



Etude sur la dynamique de l'hébergement marchand en Couserans

Phase 1 - Etat des lieux



Objectifs de la phase 1 :

- Dresser un panorama du parc d'hébergement du Couserans
- Recueillir auprès des professionnels les données nécessaires à l'état des lieux
- Réaliser une analyse de type AFOM
- Identifier les enjeux auxquels sont confrontés les professionnels de l'hébergement (en général et avec un focus sur l'itinérance)

Sommaire du rapport :

1. L'analyse des données de l'offre
2. Le focus sur l'itinérance
3. Les données du marché
4. L'analyse marketing
5. La synthèse du bureau d'étude : points clé, enjeux à relever

Sources utilisées :

Insee, DGE

Système d'information touristique, ADT Ariège-Pyrénées, export 2023, données juin 2024

Etude relative aux hébergements en Ariège, CD 09/Cabinet Alliances 2023

Observatoire ADT (focus hôtellerie, chambres d'hôtes, hôtellerie de plein air) 2023

Enquête terrain Dynamiques des hébergements touristiques du Couserans, CCI Ariège mai 2024

Offre d'hébergement marchand en Couserans, ADT Ariège-Pyrénées juin 2024

Etude TCI Research sur la perception du tourisme des résidents 2021

Panorama de l'hôtellerie en France, Coach Omnium 2024

Profil de territoire CCCP/CCI 2023

Accueillir Magazine

Sites web : www.tourisme-couserans-pyrenees.com, www.gr10.org

Liste des entretiens réalisés :

Gaétan Alet, Agence Respyrénées

Stéphane Amiel, Refuge Les Estagnous

Didier Banquet, Thermes d'Aulus les Bains

Charlène Brunet, Ariège Attractivité

Anthony Bourgoïn, Office de Tourisme Couserans Pyrénées

Clément Cayla Giraudeau, Ariège Attractivité

Eric Chaigneau, Fédération Randonnée Pédestre Ariège

Jean Claude Emlinger, Fédération Randonnée Pédestre Ariège

Julie Guichard, ADT Ariège-Pyrénées

Patrick Laffont, Président HPA de l'Ariège

Eva Lefèvre, Office de Tourisme Couserans Pyrénées

Emilie Leturcq Plan Avenir Montagnes

Tiffany Moreau, CC Couserans Pyrénées

Gianni Palmeiro, Président UMIH Ariège

Danièle Pelata, Association des Chemins de St Jacques

Patricia Raynaud, Département de l'Ariège

Claude et Elsa Taranne, Gîte d'Eylie

Calendrier des travaux :

Mars à juillet 2024

1 / L'analyse des données de l'offre

Sur la capacité de l'hébergement

Une capacité conforme au poids du tourisme du territoire en Ariège

- 392 structures pour 6949 lits
- 23% des structures d'hébergement marchand et 22% du total des lits marchands du département

Au plan quantitatif, l'offre d'hébergement coïncide avec le poids du tourisme de cette partie du département.

Un territoire marqué aussi par l'hébergement non marchand

- 85% du parc (47300 lits, 10436 résidences secondaires (près de 40% des résidences secondaires de l'Ariège) soit 1 résidence secondaire pour 3 habitants
- 37% des logements de la CCCP (24% Ariège, 66% en Haute Ariège, 16% en Haut Béarn, 35% en Haute Bigorre, 81% Pyrénées Catalanes, 15% Occitanie, 10% France)

Marqué par un parc important de résidences secondaires, à hauteur de la CC Haute Bigorre dans les Hautes Pyrénées (Bagnères de Bigorre, vallées de Campan et de Gripp, station de la Mongie, Grand Site du Tourmalet Pic du Midi), le Couserans est bel et bien une destination de séjour, mais sans atteindre le statut de stations touristiques (Les Pyrénées Catalanes avec Font Romeu et les Angles en particulier), ni même la Haute Ariège (Ax les Thermes, Tarascon sur Ariège, Vicdessos).



