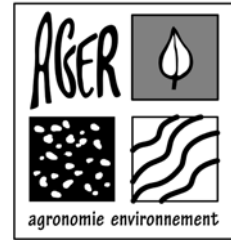




Institut National Agronomique Paris-Grignon

Département AGER
Agronomie Environnement
16, rue Claude Bernard
75231 Paris Cedex 05



Initiation à l'ingénierie de projet
*« Enjeux et stratégies pour les productions végétales :
perspectives au plan régional »*

Projet de développement de l'agrotourisme dans la vallée de l'Eyrieux

Etude réalisée par les étudiants de 2^{ème} année de l'INA P-G :

Jessica Bertheloot
Estelle Fournel
Isabelle Marquis
Laure Saulais
Linyu Sun

* Février – Mars 2003 *

AVERTISSEMENT

Ce rapport, rédigé par les étudiants de deuxième année de l'INA-PG, conclut une séquence d'enseignement de 2 mois axée sur l'initiation à l'ingénierie de projet (INIP), intitulée « Enjeux et stratégies pour les productions végétales : perspectives au plan régional ».

En 2003, cette INIP s'est déroulée dans la Vallée de l'Eyrieux (Ardèche). La démarche adoptée pour mener à bien cette étude comprend deux étapes. Tout d'abord, la réalisation d'un diagnostic de l'agriculture de la vallée, à partir de l'analyse du milieu physique et du contexte économique, d'enquêtes auprès d'exploitants agricoles et d'entretiens avec les partenaires institutionnels de l'agriculture. Ce diagnostic débouche sur des constats sur lesquels nous nous sommes appuyés pour envisager différents scénarios d'évolution des exploitations agricoles, des productions végétales ou de leur transformation, de l'aménagement de l'espace. Parmi ceux-ci, nous en avons retenu sept, constituant des projets, menés par petits groupes d'étudiants, dans l'objectif de contribuer à faire évoluer l'agriculture de la vallée de l'Eyrieux en fonction des atouts, des contraintes et des enjeux dans cette petite région. Ce rapport est le document de restitution d'un des projets.

Nous tenons à attirer l'attention du lecteur sur le fait qu'il s'agit là d'une initiation au projet d'ingénieur, dont l'objectif est avant tout pédagogique. Ce document ne présente donc pas les conclusions définitives d'un projet, mais ébauche des solutions et des perspectives selon le point de vue des étudiants. D'autre part, certaines hypothèses de travail n'ont pas été discutées en profondeur par manque de temps. Cependant, il nous semble que par la méthodologie développée, l'analyse des productions végétales sur la petite région d'étude et les perspectives proposées, ce document intégralement conçu par les étudiants peut intéresser les acteurs du développement local.

L'équipe enseignante
Stéphane de Tourdonnet
Alexandra Jullien
Geneviève David
Thierry Doré
Jean Roger-Estrade

Remerciements

Les enseignants du Département AGER (Agronomie et Environnement) de l'INA-PG ainsi que les étudiants qui ont réalisé cette étude tiennent à remercier toutes les personnes qui les ont aidés dans leur démarche en acceptant de les recevoir et de répondre à leurs questions. Ils tiennent également à remercier Isabelle Boulon-Chanut et André-Claude Crumière de la Chambre d'Agriculture de l'Ardèche qui ont largement contribué au succès de cette opération.

INIP Enjeux et Stratégies des Productions Végétales -février/mars 2003

SOMMAIRE

I- UN PROJET DE DEVELOPPEMENT DE L'AGROTOURISME DANS LA VALLEE DE L'EYRIEUX.....	5
A) L'AGROTOURISME : UNE NOTION QUI REGROUPE UNE GRANDE VARIETE DE PRATIQUES.....	5
B) CHOIX DU PROJET	7
II- ETUDE ECONOMIQUE DU PROJET	8
A) ANALYSE DE L'INVESTISSEMENT NECESSITE PAR LE PROJET ET DU RETOUR SUR INVESTISSEMENT	8
1. <i>Etude du poids de l'investissement sur le seuil de rentabilité.....</i>	8
2. <i>Estimation des investissements nécessaires pour chaque scénario:.....</i>	9
5. <i>Temps de retour sur investissement</i>	9
B. CALCUL DU REVENU APORTE PAR LE PROJET	10
1. <i>Calcul des revenus annuel et cumulé par scenario</i>	10
2. <i>Calcul du revenu horaire</i>	11
C) PRIX DE LA NUITEE	12
D) LES SUBVENTIONS POSSIBLES	13
III- LES ASPECTS QUALITATIFS DU PROJET	14
A) LES IMPACTS DE LA LABELLISATION	14
1. <i>Les Apports d'un label</i>	14
2. <i>Les contraintes d'un label</i>	14
B) L'AJOUT D'UNE TABLE D'HOTES	15
C) L 'AJOUT D'ACTIVITES COMPLEMENTAIRES	15
1. <i>La plus-value apportée par une activité</i>	16
2. <i>Les contraintes liées à la mise en place d'activités.....</i>	16
D) L'IMPORTANCE DES OBJECTIFS DE L'AGRICULTEUR.....	16
E) LES AGRICULTEURS CONCERNES PAR LE PROJET	17
ANNEXE	20
• CALCUL DU POIDS DE L'INVESTISSEMENT SUR LE SEUIL DE RENTABILITE NECESSAIRE :..	20
• CALCUL DU TEMPS DE RETOUR SUR INVESTISSEMENT :	20
• CALCUL DES REVENUS	21
• CALCUL DU REVENU HORAIRE	22

La vallée de l'Eyrieux, autrefois très renommée pour ses pêches, connaît aujourd'hui d'importantes difficultés dans le domaine agricole en subissant la concurrence extérieure. Il faut donc essayer de redynamiser l'agriculture par des moyens qui permettent de contourner les contraintes du milieu. Ainsi, la vallée de l'Eyrieux dispose d'un patrimoine à valoriser (paysages, architecture) au travers d'un tourisme qu'on peut qualifier de "vert". Mais la demande n'est plus seulement celle d'un cadre agréable, elle se tourne davantage vers un souhait de se rapprocher du milieu rural. Un projet d'agrotourisme s'inscrit donc complètement dans une perspective de développement de la vallée d'autant plus que des initiatives ont déjà été prises par le Contrat Global de Développement : après avoir favorisé l'aspect quantitatif de ce tourisme (augmentation du nombre de structures d'accueil de touristes), l'accent est mis sur des aspects plus qualitatifs qui visent à satisfaire la nouvelle demande (aspect traditionnel, proximité avec le monde agricole).

I- Un projet de développement de l'agrotourisme dans la Vallée de l'Eyrieux

A) L'agrotourisme : une notion qui regroupe une grande variété de pratiques

Il est difficile de donner une définition nette du terme "agrotourisme", tant les activités regroupées sous ce nom sont de nature et d'enjeux variés.

