

Sur le département de Haute-Vienne et plus largement sur l'ensemble du territoire autrefois Région Limousin nous avons constaté, ces 15 dernières années, une montée en puissance d'une offre des gîtes de « grande capacité ». Appellation créée pour ces hébergements « inclassables ». Ni tout à fait des gîtes familiaux ni tout à fait des gîtes de groupe, car d'une capacité de 12 à 15 personnes mais aménagé dans l'esprit « maison de famille ».

Trois facteurs ont largement contribué au développement de ce type de gîtes :

- **Le développement du tourisme affinitaire**

Les séjours de « cousinades » ou de rassemblements festifs ont rapidement progressé au cours de ces dernières années ; ils répondent au besoin des familles souvent dispersées de se retrouver mais également aux groupes de « copains » largement représentés dans les générations 25-40 ans. Ils ont été favorisés par l'augmentation des heures consacrées aux loisirs et le fractionnement des temps de vacances.

Cette nouvelle demande s'est orientée spontanément vers les hébergements locatifs de grande capacité qui permettent une gestion très libre et à la carte du séjour pour un coût limité.

- **Une politique de développement de l'offre**

A l'aube des années 2000, les premières demandes d'une clientèle en quête de lieux pour se réunir ne trouvaient que des réponses peu adaptées : hameaux de gîtes, gîtes de groupe de la première génération et quelques gîtes d'étape...

Une réflexion conduite en partenariat par le Pôle Développement Economique et Emploi du Conseil Régional et l'Union Régionale des Gîtes de France Limousin a conduit à la mise en place d'un dispositif d'aide spécifique à la création de gîtes de grande capacité au milieu des années 2000.

Cet appui financier du Conseil Régional ainsi que les aides des assemblées départementales ont été décisifs dans l'éclosion de la nouvelle génération des gîtes de grande capacité. Le niveau d'investissement nécessaire à leur mise en œuvre, sans ces aides, aurait vraisemblablement exclu quasi la moitié de ces projets. 90% des réalisations ont bénéficié de ce dispositif depuis sa création en 2005.

Cela a conduit au développement d'un parc très spécifique, en Haute -Vienne, objet de toutes les attentions de notre association tant en amont qu'à la mise en marché et au suivi. Ce sont aujourd'hui ces hébergements qui réalisent les meilleurs scores de fréquentation et les meilleurs chiffres d'affaires.

PORTRAIT ROBOT DU GITE GRANDE CAPACITE EN HAUTE VIENNE

Capacité 12 à 15 personnes : 48 hébergements pour 1928 lits soit 47 % du parc

Hébergements qualitatifs : Classement 3 épis et plus : 83 % (total parc : 60 %)

Activité de loisirs sur place : 45 % avec piscine privée (total parc 27 %), tous avec thématique : randonnées ou pêche ou bien être

Satisfaction client : 3 trophées clients sur les 5 obtenus en Haute-Vienne sont détenus par des gîtes grande capacité

Adaptés au technologie numérique : Réservable en ligne : 80 %
(Total parc 60 %)

Chiffre d'affaires moyen : 3 fois le CA moyen du parc

Du point de vue de notre association il semble que l'on puisse tirer de cette expérience très positive quelques enseignements :

- Si le produit est adapté au marché un euro investit par la collectivité se multipliera dès la première année sur le territoire et contribuera naturellement au rayonnement de celui-ci.
- L'aide versée par la collectivité doit être facilement compréhensible par le grand public et administrativement simple, la notion de professionnalisme ne se mesurant pas forcément par des obligations d'affiliation (ces affiliations étant dorénavant rendues obligatoires par le montant du CA).
- Les efforts doivent porter sur le développement d'une offre qualitative car dans le « ventre mou » du moyenne gamme la clientèle se dilue et se perd.
- Sur place ou dans un rayon court, la pratique d'une activité de loisirs : eau, randonnée, pêche, bien-être doit être possible
- L'accès à une aide financière sous l'angle de la capacité restrictive semble trop contraignant et pourrait même contribuer à saturer le marché et/ou dissuader les porteurs.
- Les hébergements doivent être réservables en ligne, adaptés à la réservation de dernière à toute dernière minute y compris pour du court séjour, disposer d'un référent accueil/séjour.

Notre Association, comme toutes les associations départementales du réseau Gîtes de France, est compétente pour assurer en amont diagnostic, conseils et accompagnement des porteurs de projets. Le but de cet investissement étant d'aboutir à la création des produits recherchés par la clientèle. La demande spontanée des porteurs de projets pour obtenir nos conseils en atteste ainsi que la réussite du programme précédent où notre rôle de relais d'information était fort.

Marie DUMAITRE – Gîtes de France Haute-Vienne