C'est le problème des lits froids et des résidences secondaires non occupées. Des offres sur les plateformes peu louées car peu mises en tourisme. Pas d'efforts particuliers pour en faire la promotion

Sur la répartition géographique

Une répartition sur quelques spots et des différences géographiques marquées

2 stations proches : 1483 lits marchands (21% du parc)

- Aulus les Bains 849 lits / Guzet 634 lits

Un pôle urbain :

- St Girons St Lizier 623 lits marchands (9% du parc)

Des vallées peu équipées :

- Exemple des 40 lits sur la vallée de Bethmale (0,6% du parc)

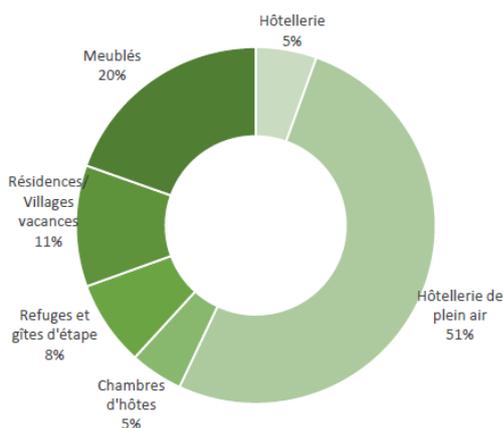
Le parc d'hébergement est dispersé sur l'ensemble du territoire, sans que l'on ne note un secteur privilégié en particulier, certaines vallées de montagne restant assez peu équipées en matière de lits touristiques, mis à part l'ensemble Aulus les Bains / Guzet.

Malgré son statut de Grand Site Occitanie, St Lizier, quasi accolé à St Girons, représente moins de lits cumulés que la station de Guzet.

Sur la diversité de l'hébergement

- Une offre diversifiée, mais disparate entre importance de l'HPA et faiblesse du parc hôtelier

La moitié des lits en hôtellerie de plein air



Un parc hôtelier Ariégeois faible, avec 1 hôtel sur 4 situé dans sur le périmètre du Couserans (soit 11 hôtels)

Top 10 des départementsavec **le moins** d'hôtels 2024

Mayenne	55
Haute-Marne	50
Ardennes	49
Ariège	48
Gers	44
Tarn-et-Garonne	40
Meuse	39
Haute-Saône	35
Creuse	33
Territoire de Belfort	21

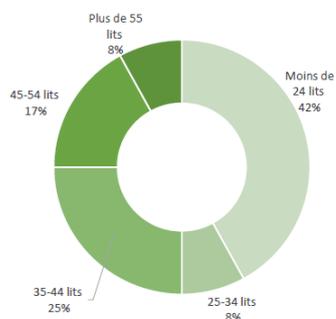
L'Ariège est un département assez pauvre en équipements hôteliers, étant le seul département de haute montagne parmi les 10 départements les moins dotés en France. La répartition à l'intérieur du département (11 hôtels) reste similaire au poids du tourisme que constitue le Couserans.

Sur le parc hôtelier

Une offre hôtelière de faible capacité avec une moyenne de seulement 13 chambres

L'HÔTELLERIE

Des établissements de moyenne capacité



Une offre qui représente 19% des lits du département sur le Couserans (22% des chambres)
Moyenne française 39 chambres (34 chambres en hôtels 2**)

On relève une faible capacité moyenne en nombre de chambres, y compris en comparaison avec d'autres secteurs de l'Ariège.

Une offre hôtelière en deçà des standards qualité

- 47% de lits non classés (moyenne Ariège 18%, le Couserans étant le secteur le plus marqué par ces non classements en Ariège).
- Seuls 3 hôtels labellisés sur 12 (2 Logis, 1 Qualité Tourisme)
- 1 seul hôtel classé 3 étoiles pour 11 chambres (à date)
- 2/3 des chambres ouvertes cependant à l'année

Données comparatives France : 73% d'hôtels classés, près d'1 sur 2 en 3 étoiles - Depuis 2013 : + 24% de 3 étoiles et - 20% d'1 et 2 étoiles

Des taux de remplissage sous la moyenne

- 42,6% de taux d'occupation Ariège (50% Occitanie, 61,8% France en 2023)

L'hôtellerie du Couserans est peu qualifiée et peu labellisée, le manque d'établissements 3 étoiles démontrant le retard pris par rapport aux évolutions générales du marché et de la demande.



C'est une offre pas très à la maille des attentes des clientèles. Je ne perçois pas le même dynamisme que dans d'autres territoires

Sur les chambres d'hôtes

Une offre et une capacité significative de chambres d'hôtes

- 1^{ère} destination de l'Ariège pour les chambres d'hôtes avec 41 structures pour 331 lits, dispersées sur tout le territoire, sans secteur privilégié
- 1 chambre de + que la moyenne départementale, 41% ayant plus de 10 lits
- Avec de nouveaux acteurs comme propriétaires

Pour une montée en gamme assez peu significative

- Seules 2 sur les 17 répertoriées par l'OT sont classées 3 clés /3 épis
- Une labellisation faible : 15 en tout (1 seule labellisée « Accueil Vélo »)

Et des résultats assez faibles :

26% de taux d'occupation CCCP (30% au national, 31% en Ariège)

Destination de chambres d'hôtes, le Couserans propose une offre significative en volume et en capacité, mais toujours en deçà des moyennes en termes d'affichage de qualité, tant en classement (peu de niveau 3 étoiles) comme en labellisation. L'offre de chambres d'hôtes de forte capacité est toutefois un atout à noter.



On note une amélioration avec de nouveaux acteurs arrivés de l'extérieur ; des reprises ou des créations, du fait de gens plus professionnels, de projets structurés en termes d'investissement et de compétences à l'image du Jardin de Moulis à Moulis

Sur les campings :

Des campings de faible capacité, qualifiés mais peu labellisés

Sur 22 structures, 6 HPA classés 3 étoiles, 1 seul classé 4**** (94 emplacements nus)

Le Couserans est le secteur avec le moins de campings 4**** (idem Pyrénées Cathares)

62 emplacements en moyenne (contre 77% au niveau du département)

1 camping sur 3 est labellisé et un seul établissement de chaîne (Flower Camping)

Un retard sur l'offre locative

16% d'emplacements locatifs parmi les campings répertoriés sur le site web OT pour une moyenne française de 49% en 2023 (2/3 des campeurs sont désormais des « loueurs de locatifs »)

Pour des résultats en demi-teinte

Moyenne de taux d'occupation : 22 à 26% Ariège (44% au régional)

Les campings du Couserans proposent des offres plus qualitatives, mais peu d'emplacements en moyenne et peu de locatifs. Le niveau de labellisation est correct, celui d'affiliation à une enseigne nationale très faible. Tout en proposant une offre qui ne dépareille pas avec celle que l'on peut retrouver en général en espace rural et en montagne, il manque toutefois une ou deux « têtes de pont » que l'on trouve dans d'autres vallées des Pyrénées (Yelloh Village le Pré Lombard en Haute Ariège) ou d'enseignes nationales de campings nature (Huttopia en Savoie, à Font Romeu), même si il existe un établissement Flower Camping en piémont.



L'hôtellerie de plein air a comblé son retard sur les services proposés par la montée en gamme de l'offre. La capacité et la qualité sont au rendez-vous.

Sur l'offre de meublés :

Une offre de meublés de tourisme plus adaptée :

Une capacité de 4,7 lits proche de la moyenne Ariège

2 meublés sur 3 sont classés, 1 sur 3 classé 3***

Un bon niveau de labellisation (157 labellisés sur 284 structures dont 103 Gites de France, 26 CléVacances, 24 « Valeurs PNR » mais 1 seul « Accueil Vélo » ou « Tourisme & Handicap »)

Pour des résultats inégaux :

Taux d'occupation de 25% Ariège (46% si commercialisation sur des plateformes)

Taux d'occupation général France 30% (15 semaines)

L'offre de meublés propose un parc de qualité, à 52% labellisé, même si le label Accueil Vélo demeure très peu implanté, compte tenu du potentiel qu'il représente aujourd'hui (6049 hébergeurs en France).



Des gites haut de gamme de grande capacité à l'exemple de la Maison de Coumanis (capacité 15 pax à Montjoie en Couserans) assez spécifique et adaptée pour recevoir des tribus.

Sur les résidences de tourisme et les villages de vacances

Une offre moyenne de résidences de tourisme et de villages vacances

50% à 66% de niveau 3***, sans montée en gamme spécifique

1 seul opérateur national à St Lizier (Terres de France)

Aucun opérateur national positionné sur le tourisme social

Des résultats inférieurs aux moyennes observées :

Taux d'occupation de 43% (54 à 67 points au national selon la localisation, pour le segment « tourisme social », 60 à 68% pour les résidences de tourisme)

Avec 1 seul opérateur national et des offres de qualité moyenne, le secteur des résidences de tourisme et des villages de vacances est présent en piémont avec une offre adaptée (Les Lambrilles), en ville en cours d'adaptation (St Lizier), comme en montagne avec des établissements vieillissants (les 3 Césars à Aulus les Bains).



Les hébergements sont en friche, alors même qu'ils manquent sur le territoire. Il faudrait attirer des opérateurs importants pour rentabiliser les équipements. C'est un enjeu fort pour renouer avec la culture des vacances à la montagne

Sur les hébergements insolites

Une offre qualifiée, présente sur le piémont

10 structures affichées sur le site de l'OT représentant 76 lits

7 structures classées « confort » dont une classée 3*** avec jacuzzi (Rimont)

Un plus pour le secteur par rapport à l'offre ariégeoise

Avec un impact faible

1,1% du parc et de faibles capacités (hormis Montjoie Couserans et Prat Bonrepaux)

Une offre de toiles saisonniers : 57% sans eau /électricité (soit 10 points de plus qu'au national)

Une offre généralement faible en territoire de montagne

Taux d'occupation en région sud-ouest : 63%

L'offre d'hébergements insolites, bien que faible en volume général, propose des solutions d'hébergements dans l'air du temps qui démontre que de nouveaux types d'établissements ont leur place en Couserans.

2/ Le focus sur l'itinérance :

Sur les manques de l'offre

Une problématique avérée de capacité en montagne

Difficulté d'accueil de groupes

Tensions sur des pics de fréquentation estivale (Gîte d'Eylie quasi complet du 20 juin au 15 septembre)

Situations ardues (overbooking, peu de plans B ou des offres de substitution éloignées en cas de difficulté d'accueil, coexistence compliquée de clientèles...)

Le piémont mieux doté :

Une capacité en phase avec la fréquentation actuelle du GR78



Il manque des hébergements sur cette partie du GR10 avec une fréquentation en-itinérance qui reprend.

L'offre des gîtes ruraux pourrait suffire sur les ailes de saison, mais pas sûr que ce soit suffisant avec l'attrait actuel de la pratique de la randonnée

Ça arrive de surcharger le refuge ponctuellement. Par mauvais temps, on se serre un peu même s'il y a une dégradation du service. On propose la location de tentes avec duvet



La clientèle du GR10 ne réserve pas forcément à l'avance. Quand c'est complet, parfois on installe un matelas par terre. Sinon, c'est 3 heures de chemin pour Sentein ou Castillon à 15 kms, en taxi ou en stop

Mais un bon ressenti des pratiquants et des acteurs

Perception d'hébergements de confort acceptable

Bonnes notes sur l'accueil et la nourriture

Des bâtis en accord avec l'image authentique du Couserans



Des retours très bons sur les 2 refuges Les Estagnous et de l'étang d'Araing, avec des gîtes de bonne qualité. L'hébergement de haute montagne a une réputation qualitative.

On a un vrai retour positif sur la restauration (soin apporté, produits bio et locaux).

L'offre est de façon générale adaptée aux volumes actuels dans le piémont mais peut se trouver en tension en plein été sur les itinéraires de montagne, alors que la fréquentation s'accroît en volume et en diversité de profils, entraînant parfois des difficultés de coexistence et de gestion de clientèles. Pour autant la public randonneur accepte les conditions de confort parfois sommaires proposées, car compensées par la qualité de l'accueil et des repas.

Sur les évolutions de la demande

Une fréquentation qui évolue en quanti et quali

Reprise de la fréquentation sur le GR10

Des réservations de dernière minute

Une clientèle rajeunie et plus autonome adepte de bivouac, en quête de points de ravitaillement (manquants actuellement)

Une clientèle de TO en demande de chambres doubles

Une clientèle jeune active pour des boucles plus courtes (Tour du Biros)

Des attentes non adressées

- Attente de gestion libre (qui fait défaut par exemple pour la Maison du Valier)
- Attente d'aires de bivouac
- Attente d'hébergements sur le GR10 pour pallier les manques
- Des besoins en termes de services (signalétique, ravitaillement)
- Un confort des refuges/gites un peu daté

La clientèle de l'itinérance en montagne s'est diversifiée en termes de profil et de demande, étant en partie en attente d'autres types de services (gestion libre, aires de bivouac, ravitaillement) pas toujours compatible avec l'offre existante, malgré les efforts d'adaptation des gérants d'hébergements.



Je suis assez critique sur l'hébergement en Couserans, et c'est ce que j'entends des différents clients randonneurs. Il y a un manque de dortoirs plus petits, d'eau chaude, c'est une demande forte de nos clients. Parfois pour la clientèle des tour-opérateurs, il y a une demande de chambre doubles.



Les gens se plaignent de l'écartement entre les hébergements les obligeant à dormir dans des cabanes, d'où le problème de devoir se ravitailler en redescendant dans la vallée : manque d'épiceries et contrainte de devoir faire des dénivelés importants pour se nourrir.

Une itinérance de montagne réputée difficile

- Partie du GR10 dans le Couserans difficile (dénivelés, écartement entre hébergements) potentiellement au-dessus du niveau du GR20 en Corse
- Une capacité parfois assez faible (en nombre de lits)
- Des parcours réservés à des sportifs aguerris
- Des étapes souvent « court-circuitées » par les pratiquants et les opérateurs
- Des opérateurs recourant à des transferts routiers



L' Ariège fait peur, elle est vue comme un désert. Certains quittent à Luchon et reprennent à Vicdessos ou à l'Hospitalet. Beaucoup shuntent la partie du Couserans du fait des reliefs compliqués en termes d'étapes (grosse boucle difficile sur le GR 10, une variante en traverse pourrait faciliter les choses...)

Des acteurs en attente d'une concertation plus forte

- Perception d'une meilleure concertation entre acteurs de l'itinérance et institutionnels sur la partie Haute Garonne/Hautes Pyrénées du GR10
- Peu d'actions identifiées en direction des hébergements en itinérance (3 % des aides octroyées aux refuges par le département, peu d'aides aux gîtes d'étape avec 3 dossiers de modernisation en 10 ans ...)



Je ressens une lassitude face à des problèmes exprimés depuis longtemps et des études n'ayant pas débouché sur des résultats concrets.

Le GR10 en Ariège en général et en Couserans en particulier offre un profil réservé à des sportifs avertis de par les dénivelés existants et l'éloignement entre les points d'hébergement, pouvant conduire à des difficultés d'accueil à la nuitée. Cette situation amène des randonneurs comme des tour-opérateurs spécialisés à se détourner de l'itinéraire, avec des transferts routiers voire à court-circuiter le GR10 dans sa partie ariégeoise.

Les acteurs de l'itinérance ressentent que tout n'est pas optimal dans la relation qu'ils peuvent vivre avec la collectivité, estimant la concertation plus prolifique dans les Pyrénées Centrales. On note par ailleurs un fléchage modéré des aides vers les gîtes d'étape et les refuges de montagne par le département de l'Ariège.

Sur l'itinérance en piémont

Les plus

- Une offre présente autour du GR78 et de la voie verte Vélosud, bien que peu signalée
- Un choix de types et de tarifs d'hébergement large (de la halte pèlerin à l'hébergement plus haut de gamme)
- Une capacité suffisante eu égard à la fréquentation actuelle



Sur le piémont, il n'y a pas de soucis pour le ravitaillement.

Les moins

- Des liens à créer entre la Vélosud et les hébergeurs de proximité
- Un parc d'hébergement qui pourrait se révéler insuffisant à terme autour de la Voie Verte
- Il manque une halte pèlerin sur le GR78 entre le Mas d'Azil et St Giron (étape représentant 28 kms, moyenne des étapes en France : 20 kms)



Il y a peu d'hébergements car ils sont non signalés. Des gens se perdent, pas d'aires de pique-nique, d'aires de services, de bornes de recharge. C'est une voie verte pour cyclistes aguerris en autonomie ; ça va aujourd'hui mais ce ne sera pas suffisant si la fréquentation se développe.

Le piémont propose un choix d'hébergement adapté à ce jour aux volumes observés de randonneurs, mais une étape semble faire défaut sur le GR78 avec des prestations à tarif « pèlerins » et les établissements restent à dénicher autour de la Voie Verte Vélosud.

Les atouts de l'hébergement en itinérance

Une offre d'hébergement en phase avec l'image du Couserans

En piémont comme en montagne, une offre d'hébergements qui se fond dans le paysage préservé du Couserans

Une offre de restauration et une qualité d'accueil reconnues dans les refuges et gîtes d'étape par les randonneurs

Une capacité d'hébergement en piémont actuellement en phase avec la demande

Un cadre naturel sauvage et préservé qui confère au Couserans une « place à part » sur le parcours du GR10, pour itinérants autonomes et randonneurs sportifs adeptes de montagne nature

Des haltes à « tarifs pèlerins » sur le GR78

Une offre d'hébergements pleine nature en phase avec les tendances



**Des clients qui sont contents que cela reste sauvage /nature.
Ils sont soulagés et charmés de cheminer sur des secteurs du GR10 à l'inverse du
tourisme de masse qu'ils connaissent dans les Hautes Pyrénées.**

Les faiblesses de l'hébergement en itinérance

Une capacité en deçà d'une fréquentation qui repart

Sur le GR10 comme sur le Tour du Biros, il manque quelques hébergements pour répondre à la demande individuelle et groupes et compléter les « trous dans la raquette » : 6 gîtes, hôtels, refuges gardés de moins en Pyrénées Ariégeoises vs Pyrénées Centrales pour une durée similaire de kilomètres sur le GR10

Une offre actuelle qui complique la commercialisation par les TO

Des équipements fermés (Relais de Bonac, Gentillommière et Gîte du Moulin fermés en 2024) soit respectivement 25 lits et 23 lits

Quelques services et équipements en retrait par rapport aux pratiques

Gestion libre, points de ravitaillement

Abris ou zones aménagées : aires de bivouac, cabanes aménagées

Signalétique, parkings

En résumé, l'hébergement en itinérance souffre d'un déficit de lits en montagne, rendant le produit parfois difficile à commercialiser ou l'expérience client incertaine, tout en proposant des équipements qui se fondent bien dans le cadre naturel et des services appréciés en termes d'accueil et de restauration.

Les opportunités de l'hébergement en itinérance

Un cadre en cours de changer la donne

Une fréquentation qui s'étale (sur septembre notamment)

De nouvelles clientèles plus jeunes qui renouvellent la fréquentation traditionnelle des itinéraires

Des spécificités propres à l'histoire du Couserans qui pourraient être valorisées en lien avec les hébergements en itinérance (cabanes de berger, granges, passé minier, pastoralisme...)

Le développement des itinéraires et des fréquentations transfrontalières

L'expérimentation de la cabane ravitaillée de la FRP09 (Haute Ariège)

De nouveaux acteurs investissant sur des hébergements en piémont en phase avec les évolutions des demandes des pratiquants (chambres d'hôtes, hébergements insolites...) ou sur le GR10 (Moulin Lauga 10 places en nuitée seule + gestion libre)

Le label Accueil Vélo et son potentiel de développement



On voit du monde en début et fin de saison depuis 5/6 ans. Une saison qui s'allonge dès les beaux jours, et s'étale, avec un développement sur septembre.

La clientèle de randonneurs espagnols n'est pas à négliger car beaucoup de pistes permettant des accès plus faciles depuis l'Espagne...Le volet transfrontalier est très important pour l'itinérance en Couserans



Des opportunités d'abris qui pourraient être organisés : des anciennes cabanes pastorales parfois abandonnées par les bergers comme solution de repli pour les personnes qui font du bivouac

Les menaces de l'hébergement en itinérance

Agir trop fort, en passant d'une sous offre à une sur offre

Le besoin se fait sentir pour de petits équipements modulables pour conserver une image de montagne de nature préservée (restauration, gestion libre, aire de bivouacs, cabanes ravitaillées ou aménagées)

Ne pas agir entrainerait inversement des risques

Risque de décalage majeur entre l'offre et la demande (capacité, niveau de difficulté, labellisation)

Difficulté à commercialiser les itinéraires de randonnée par les tour-opérateurs professionnels

Difficultés de concertation locale (fermeture d'hébergements essentiels entraînant une perte de fiabilité de certains itinéraires)

Image dégradée du GR10

La problématique de coexistence de clientèles dortoir/bivouac avec des attentes et des codes différents



On accueille une nouvelle clientèle de campeurs en bivouac qui a l'habitude de prendre ses repas ou petits déjeuners quand ils le veulent, entraînant pour nous plus de consommation d'eau, mais aussi plus de ventes de paniers pique-nique. On a des demandes au moment où on nettoie le refuge le matin par exemple, ce qui bloque un peu

En résumé, il est important de bien périmétrer l'offre à compléter en termes de lits et de services de restauration/ravitaillement et de signalétique, afin que l'itinérance conserve son identité authentique et son activité à taille humaine.

Le renouvellement des générations de randonneurs, de nouvelles offres d'hébergement et de services peuvent constituer des opportunités de relance de l'image de cette offre sur le territoire, qui, pour être forte aujourd'hui reste partiellement dégradée.

3 / Les données du marché

Sur le marché en général :

A retenir sur le portrait type du touriste en Couserans

- Un profil de clients âgés, fidélisés, qui se renouvelle peu
- Un tourisme marqué par le séjour, une destination de « vacances » stabilisée (10 nuits en moyenne, 18% de courts séjours de 1 à 3 nuits)
- 70% pour se mettre « au vert », faire de la randonnée (55% en Ariège) et 13% pour des cures (développement à venir sur la rhumatologie)
- 1 touriste sur 3 s'informe auprès de l'OT
- Très faible notoriété spontanée (0,8% des personnes enquêtées ont cité un lieu sans nommément exprimer le terme de « Couserans » (enquête de terrain)
- Seulement 12% à 15% d'excursionnistes en Couserans (jusqu'à 41% en Pyrénées Cathares) : peu de sites totem pouvant attirer à la journée

Une destination de séjour et non de passage

Des vallées en cul de sac, non reliées à l'Espagne

Une destination qui se choisit, plus qu'elle ne se découvre...

C'est un tourisme fortement orienté vers des séjours longs d'une clientèle habituée qui se renouvelle peu, motivée par se mettre au vert et randonner. Le peu d'excursionnistes démontre un territoire de destination, plus que de passage, choisi à l'avance. Le Couserans n'offre pas de débouchés routiers vers l'Espagne, au même titre que certaines vallées des Pyrénées Centrales, mais sans avoir leurs sites naturels et grands sites de forte notoriété. Le Couserans attire peu sur des courts séjours ou sur des sorties à la journée.

De façon générale sur les tarifs en Couserans

Une destination attractive en termes de prix affichés

43,90 € de dépense moyenne par nuitée (de 53 à 60 € sur d'autres destinations d'Ariège)

La très faible part d'hébergements haut de gamme peut expliquer cette moyenne

Cependant :

- des tarifs très contenus même en haute saison (de 51 à 80 € la chambre/nuit sur la période du 10 au 13/08/2024 - Horizon 117, Haut Salat, Auberge de l'Isard...)
- des tarifs plus conformes pour une location sur le piémont : Entre 827 et 854 € la semaine de location du 10 au 17/08/2024- Village Vacances Les Lambrilles, Camping Audinac

Les prix pratiqués démontrent un écart entre le piémont et la montagne. Le Couserans reste une destination financièrement attractive, en accord avec l'offre de tourisme et les équipements proposés de moyenne facture en termes de qualité.

De façon générale sur l'activité touristique

Un poids toutefois significatif en volume

8 millions de nuitées en Ariège (total 2023, dont 6 212 000 nuitées touristiques)

- 23% sur le secteur Couserans soit 1 428 000 nuitées (ADT 09)
- 953 400 nuitées pour 52 millions€ de retombées (estimation Pilot Evaluamétris)

A l'échelle de l'OT Couserans Pyrénées :

- 210 000 € de taxe de séjour 2023, en forte croissance, pour 315 000 nuitées répertoriées

Dans un contexte de fréquentation inégal

Stabilité de la fréquentation (2023 vs 2022)

Nuitées effectuées secteur Pyrénées + 1% (CRT Occitanie, 4 départements)

Nuitées effectuées en Ariège : + 1%

Fréquentation de la montagne en Occitanie : + 3% (2018-2023) vs campagne + 10% et littoral + 16%

La notion de « montagne refuge » en été se retrouve plutôt dans les stations de montagne

L'itinérance « à part » :

La fréquentation des GR et des hébergements en itinérance augmente

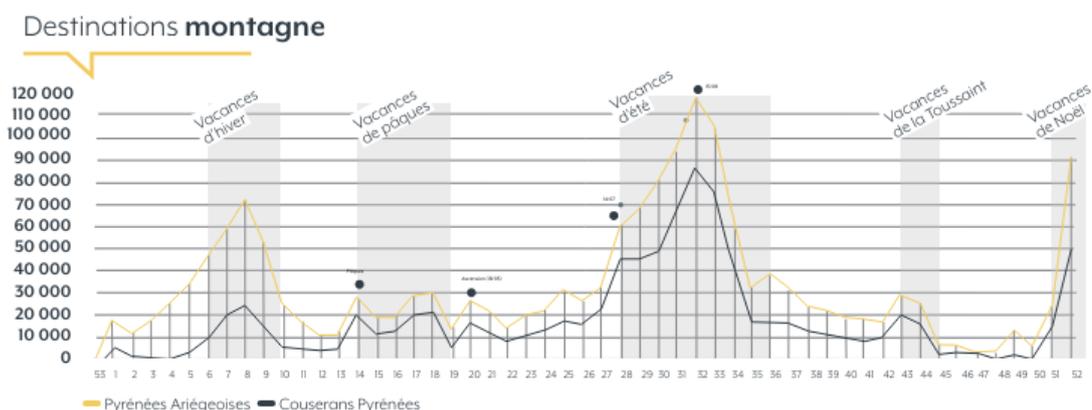
La fréquentation de l'Ariège semble se situer un peu en deçà de la croissance enregistrée depuis quelques années par le tourisme de montagne en Occitanie, si l'on met à part l'itinérance des randonneurs en haute montagne, repartie de son côté à la hausse.

La montagne couseranaise ne présente pas de spot connu, telle qu'une station de moyenne envergure, confirmant l'image d'un territoire un peu « secret ». Toutefois le poids économique du tourisme reste significatif, témoigné entre autres par des séjours touristiques plus longs.

Une activité peu marquée en hiver

Focus hiver

Le tourisme en Couserans reste faible en hiver, hormis les habitués aux vacances familiales de Noël, en comparaison des fréquentations en Haute Ariège



Le nombre de journées skieurs a augmenté de 3% en 2022/2023 (nbre de journées skieurs à Guzet par rapport à la moyenne des 5 dernières années) pour 11% sur les stations de l'Ariège en général.



Ca tend à évoluer un peu sur l'arrière-saison. Mais il demeure encore une trop forte incertitude sur la viabilisation des modèles économiques à l'année

La période hivernale est peu significative en Couserans, comparée au secteur de la Haute Ariège. L'impact de la station de sports d'hiver de Guzet reste modéré, tant en termes de fréquentation (aléas d'enneigement) que de retombées économiques (estimation de 280 emplois en totalité dont 80 directs pour la station). Pour autant la résidence de tourisme les 3 Césars d'Aulus les Bains est la plupart du temps bien remplie aux vacances scolaires d'hiver sur la période de juxtaposition de 2 zones scolaires. Ces données démontrent un tourisme

d'hiver assez marginal sans offre hors ski et une activité touristique très (trop ?) marquée par la saison estivale.

Sur la satisfaction vs l'hébergement marchand

Une réponse incomplète aux attentes



La destination Ariège-Pyrénées se montre particulièrement performante sur la thématique des hébergements : si la qualité générale s'avère correcte (légèrement supérieure à la norme nationale mais de 26 points supérieurs à la concurrence directe), c'est surtout la qualité de l'accueil par le personnel qui surclasse la concurrence ! Un indice très élevé, à 270 points ; il en résulte un rapport qualité-prix perçu des hébergements très favorable, d'environ 50 points supérieurs aux normes de référence.



Bonne évaluation accueil, qualité prix, supérieure à la norme nationale

Evaluation du niveau de qualité : le score atteint tout juste la moyenne

NB / indicateur sur l'ensemble du département

Sur la satisfaction vs la restauration



La qualité de la cuisine est jugée tout juste correcte en Ariège-Pyrénées, avec un score très légèrement inférieur aux normes de référence ; mais c'est surtout le manque de diversité de la cuisine locale offerte aux visiteurs que les comparaisons aux normes mettent en évidence, avec un écart plus franc. A l'instar des hébergements, l'accueil du personnel dans les restaurants se montre concurrentiel et permet à la destination de tirer son épingle du jeu en matière de rapport qualité-prix perçu.

Un niveau plus faible de satisfaction



NB : indicateur sur l'ensemble du département

Les études montrent que les touristes expriment une satisfaction moyenne vis-à-vis de l'offre de l'hébergement et de restauration en Ariège, et sont réceptifs à la qualité d'accueil et au rapport qualité prix des prestations. