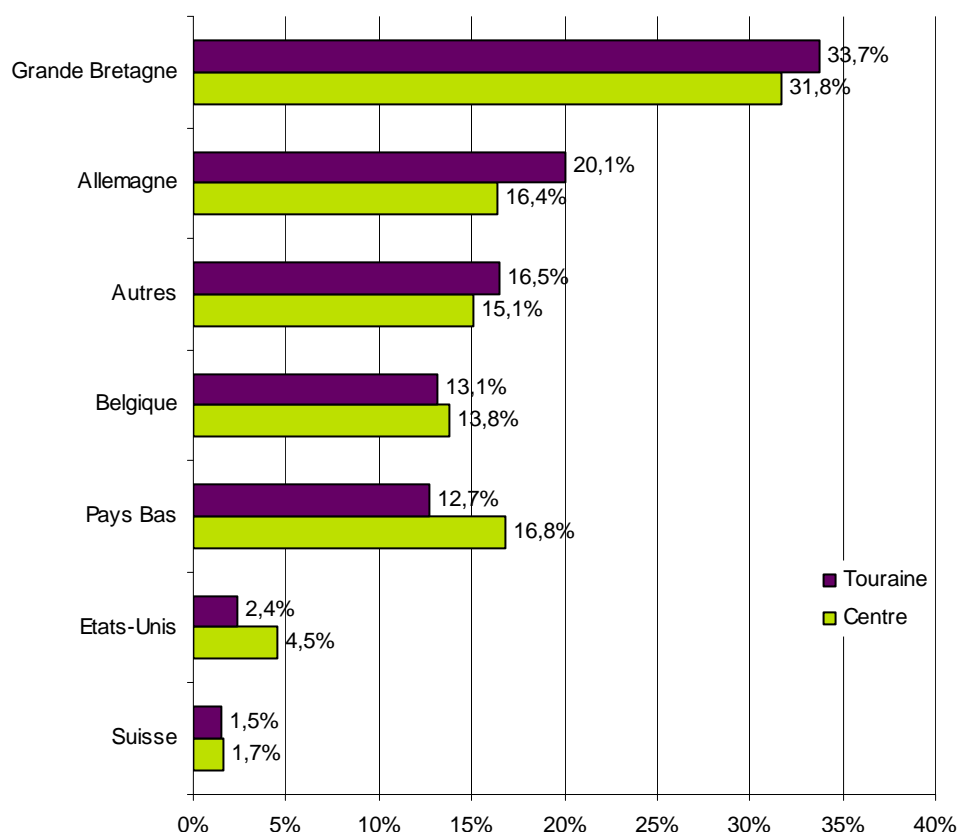
Evolution des contrats étrangers conclu par les Relais Départementaux des Gîtes de France (Base 100 en 1999)



Compte tenu du poids des contrats passés avec les Français, ces derniers compensent largement la baisse des contrats traités avec les étrangers.

Sources : Fédération Nationale des Gîtes de France - CRT Centre - Relais Départemental des Gîtes de France.

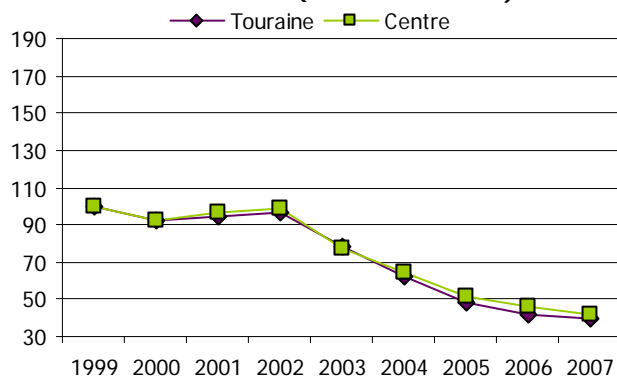
3.2 - LES BRITANNIQUES DOMINENT LA FREQUENTATION ETRANGERE...



En représentant un tiers des contrats signés par les clients étrangers en Touraine, les Anglais sont prépondérants. 1/4 des contrats signés en Touraine le sont avec des clients originaires du Bénélux (30,6% en région Centre). Cumulés aux Allemands, ces clientèles nord-européennes assurent près de la moitié des contrats gérés par les centrales de réservation Gîtes de France du Centre et de la Touraine.

3.3 - ... MALGRE UNE FORTE CHUTE DE LEUR FREQUENTATION

Les contrats avec les clients anglais signés par les centrales de réservation des Gîtes de France (Base 100 en 1999)

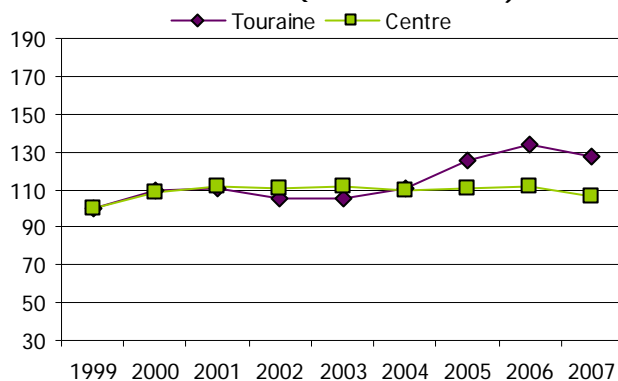


Après une relative stagnation de 1999 à 2002, les contrats avec la clientèle anglaise chutent très fortement depuis 2003. Une hypothèse peut être avancée : l'installation de foyers anglais en Touraine. Bien souvent, ils développent une activité d'accueil très largement tournée vers leurs compatriotes. Ces derniers représentent alors des réseaux supplémentaires qui limitent fort probablement le recours aux centrales de réservation sur ce marché.

Sources : Fédération Nationale des Gîtes de France - CRT Centre - Relais Départemental des Gîtes de France. Données par nationalités non disponibles pour la France.

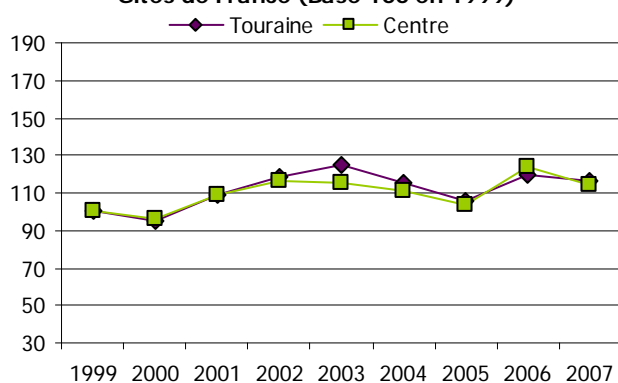
3.4 - LES EVOLUTIONS DES AUTRES NATIONALITES ETRANGERES SONT BIEN ORIENTEES

Les contrats avec les clients du Bénélux signés par les centrales de réservation des Gîtes de France (Base 100 en 1999)



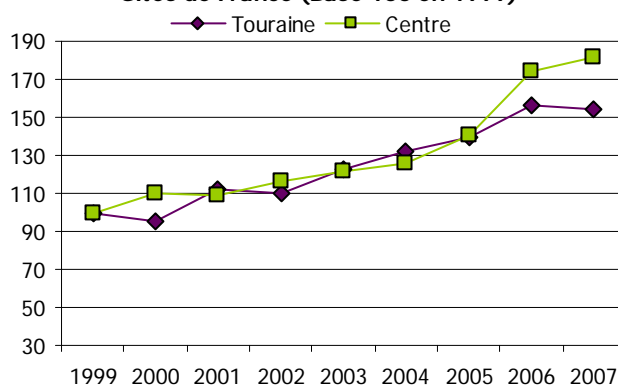
Comme l'indique le graphique ci-contre, les clients du Bénélux sont très stables depuis près de 10 ans en région Centre. En Touraine, la courbe est plus arrondie mais le niveau de 2007 est au-dessus de celui de 1999.

Les contrats avec les clients allemands signés par les centrales de réservation des Gîtes de France (Base 100 en 1999)



La clientèle allemande s'octroie de notables progressions entre 2000 et 2003 puis se replie jusqu'en 2005. Les crûs 2006 et 2007 apportent des évolutions opposées : en hausse en 2006 et en baisse en 2007. Cette clientèle conserve également un niveau supérieur en 2007 à celui de 1999.

Les contrats avec les autres clients signés par les centrales de réservation des Gîtes de France (Base 100 en 1999)



Les clients en provenance d'autres pays représentent respectivement 21,3% et 20,4% des contrats en région et en Touraine. Ces clientèles développent très fortement leur fréquentation dans les Gîtes.

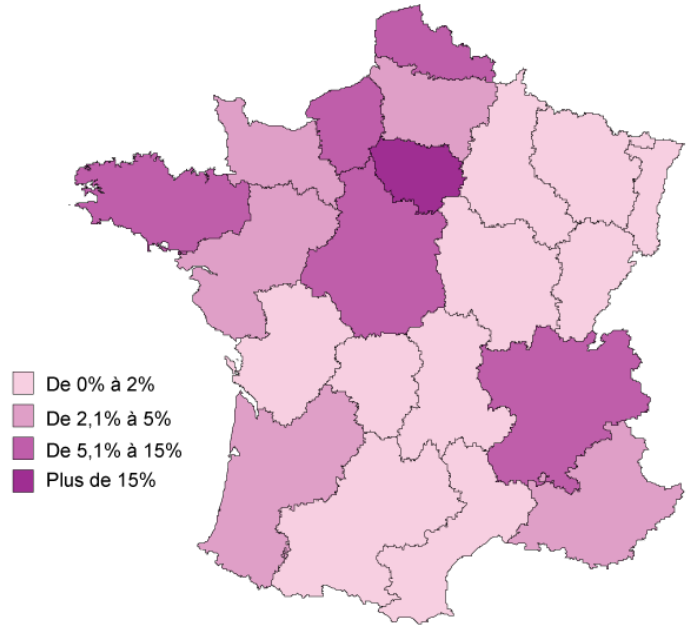
Sources : Fédération Nationale des Gîtes de France - CRT Centre - Relais Départemental des Gîtes de France. Données par nationalités non disponibles pour la France.