Il convient donc tout d'abord de répertorier, en les définissant, les différentes voies qu'il est possible d'explorer afin de développer l'agrotourisme dans la vallée de l'Eyrieux. Ces pratiques peuvent être regroupées en trois catégories : activités de restauration, activités de découverte de la ferme et activités liées à l'hébergement. Les différentes pratiques existant dans les grands réseaux d'agrotourisme sont décrites dans le tableau suivant :

Restauration		
Activité	Principe	Labels
Table d'hôtes	La ferme accueille les touristes pour un repas traditionnel, dont la majorité des produits provient de l'exploitation.	2 labels : " Ferme Auberge " (<i>Bienvenue à la ferme</i>) et " Auberge paysanne " (<i>Accueil Paysan</i>) (+ " Table d'hôtes " chez <i>Gîtes de France</i> , mais dans le cadre d'une chambre d'hôtes uniquement)
Goûter à la ferme	Les touristes sont accueillis à l'heure du goûter pour déguster des produits de la ferme	2 labels : " Goûters à la ferme " (<i>Bienvenue à la ferme</i>) et " Table paysanne " (<i>Accueil Paysan</i>)

Activités à la ferme		
Activité	Principe	Labels
Chasse à la ferme	Les touristes chassent sur l'exploitation et l'exploitant les renseigne dans différents domaines.	1 label : " Chasse à la ferme " (<i>Bienvenue à la ferme</i>)
Ferme pédagogique	Les touristes (adultes ou enfants) sont invités à découvrir les activités de la ferme et à y participer	2 labels : " Ferme pédagogique " et " Ferme de découverte " (<i>Bienvenue à la ferme</i>)
Ferme équestre	Ferme où sont proposées des activités variées : Initiation à l'équitation, attelage, ...	2 types de labels : " Ferme équestre " (<i>Bienvenue à la ferme</i>) et " Séjours Equestres " (<i>Gîtes de France</i>). Il existe un label " Ferme équestre " pour <i>Label Paysan</i> , mais celui-ci correspond à une étape de nuit lors d'une promenade à cheval

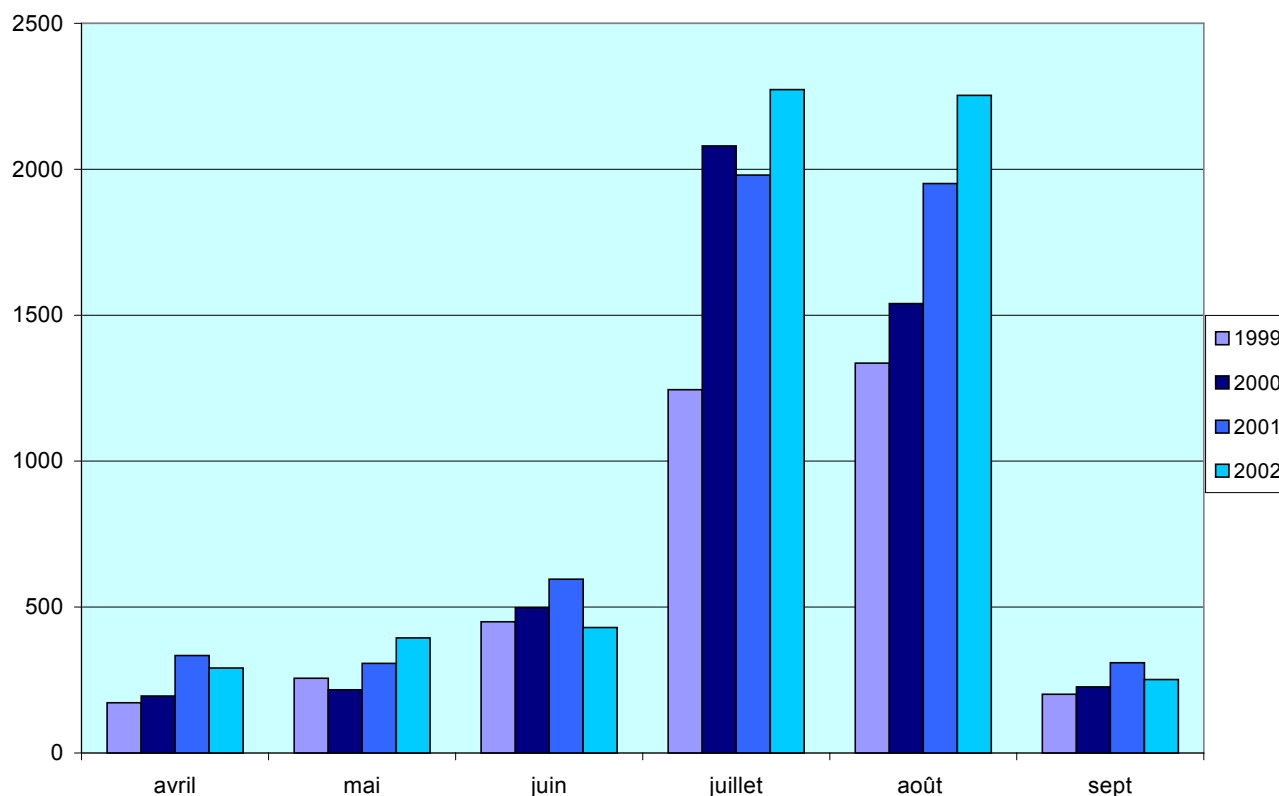
Hébergement		
Activité	Principe	Labels
Gîtes Ruraux	Les touristes louent une petite habitation indépendante de la ferme (avec cuisine+ lave-linge+...)	2 labels : " Gîte rural " (<i>Gîtes de France</i>) et " Relais Paysan " (<i>Accueil paysan</i>)
Chambre d'hôtes	L'exploitant propose une chambre à coucher et un petit déjeuner dans sa ferme, pendant une ou plusieurs nuits. L'organisation de repas sur place ("table d'hôtes") n'est pas obligatoire.	3 types de labels : " Chambre et table d'hôtes " (<i>Gîtes de France</i>), " Ferme de séjour " (<i>Bienvenue à la ferme</i>), " Chambre Paysanne " (<i>Accueil Paysan</i>)

Camping à la ferme	L'exploitant reçoit sur ses terres des campeurs et des caravaniers	3 labels possibles : "Camping en ferme d'accueil" (<i>Bienvenue à la ferme</i>) , "Camping à la ferme" (<i>Gîtes de France</i>), "Camping Paysan" (<i>Accueil Paysan</i>)
Gîtes d'étape	L'exploitant met à disposition des touristes une salle/ un bâtiment où ils peuvent faire une halte lors d'une randonnée	1 label : "gîte d'étape / de séjour" (<i>Gîtes de France</i>)
Gîtes d'enfants	Les enfants sont accueillis à la ferme afin de découvrir le monde rural et sont invités à pratiquer différentes activités	1 label : "Gîte d'enfants" (<i>Gîtes de France</i>) avec plusieurs sous labels (mini gîtes, club jeunes, junior gîtes)

En marge de ces activités il en existe un certain nombre qui ne sont pas officialisées par un label ou d'autres qui s'intègrent à un réseau local (Comme le *Réseau Paysage* ou *Les Fermiers de l'Ardèche* dans la zone étudiée) .

Suite à cette étude il a été décidé de centrer le projet sur l'hébergement. En effet cette formule apparaît comme le point de départ du développement de toutes les autres activités. De plus, les structures d'hébergement dans la Vallée de l'Eyrieux sont en nombre insuffisant pour satisfaire la demande pendant la période estivale, qui constitue une période de pointe de fréquentation touristique dans cette région :

Evolution de la fréquentation à l'office du tourisme des Ollières sur Eyrieux



Par ailleurs, parmi les différentes formules d'hébergement, seules deux ont été retenues dans un premier temps: la chambre d'hôtes et le camping à la ferme. En effet ces deux solutions apparaissent à première vue être celles qui présentent le lien le plus fort avec l'exploitation agricole, sans nécessiter a priori d'investissement trop important ou de formation particulière.

B) Choix du projet

Suite à l'étude de terrain, il a été décidé d'axer le projet sur la mise en place de chambre d'hôtes uniquement.

En effet le camping à la ferme représente un investissement relativement important (jusqu'à 20000 €, en raison des installations sanitaires à mettre en place) alors que, parallèlement, le temps de retour sur investissement est assez long car la période de fréquentation des campings ne s'étale que sur les mois de juillet et août et est difficile à étendre (pour des raisons de météo principalement) . Le taux de remplissage est donc faible (tableau ci-contre) pour des charges structurelles relativement fortes et un prix de revient peu élevé par rapport aux chambres d'hôtes. Ce projet apparaît par conséquent risqué, d'autant qu'il n'est pas aisé à mettre en place dans la vallée de l'Eyrieux où peu d'agriculteurs possèdent un terrain plat de taille suffisante pour accueillir un camping.

A l'inverse, une chambre d'hôtes peut accueillir des touristes sur une plus grande partie de l'année car il s'agit d'une structure en dur. Par ailleurs il existe dans la région de la Vallée de l'Eyrieux un certain déficit en activités de ce type pratiquées par des agriculteurs (il existe plutôt des chambres d'hôtes appartenant à des non-agriculteurs).

Le projet étudié est l'implantation d'une structure ayant 2 chambres d'hôtes. Ce nombre a été choisi pour des raisons pratiques d'abord, car une telle structure permet d'accueillir une famille et correspond donc à l'esprit du projet. En outre l'implantation d'une structure de cette taille apparaît intermédiaire en terme d'investissement.

Cette étude analysera également l'éventualité d'ajouter, au projet central des 2 chambres d'hôtes, une formule de table d'hôtes et/ou d'activités à la ferme.

Le projet se base donc sur trois scénarii, à savoir :

- scénario n°1: 2 chambres d'hôtes seules
- scénario n°2: 2 chambres d'hôtes + table d'hôtes
- scénario n°3: 2 chambres d'hôtes + table d'hôtes + activités

Les bâtiments sont supposés préexister au départ.

Taux de remplissage de différentes structures d'accueil touristique (France)

(source: Agritourisme 2001; rapport du ministère de l'Agriculture)

Types d'hébergements	nombre de semaines par lit	
	1994	2000
Total hébergement	8.3	6.9
Hôtels homologués	13.6	12.9
Campings	5.0	4.2
Gîtes et chambres d'hôtes	16.8	11.3
Résidences de tourisme	5.4	7.2
Location ²¹	18.9	16.5
Total hébergement marchand	11.3	10.3
Résidences secondaires	2.1	1.7

II- Etude économique du projet

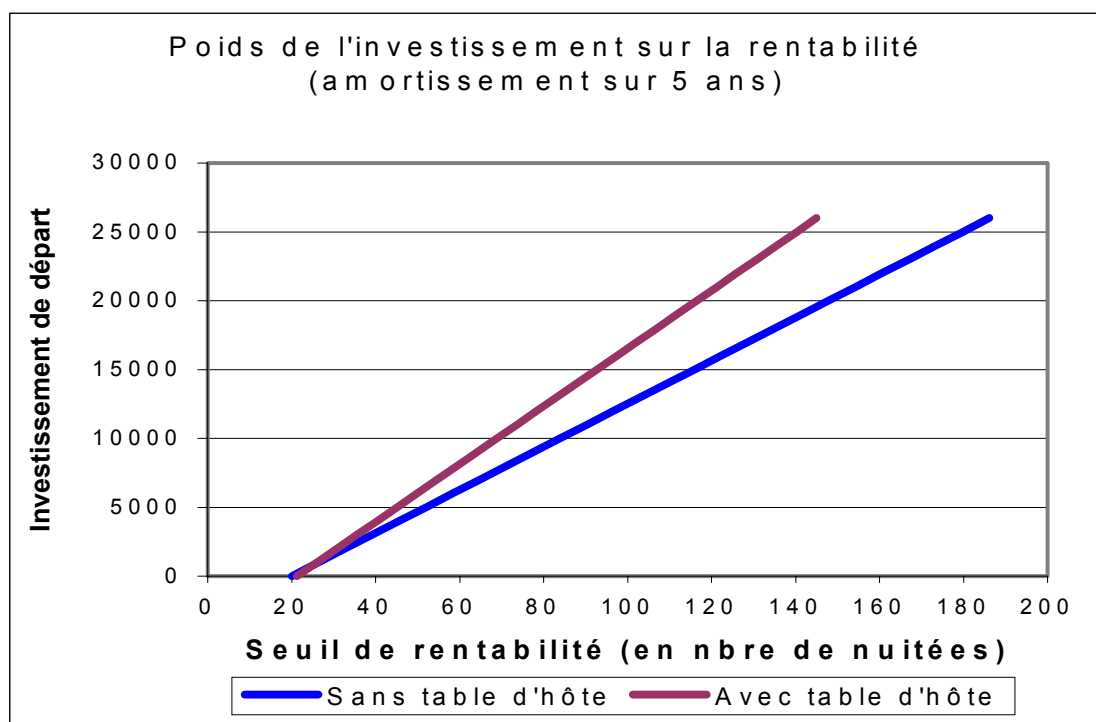
Il s'agit dans cette partie d'établir une étude économique des trois scénarii proposés:

- scénario n°1: 2 chambres d'hôtes seules
- scénario n°2: 2 chambres d'hôtes + table d'hôtes
- scénario n°3: 2 chambres d'hôtes + table d'hôtes + activités

Cette étude a pour but de déterminer l'investissement nécessaire selon la fréquentation attendue ainsi que le prix à fixer par nuitée pour que cette structure soit rentable.

A) Analyse de l'investissement nécessité par le projet et du retour sur investissement

1. Etude du poids de l'investissement sur le seuil de rentabilité



Ce graphique présente le poids de l'investissement sur le seuil de rentabilité nécessaire (en termes de fréquentation), avec ou sans table (*le calcul est détaillé en annexe*).

Il peut être lu de deux manières différentes, selon que l'on connaît l'investissement nécessaire au départ ou non. D'une part, pour un investissement donné, il permet de voir le nombre de nuitées minimum qu'il faut réaliser pour que le projet soit rentable : ainsi il faudra au minimum 70 nuitées pour rentabiliser un investissement de 10 000 Euro pour une formule avec table d'hôtes. D'autre part, il permet de déterminer l'investissement maximum réalisable pour un nombre de nuitées donné. Ainsi, l'investissement maximal permis par une fréquentation équivalent aux 2 mois pleins d'été -c'est à dire 60 nuitées- est de 9 000 € avec table et 7 000 € sans table.

Il apparaît donc que la table d'hôte nécessite une fréquentation moindre pour que la chambre soit rentable.

Etudions plus particulièrement l'investissement nécessaire pour chaque scénario :

2. Estimation des investissements nécessaires pour chaque scénario:

a) pour 2 chambres d'hôtes seules

La rentabilité du projet dépend en grande partie de l'investissement initial (le poids de l'investissement peut représenter 35 à 25 % du chiffre d'affaire dégagé). De ce fait il est très important que l'exploitant établisse le budget des travaux de restauration ou de création avant de se lancer dans le projet d'hébergement.

Les principaux coûts d'investissement sont liés à :

- les travaux de salle de bain.
- les installations électriques.
- les meubles et fournitures.
- la main d'œuvre
- la décoration
- les gros travaux (carrelage/sol/peintures)

Ces investissements indispensables pour remplir le cahier des charges du label et faire une chambre d'hôte attractive sont souvent obligatoires pour la conservation d'un patrimoine.

b) pour 2 chambres + table d'hôtes

La table d'hôte n'entraîne en général pas d'investissement supplémentaire : c'est la salle à manger familiale qui sert de table d'hôte, et ceci est d'autant plus vrai si l'exploitant ne possède que 1 à 2 chambres d'hôtes (accueil de 4 à 5 personnes). Les chiffres des travaux d'investissement sont donc difficiles à quantifier. Cependant on peut estimer en moyenne cet investissement comme variant de 0 à 1 000 Euro (travaux de décoration avec parfois achat de meubles supplémentaires).

c) pour 2 chambres + table d'hôtes + activités

Les activités peuvent entraîner des coûts spécifiques supplémentaires si elles sont conçues à grande échelle: en effet il faut bien souvent aménager une pièce pour réaliser cette activité et acheter du matériel spécifique. Mais là encore l'investissement est très variable d'une activité à l'autre. Certaines activités ne peuvent entraîner que peu d'investissement du fait qu'elles sont intimement liées à la production agricole ou à la transformation de produits qui était déjà réalisée sur l'exploitation.

Dans les investissements pour les activités on peut aussi inclure le prix d'une formation spécifique si elle est nécessaire et la création de supports (panneaux/fiches explicatives).

Le choix des activités est donc primordial.

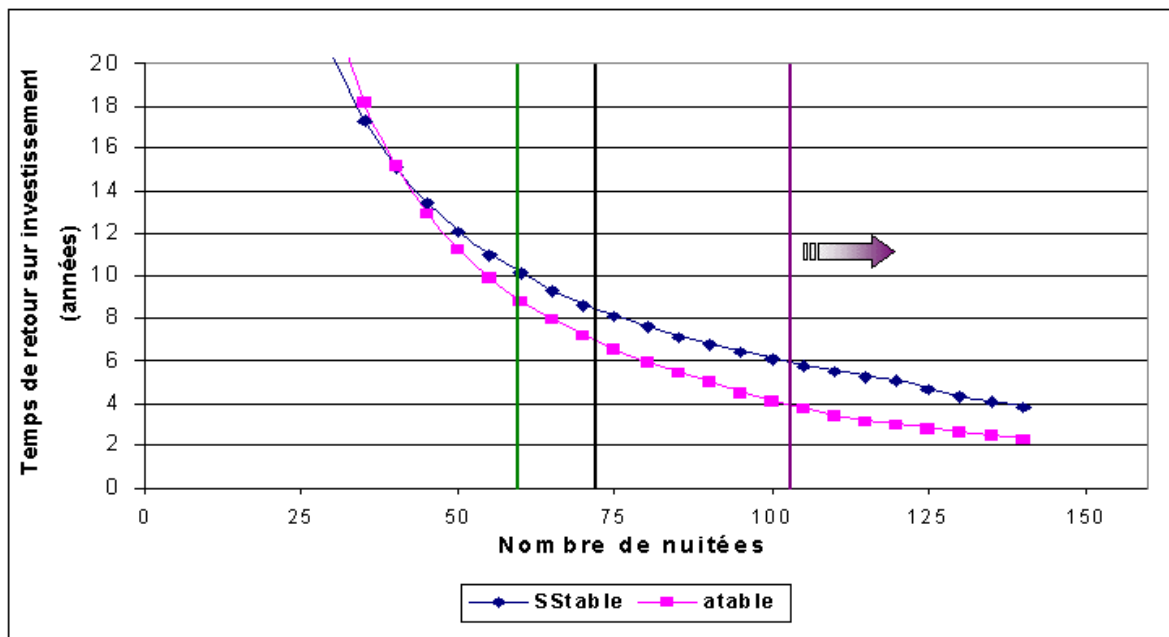
5. Temps de retour sur investissement

Nous pouvons voir sur le graphique suivant que, sous les hypothèses présentées en annexe, le temps de retour sur investissement diffère selon les scénarios :

- Pour le scénario n°1 : le temps de retour sur investissement est d'une dizaine d'années si le taux de fréquentation est de 60 nuitées (ce qui correspond à un taux de remplissage maximum pour les mois d'été), et d'un peu plus de huit ans pour 73 nuitées par an (moyenne nationale du taux de fréquentation)
- Pour le scénario n°2, ces temps diminuent à 9 ans pour 60 nuitées par an et 7 ans pour 73 nuitées par an.

- Dans le scénario n°3 la présence d'activités élargit la période de fréquentation sur l'avant et l'arrière saison. Ainsi, par exemple, avec un taux de remplissage de 90% en période estivale et de 50% en mai, juin et septembre, soit pour 105 nuitées par an, le temps de retour sur investissement est de 6 ans. Plus la période de fréquentation est étalée sur une longue période plus le temps de retour sur investissement va diminuer de manière importante : le trait vertical violet pourra alors se déplacer vers la droite.

Retour sur investissement



— fréquentation estivale maximale (juillet août) — moyenne nationale : 73 nuitées
 — taux de remplissage 90% période estivale + 50% en mai, juin et septembre

L'ajout d'une table d'hôtes et d'activités entraîne une augmentation de fréquentation et en conséquence une diminution du temps de retour sur investissement. Ces services permettent donc de mieux valoriser les chambres d'hôtes et de rentabiliser plus rapidement l'investissement de départ. Par compte, l'investissement en temps de travail sera d'autant plus important qu'ils seront développés.

Etudions à présent ce qu'il en est pour le revenu de l'activité une fois établie.

B. Calcul du revenu apporté par le projet

1. Calcul des revenus annuel et cumulé par scénario

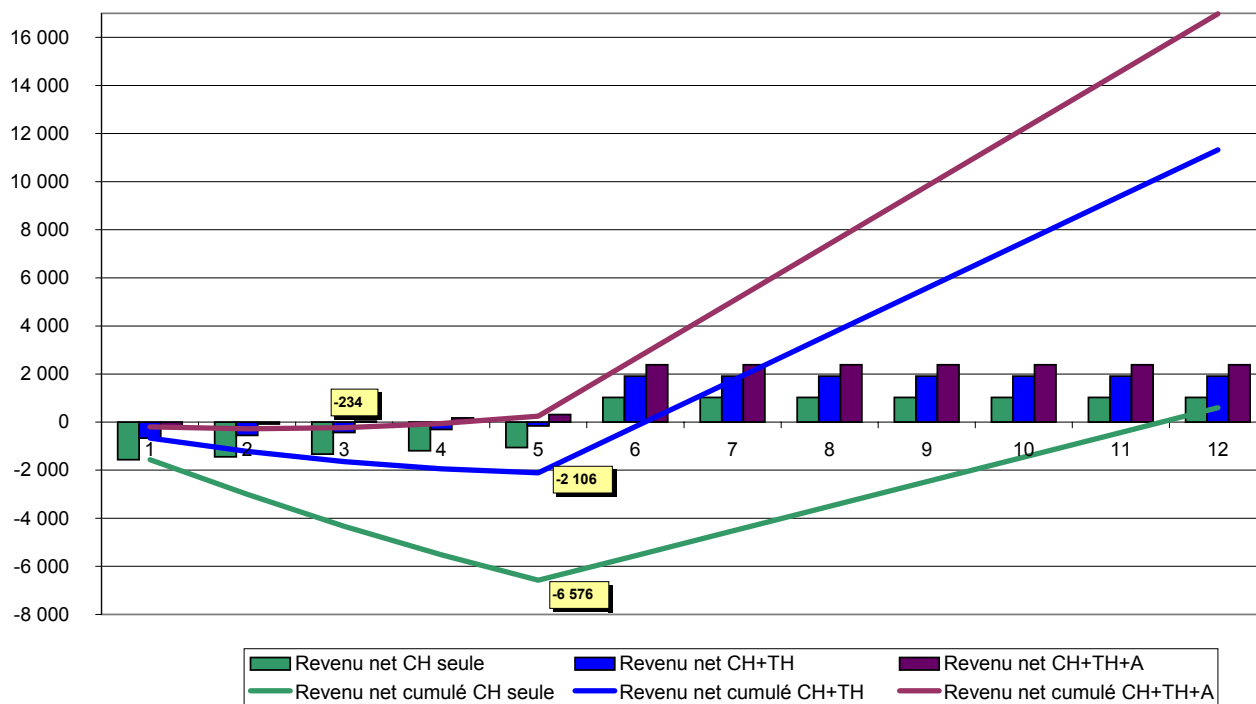
Le graphe suivant présente les revenus nets annuels et les revenus cumulés pour les trois scénarii (*détail des calculs en annexe*).

Le revenu annuel engendré par une structure de ce type est de l'ordre de quelques milliers d'euros, quel que soit le projet envisagé. Les revenus liés aux chambres d'hôtes sont donc à considérer comme des revenus d'appoint, même si cette chambre d'hôte est accompagnée d'une table d'hôte.

Par ailleurs, comparant les revenus nets cumulés pour les 3 scénarii, il apparaît clairement que la troisième formule (Chambre d'Hôtes+Table d'Hôtes+Activités) est la plus avantageuse au niveau

économique. Le revenu net cumulé au bout de 12 ans est de 17 000 € alors qu'il n'est que de 11 000 € pour la formule 2 et atteint à peine 1 000 € pour la formule 1, sans table. On peut aussi regarder à partir de quand le revenu cumulé est positif : au bout de 11ans pour la formule sans table, 6 ans avec table et 4 ans pour la formule complète.

Revenu Net annuel et Revenu Net cumulé pour les différentes formules



La différence entre les revenus nets annuels pour les deux formules avec table est moins importante (1900 € sans activités et 2300 € avec activités soit le double par rapport à une chambre seule).

2. Calcul du revenu horaire

Revenu horaire (€ /h) apporté par la structure:

CH	CH + TH	CH + TH + activités
2	2	1,3

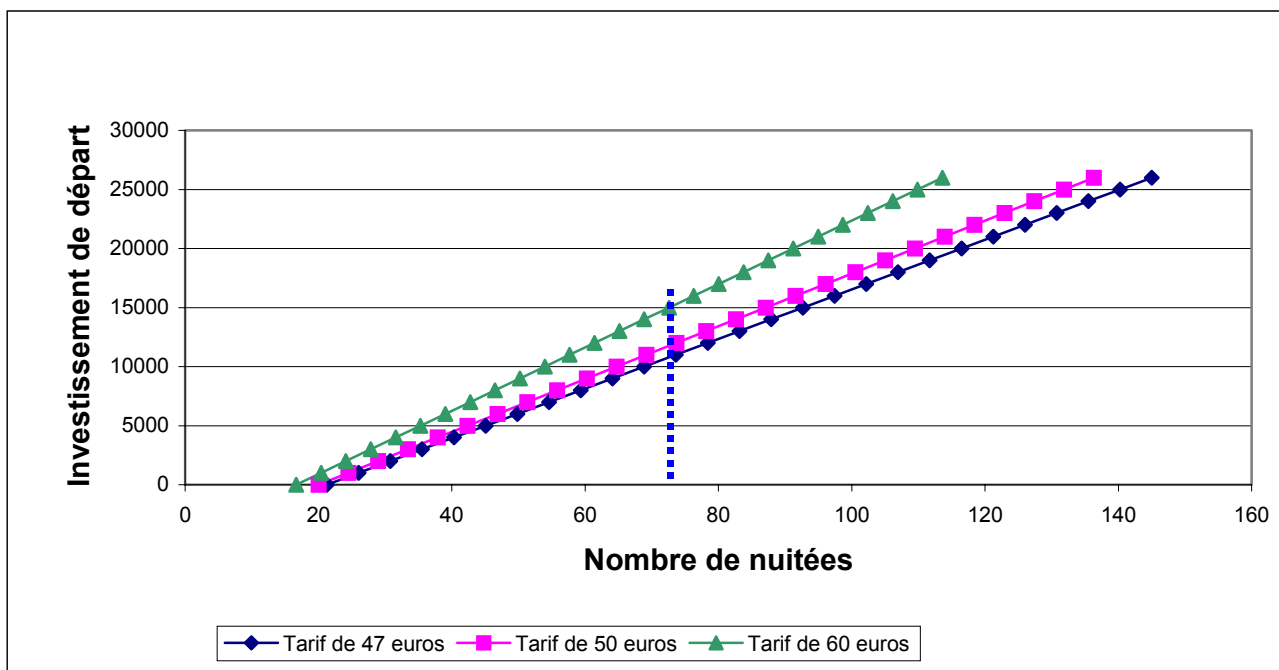
(Détails des calculs en annexe)

Le revenu horaire relativement faible montre donc bien que le projet proposé ne peut qu'être une activité d'appoint complémentaire de l'activité agricole. Par contre ceci cache les points positifs de l'ajout de la table d'hôte et d'activités comme un retour sur investissement beaucoup plus rapide (tandis que le revenu cumulé devient positif à partir de la 12e année pour la chambre d'hôte seule, cela se produit dès la 7e année avec l'ajout d'une table d'hôtes et dès la 5e année avec des activités supplémentaires), mais aussi d'autres aspects plus qualitatifs (voir III-)

C) Prix de la nuitée

Les prix des chambres d'hôtes sont la plupart du temps fixés par les propriétaires selon des critères de qualité, de prestation de services, mais aussi selon le contexte concurrentiel régional. Le graphe suivant (*détail des calculs en annexe*) présente différents scénarii, en fonction du prix d'une nuitée, afin de montrer l'influence de ce dernier sur le seuil de rentabilité de la structure.

Influence du tarif sur le seuil de rentabilité d'une structure chambre d'hôtes + table d'hôtes



Ce graphe permet également de discuter du bien-fondé d'un investissement supplémentaire en termes d'équipements afin de donner une plus value au produit proposé, plus value qui peut alors justifier un prix plus élevé (cette plus grande qualité est souvent matérialisée par une notation, type "épis" pour le label *Gîtes de France*).

Ces chiffres sont à ramener au surinvestissement qu'implique le passage à une qualité supérieure.

Ainsi, pour passer d'un prix de 47 à 60 € la nuitée, on peut se permettre un surinvestissement d'environ 4000€, en considérant un taux de fréquentation de 75 nuits par an. Mais plus ce taux augmente (du fait du label, ou d'une activité supplémentaire, ou de l'augmentation de la qualité...), plus ce surinvestissement peut être important et donc plus l'augmentation du prix peut se justifier en terme de qualité de service. En revanche pour une faible fréquentation au départ (inférieure à 60 nuitées), augmenter le prix ne permet qu'un surinvestissement faible et il est peu probable que celui-ci contribue à l'augmentation de la fréquentation.

En effet il faut garder à l'esprit que l'augmentation du prix (et de la qualité) influe d'abord sur la clientèle: sur son type et sur son importance quantitative. Il faut donc, pour mesurer la rentabilité qu'apporterait une augmentation du prix, estimer l'influence que celle-ci aura sur la fréquentation de la structure d'accueil.

A titre indicatif, ce tableau regroupe les principales différences d'exigences du cahier des charges de la marque *Gîtes de France* en fonction de la classification de la chambre, afin d'estimer le surinvestissement nécessaire :

Rapport prix - cahier des charges pour une chambre labellisée gîte de France

nb d'épis	Prix moyen d'une nuitée (avec le repas)	Exigences
1	47€	Chambres simples.
2	60€	Chambres de bon confort, disposant chacune au minimum d'une salle d'eau ou d'une salle de bains privée.
3	80€	Chambres de grand confort, disposant chacune de sanitaires privés et complets (douche, bains, lavabo et wc).
4	100€	Chambres de très grand confort, disposant chacune de sanitaires privés et complets. Des services supplémentaires y sont souvent proposés: piscine, tennis...

D) Les subventions possibles

La dépense subventionnable pour la création de chaque chambre d'hôte est comprise entre 3900 € (25582 F) et un plafond de 6100 € (40013 F). Le taux de subvention du Conseil Général de 10% permet de profiter des possibilités actuelles de financement sur les crédits européens du FEDER avec un taux maximal de subvention de 22%.

Les bénéficiaires de ces subventions peuvent être des personnes physiques, morales ou des collectivités locales. Toutefois, le responsable s'engage notamment à :

- ✓ conserver pendant 10 ans le bâtiment à l'usage d'hébergement touristique et à l'entretenir,
- ✓ ouvrir l'hébergement à la location touristique des vacances de Pâques à celles de la Toussaint comprises,
- ✓ afficher les tarifs dans chaque hébergement et à l'accueil,
- ✓ adresser chaque année à sa structure labellisatrice un compte rendu d'activités,
- ✓ suivre une formation organisée par le Comité Départemental du Tourisme,
- ✓ respecter la législation en vigueur dans les domaines social et technique.

En outre, les travaux doivent être entrepris dans un délai de 2 ans à compter de la décision de subvention.

III- Les aspects qualitatifs du projet

A) Les impacts de la labellisation

1. Les Apports d'un label

Pour la clientèle, il s'agit d'une garantie de confiance face à certaines pratiques abusives et de qualité de prestation (confort, sécurité, homogénéité de l'offre grâce au respect d'une charte de qualité).

Pour le propriétaire, le label permet

- d'abord et surtout de se faire connaître en bénéficiant de la notoriété de la marque, de la publicité à l'échelle de grands réseaux de communication (catalogues, annonces, plaquettes, salons,...) ainsi que de la reconnaissance par les offices de tourisme,
- de se positionner par rapport à la concurrence, permettant ainsi de fixer un prix en accord avec cette évaluation,
- de bénéficier d'une aide à la gestion (prise en charge des aspects juridiques, fiscale,...),
- d'être conseillé par des professionnels du tourisme par rapport aux évolutions de la demande , des exigences,...
- d'être protégé par l'association en cas de litige avec un client.

2. Les contraintes d'un label

Le label ne s'intègre pas nécessairement à la logique personnelle de l'exploitation et peut poser problème par son coût d'adhésion et par la nécessité de respecter un cahier des charges. D'autre part, il peut entraîner une certaine uniformisation ou standardisation de l'offre.

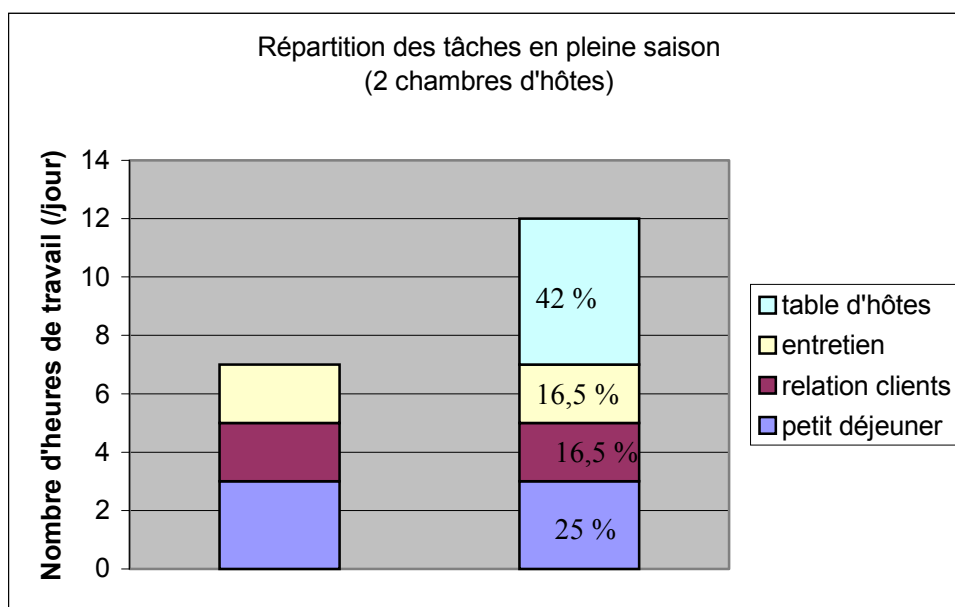
Les labels existant sont les suivants :

- **Le label Gîtes de France** est probablement celui qui bénéficie de la plus grande notoriété et de la communication la plus importante. Son réseau s'étend à l'échelle internationale. Il s'adresse à une clientèle aisée qui recherche une qualité "irréprochable" plus proche de celle d'un hôtel. Les exigences du cahier des charges sont donc relativement strictes et représentent par conséquent un investissement important.
- **Le label Bienvenue à la Ferme** complète celui de Gîtes de France (dans le cadre d'un accord) . Il comporte donc les mêmes contraintes matérielles même s'il s'adresse a priori à une clientèle différente recherchant davantage le côté "ferme" . Ce label impose par ailleurs à son adhérent la mise en place d'une table d'hôtes.
- **Le label Accueil Paysan** est le moins contraignant du point de vue du cahier des charges. La clientèle fréquentant ce type de gîtes paraît davantage rechercher un contact avec le monde agricole.
- **Le label Clévacances** est orienté sur le tourisme et non sur l'agrotourisme. Nous ne l'avons donc pas étudié pour notre projet.

Ainsi, le label est un outil de publicité fondamental et dont les contraintes sont bien moins importantes que les avantages, mais il doit être choisi avec soin : l'exploitant doit pouvoir s'identifier dans ce label tandis que ce dernier doit correspondre aux objectifs de l'agriculteur. Notons que le label sur la chambre d'hôte seule apparaît suffisant.

B) L'ajout d'une table d'hôtes

Comme le montre le graphe concernant le temps de retour sur investissement, l'intérêt économique de la table d'hôtes est certain mais il ne faut pas oublier le temps de travail occasionné par ce service. C'est ce que détaille le graphe suivant :



La table d'hôtes représente en moyenne 42 % du temps de travail total réalisé dans les structures concernées (environ 5 h de travail par jour). Le bénéfice double doit pouvoir rémunérer ce temps de travail supplémentaire, mais a-t-on le temps disponible ?

La présence d'une table d'hôtes suppose donc une compatibilité avec la production agricole : la main d'oeuvre ne doit pas avoir de rôle majeur dans l'activité agricole notamment pendant les pointes touristiques. Ceci suppose donc, soit une main d'oeuvre inactive ou qui serait prête à cesser une activité extérieure pour quelque chose de plus enrichissant humainement, soit que les pointes de travail agricole se font hors saison touristique. Mais être impliqué dans l'activité agricole et dans l'activité touristique sera d'autant plus difficile que la fréquentation va être importante et va s'étaler sur une plus grande partie de l'année.

C) L'ajout d'activités complémentaires

On peut distinguer de **nombreux types** d'activités qui peuvent être mises en place sur une exploitation agricole (fonction notamment du type de production rencontré) :

- découverte du monde agricole (visites à la ferme, stages de découverte...),
- découverte des produits de la ferme (goûters à la ferme, cueillette...),
- mais également des activités sans réel lien avec l'exploitation (étang de pêche, activités sportives...).

Dans le cadre de notre projet, il s'agit d'activités plutôt "agricoles".

1. La plus-value apportée par une activité

Associée à une chambre d'hôtes, une activité à la ferme constitue **avant tout un produit d'appel**, un "prétexte" qui permet à la chambre d'hôtes de se distinguer des autres par sa typicité. Plus qu'un gain financier, elle apportera donc une **valeur ajoutée** en terme d' "accueil terroir", caractéristique recherchée par l'agrotouriste.

La mise en place d'une activité constitue donc une plus-value dont **les gains directs sont difficilement chiffrables**, d'autant que certaines d'entre elles (comme les visites de la ferme) sont implicitement "comprises" dans un séjour en chambre d'hôtes.

Par contre, le **gain en terme de fréquentation** pour la chambre d'hôtes peut être très élevé : Outre le fait qu'elle permet de se distinguer et donc **d'attirer une clientèle** qui recherche plus qu'un hébergement "brut", l'introduction d'une activité comme thématique d'appel peut également permettre à la fois **de fidéliser cette clientèle** ainsi que d'attirer des clients venus spécifiquement pour pratiquer l'activité. Elle peut aussi être un moyen **d'élargir les périodes de fréquentation** vers le hors saison en développant notamment le tourisme de proximité (Lyon, St Etienne,...) pour les week-ends (phénomène de plus en plus fréquent du fait de "l'effet 35 heures").

Ainsi l'ajout d'une activité peut constituer un gain important en terme de revenu comme en témoigne le graphe concernant le poids de l'investissement sur la rentabilité présenté dans le II- . Outre le fait que le retour sur investissement est plus rapide avec table d'hôtes que sans table d'hôtes, nous nous apercevons de l'intérêt de mettre en place des activités par l'intermédiaire des traits verticaux vert, noir et violet :

Il apparaît clairement que l'ajout d'activités, en étendant la période de fréquentation, diminue le temps de retour sur investissement : il est même possible d'imaginer le déplacement du trait vertical violet vers la droite en profitant notamment du phénomène "35 h" et donc un temps de retour sur investissement encore plus faible.

2. Les contraintes liées à la mise en place d'activités

La contrainte majeure de la mise en place d'activités sur l'exploitation est celle du temps et de la main d'œuvre. Ainsi, l'ajout d'activités, qui peut certes étendre la période de fréquentation, augmenter le taux de fréquentation par la publicité, nécessite d'avantage de temps (variable selon le type d'activités proposées) et est totalement incompatible avec l'implication dans une autre activité.

D'autre part, alors que le revenu horaire pour l'ajout d'une table d'hôte est équivalent à celui sans table d'hôte, il est beaucoup moins important pour l'ajout d'activités. Cependant, il ne faut pas oublier que l'ajout d'activités crée une dynamique qui pourrait se répercuter sur l'ensemble de la vallée (ce qui peut venir en compensation de la diminution du revenu horaire correspondant), et que les chiffres considérés ne sont qu'indicatifs et dépendent fortement du type d'activité.

D) L'importance des objectifs de l'agriculteur

Les objectifs de l'exploitation vont être dans un premier temps importants pour les différents choix que l'agriculteur devra réaliser :

- *pour le label de la chambre d'hôtes (détaillé dans le A))*
- *pour le choix ou non d'un label pour les activités*

L'activité pourra également faire l'objet d'une labellisation, par le biais d'un réseau régional (comme le Réseau Paysage) ou national (Gîtes de France, Bienvenue à la ferme...). Le choix du label

relève des mêmes considérations que le choix du label pour une chambre d'hôtes : c'est un réseau de communication et de qualité qui garantit une clientèle, mais cela introduit également des contraintes dues aux réglementations à respecter pour garantir une certaine homogénéité de service.

- *pour le choix du type d'activités*

Le choix du type d'activité doit se faire de manière individuelle pour chaque exploitation, en tenant compte plus particulièrement des critères suivants :

- de la compatibilité (en temps et en mise en place) avec la production agricole,
- de la nécessité ou non d'un investissement en matériel,
- de la demande et de la proximité d'activités touristiques qui pourraient entrer en concurrence ou en complémentarité,
- de la proximité de centres d'hébergement ou de campings qui pourraient apporter une clientèle supplémentaire.

Les objectifs de l'agriculteur sont également essentiels dans la mise en place ou non d'activités et dans l'acceptation du projet dans sa globalité. En effet, celui-ci ne peut se faire dans un but uniquement commercial. Il doit résulter aussi d'une **volonté de faire découvrir son métier** et de **mettre en valeur sa production** et exige des qualités particulières de **communication** et d'**accueil**.

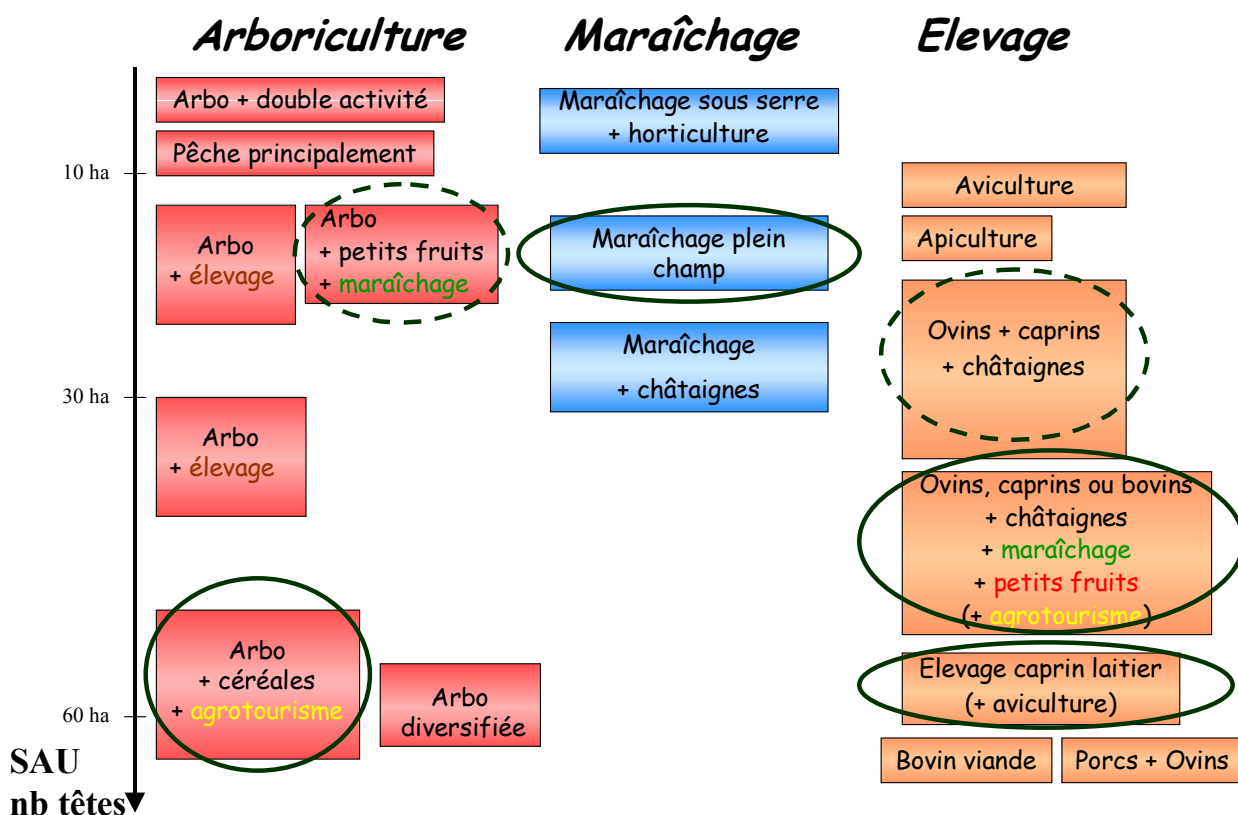
Ce projet implique un investissement personnel important ce qui n'est pas sans poser certains problèmes: a-t-on l'envie de faire la cuisine tous les jours, de faire les activités ? A-t-on discuté des conséquences sur la vie familiale, et en a-t-on discuté avec la famille ? Il nécessite aussi certaines compétences techniques.

Ce projet ne concerne donc que certains types d'agriculteurs (du point de vue de la production mais aussi selon leurs objectifs).

E) Les agriculteurs concernés par le projet

En nous appuyant sur la typologie d'exploitations réalisée avec l'ensemble des élèves, nous avons identifié les types d'exploitations qui possède un potentiel agrotouristique en général ainsi que, plus précisément, pour la mise en place de notre projet. Sont donc entourés sur le schéma ci-dessous :

- en trait plein : les types d'exploitations parmi lesquels on recense déjà des exemples de développement de l'agrotourisme. Quand il existe, l'agrotourisme peut alors représenter jusqu'à 50% du chiffre d'affaire de l'exploitation.
- en traits pointillés : les types d'exploitations pour lesquels il existe un potentiel de développement de l'agrotourisme.



D'une manière générale, le potentiel agrotouristique est fortement lié à la disponibilité en main d'oeuvre et à la compatibilité avec les productions. Ces critères ont donc été essentiels dans la sélection des types d'exploitations. Toutefois, l'âge des exploitants, leur intérêt pour le patrimoine et le tourisme ou l'environnement, la présence d'un atelier de transformation ou encore de vente directe à destination des touristes, sont autant de critères que nous avons pris en compte dans nos choix.

La présence d'un patrimoine immobilier à valoriser constitue un atout évident à la mise en place de ce projet et permet de limiter l'investissement de départ. Ce critère n'a été pris en compte que dans la mesure où les typologies indiquaient l'absence manifeste de bâtiments disponibles sur les exploitations.

Enfin, le type d'exploitation et sa localisation dans la vallée sont déterminants pour définir le type d'activités qu'il est judicieux de développer pour valoriser les chambres d'hôtes.

Un projet de développement de l'agrotourisme par la mise en place de chambres d'hôtes avec restauration et, en parallèle, celle d'activités s'inscrit donc bien dans le contexte global de la vallée de l'Eyrieux : profitant de ses potentiels touristiques, la vallée dispose de part son patrimoine d'un atout considérable qu'elle doit valoriser au travers du monde agricole afin de satisfaire la nouvelle demande touristique (désir de « retour aux sources »). La structure en dur et l'activité de restauration sont essentiels pour que le gain économique ne soit pas négligeable, d'un côté pour étendre la période de fréquentation et profiter du phénomène « 35 h », de l'autre pour valoriser les productions de l'exploitation et assurer un service quasi indispensable à la clientèle. Les activités qui peuvent intervenir sur la période de fréquentation et sur l'élargissement des types de touristes concernés pour la chambre d'hôtes permettent certes un gain économique mais bien moins important que pour l'activité de restauration.

La contrainte majeure de ce projet est le temps : il monopolise de façon quasi permanente la main d'œuvre qui ne peut donc être investie fortement dans l'activité agricole. Cette mobilisation en temps est d'autant plus importante que le taux de fréquentation est élevé et que les activités annexes à la chambre sont développées.

Si l'aspect présence d'une activité de restauration apparaît logique, il n'en est peut-être pas de même pour les activités proposées aux touristes. Cependant, il ne faut pas oublier que le développement d'activités attractives, organisées grâce à des réseaux d'agriculteurs, est le point de départ d'une redynamisation de la vallée. Cela nécessiterait également une étude préalable de l'offre touristique déjà présente qui pourra alors entrer en complémentarité et non en concurrence avec les activités proposées par les agriculteurs. L'aspect communication est primordial.

ANNEXE

- **Calcul du poids de l'investissement sur le seuil de rentabilité nécessaire :**

>Hypothèses

Investissement totalement emprunté sur 5 ans à un taux d'intérêt de 4,5%.

Amortissement linéaire sur 5 ans.

Prix de la nuitée : 35€ en l'absence de table d'hôtes et 47€ avec table d'hôtes.

Charge fixes prédéterminées : 700€/an sans table d'hôte et 1000€/an avec table d'hôtes.

>Détail des calculs

On fait les calculs en se basant sur un remboursement en 5 ans des emprunts. Pour cela on calcule les annuités correspondant à chaque investissement. On peut à partir de là calculer la rentabilité.

Pour une chambre seule :

Nombre de nuitées nécessaires pour que l'investissement soit rentable=(Annuité pour un investissement donné+700*5)/(35*5)

Pour une chambre plus table :

Nombre de nuitées nécessaires pour que l'investissement soit rentable=(Annuité pour un investissement donné+1000*5)/(47*5)

- **Calcul du temps de retour sur investissement :**

>Hypothèses

Investissement de 10000€ (investissement moyen estimé subventions non déduites) totalement emprunté sur 5 ans à un taux d'intérêt de 4,5%.

Amortissement linéaire sur 5 ans.

Prix de la nuitée : 35€ en l'absence de table d'hôtes et 47€ avec table d'hôtes.

Charge fixes prédéterminées : 700€/an sans table d'hôte et 1000€/an avec table d'hôtes.

Pas d'investissement supplémentaire lié à la mise en place d'une table d'hôte car il s'agit d'une petite structure.

>Détail des calculs

Calcul sans tables d'hôtes.

On utilise pour ce calcul 2 formules :

- la première utilisée si le temps de retour ainsi calculé est inférieur à 5ans
Temps de retour sur investissement=10000/(Nombre de nuitées*35-700-annuités)
- Si le temps de retour sur investissement est supérieur à 5 ans avec ces hypothèses, on ne doit pas comptabiliser les annuités pour les années après les 5 premières années. On utilise alors la formule
Temps de retour sur investissement=5+(10000-5*(Nombre de nuitées*35-700-annuités))/(nombre de nuitées*35-700).

Calcul avec table d'hôte :

- Temps de retour sur investissement=10000/(Nombre de nuitées*47-1000-annuités)
- Temps de retour sur investissement=5+(10000-5*(Nombre de nuitées*47-1000-annuités))/(nombre de nuitées*47-1000).

- **Calcul des revenus**

> **Hypothèses**

- On considère que les scénarii 2 et 3 n'engendrent pas d'investissements supplémentaires.
- *Pour le scénario 1* : on considère que les frais variables pour les chambres sont de 8 €/chambre (estimation d'après nos observations). Ils sont liés à la consommation d'eau, d'électricité, savonnettes ... et sont proportionnels au nombre de nuitées. Les frais fixes sont estimés à 640 €. Ils correspondent par exemple à la cotisation pour le label, aux offices du tourisme, etc. Le coût de l'emprunt est comptabilisé en dehors des frais fixes car il n'est pris que sur 5 ans. L'amortissement du matériel est considéré comme linéaire, sur 5 ans. Pour le calcul du produit, on multiplie le nombre de nuitées par le prix d'une chambre. Pour enfin calculer le revenu net, on soustrait les charges fixes et variables, le coût de l'emprunt et les amortissements au produit.
- *Pour le scénario 2* : on a considéré que seuls variaient : les charges fixes, les charges variables (de l'ordre de 3 € par repas) et le prix de la nuitée (qui comprend le repas).
- *Pour le scénario 3* : les charges sont les mêmes que pour le scénario 2. Seule change la fréquentation, qui passe de 75 à 90 nuitées.

> **Détail des calculs : échéanciers sur 12 ans**

échéancier pour une chambre (non actualisé)												
Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
amortissement	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	0	0	0	0	0	0	0
intérêts emprunt	585	470	348	218	79	0	0	0	0	0	0	0
charges variables/Chambre nuit	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Tarif chambre	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35	35
nombre de nuitées	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Revenu chambre	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625	2 625
Charges chambres	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
charges fixes	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Revenu net CH seule	-1 560	-1 445	-1 323	-1 193	-1 054	1 025	1 025	1 025	1 025	1 025	1 025	1 025
Revenu net cumulé CH seule	-1 560	-3 006	-4 329	-5 522	-6 576	-5 551	-4 526	-3 501	-2 476	-1 451	-426	599

échéancier pour une chambre + table												
Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
amortissement	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	0	0	0	0	0	0	0
intérêts emprunt	585	470	348	218	79	0	0	0	0	0	0	0
charges variables/personne table	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
charges variables/chambre nuit	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Tarif chambre	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
nombre de nuitées	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Revenu chambre	3 525	3 525	3 525	3 525	3 525	3 525	3 525	3 525	3 525	3 525	3 525	3 525
Charges table	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Charges chambres	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200	1 200
charges fixes	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Revenu net CH+TH	-666	-551	-429	-299	-160	1 919	1 919	1 919	1 919	1 919	1 919	1 919
Revenu net cumulé CH+TH	-666	-1 218	-1 647	-1 946	-2 106	-187	1 732	3 651	5 570	7 489	9 408	11 327

échancier pour une chambre + table + activité

Année	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
amortissement	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	0	0	0	0	0	0	0
intérêts emprunt	585	470	348	218	79	0	0	0	0	0	0	0
charges variables/personne table	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3
charges variables/personne	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8
Tarif chambre	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47	47
nombre de nuitées	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90	90
Revenu chambre	4 230	4 230	4 230	4 230	4 230	4 230	4 230	4 230	4 230	4 230	4 230	4 230
Charges table	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6	6
Charges chambres	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440	1 440
charges fixes	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
Revenu net CH+TH+A	-195	-80	42	172	311	2 390	2 390	2 390	2 390	2 390	2 390	2 390
Revenu net cumulé CH+TH+A	-195	-276	-234	-62	249	2 639	5 029	7 419	9 809	12 199	14 589	16 979

- **Calcul du revenu horaire**

- **Hypothèses**

Nous avons considéré le revenu net à partir de la 6^e année et ceci pour chaque scénario. Le nombre d'heures d'activités correspondent aux durées indiquées sur le graphe "répartition des tâches en pleine saison" :

- 7 h pour la chambre d'hôtes seule

- 12 h pour la chambre d'hôtes et la table d'hôtes

Nous avons considéré 5 h en plus pour la pratique d'une activité associée à l'hébergement.

En ce qui concerne le nombre de jours de travail par an, pour le scénario CH et CH + TH, c'est la moyenne nationale qui a été considérée tandis que pour le scénario CH + TH + activités, nous avons un taux de remplissage de 50 % de mi-mai à fin juin et de début septembre à mi-octobre et une fréquentation maximale pendant les 2 mois d'été.

- **Détail des calculs**

	CH	CH + TH	CH + TH + activités
revenu net annuel (€/an)	1025	1919	2390
nombre d'heures de travail par jour	7	12	17
nombre de jours de travail par an	75	75	105
nombre d'heures de travail par an	525	900	1785
revenu horaire (€/h)	2	2	1,3

Notons que ces données ne sont qu'indicatives.