3.5 - PRES D'1/3 DES FRANÇAIS SONT FRANCIENS EN 2007

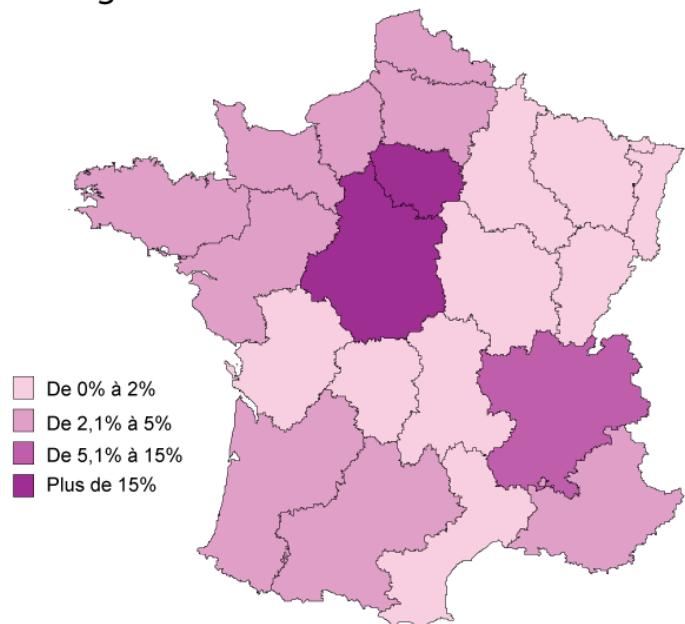
Les Franciliens représentent environ 31% des contrats fermes en 2007 tant pour le Centre que pour la Touraine. Pour la région Centre, 17,3% des contrats proviennent des habitants du Centre. Ils sont moins nombreux en Touraine : 13,4%. Si le Nord Pas de Calais arrive en 3^e position des régions françaises pour la Touraine (8,8%), cette région ne représente que 4,7% des contrats pour le Centre ce qui la positionne à la 5^e place. La 3^e place pour le Centre est détenue par la région Rhône-Alpes.

Les cartes ci-après présentent la répartition du nombre de contrats selon la région d'origine de la clientèle française.

En Touraine :



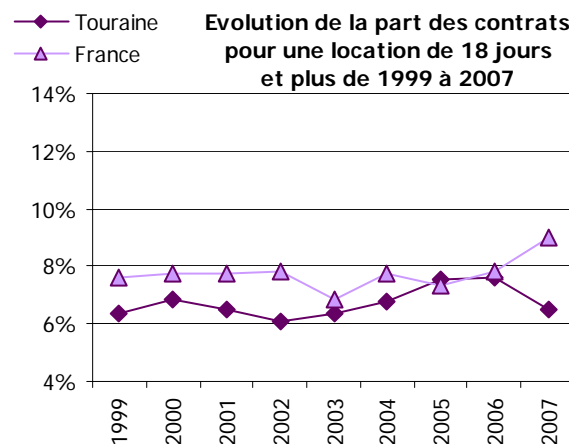
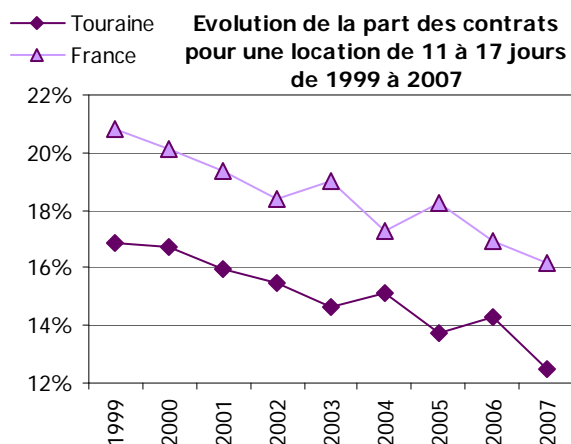
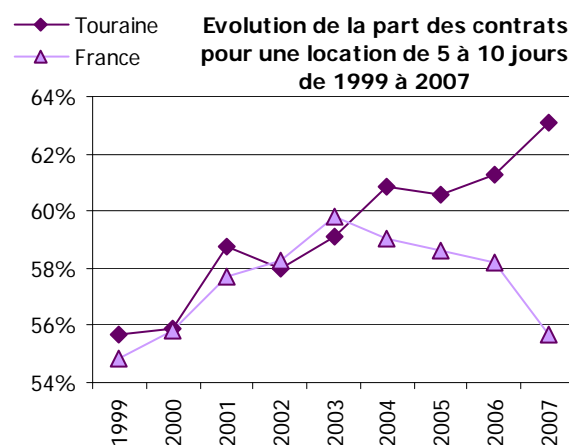
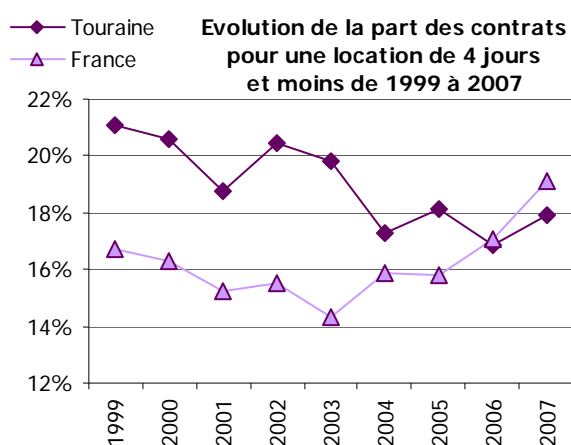
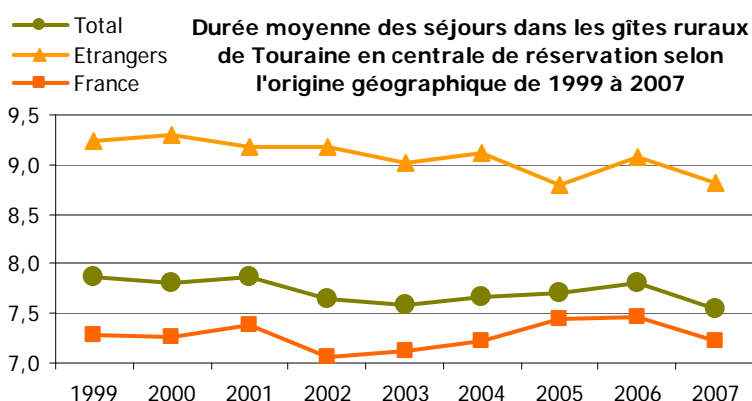
En région Centre :



Sources : Fédération Nationale des Gîtes de France - CRT Centre - Relais Départemental des Gîtes de France. Données non disponibles par région pour la France.

4 - LA DUREE MOYENNE DE SEJOUR TEND A DIMINUER DEPUIS 1999

Par rapport à 1999, la durée moyenne de séjour (DMS) s'est réduite d'une demie journée. La courbe sur 9 ans est d'ailleurs plutôt descendante. Le même constat peut être fait sur le profil de la courbe des étrangers qui passent d'une DMS de près de 8 jours en 1999 à 7,5 jours en 2007. Ils restent néanmoins près d'une demie journée de plus que les Français. Pour ces derniers, une tendance nette ne se dégage pas à partir de la courbe d'évolution de leur DMS.



Les quatre graphiques ci-dessus montrent très clairement une stagnation de la part des séjours de 18 jours et plus et une diminution conséquente et régulière des séjours de 11 à 17 jours. Ce sont donc les séjours de 10 jours et moins qui gagnent du terrain.

En Touraine, les 2/3 des séjours durent entre 5 et 10 jours. Leur part a progressé de 7,4 points en 9 ans. Les séjours de moins de 4 jours arrivent en seconde position. L'évolution de leur poids est irrégulière avec néanmoins une baisse de -3,2 points entre 1999 et 2007. En 3^e position, les séjours de 11 à 17 jours ont une part qui diminue de 4,4 points en 9 ans. Enfin, les séjours de 18 jours et plus sont plutôt stables.

Pour la France, les séjours les plus nombreux sont ceux dont la durée oscille entre 5 et 10 jours. Contrairement à la Touraine, leur poids a fortement augmenté jusqu'en 2003 et diminue chaque année depuis. Les séjours de 11 à 17 jours pèsent de moins en moins entre 1999 et 2007 pendant que les séjours de 4 jours et moins reprennent de l'importance depuis 2004. Les séjours de 18 jours et plus représentent près de 8% des contrats et stagnent sur 9 ans, sauf en 2007 où leur poids augmente de plus d'un point.

Sources : Fédération Nationale des Gîtes de France - CRT Centre - Relais Départemental des Gîtes de France. Pas de données pour la région Centre. Pas de données par nationalités pour la France.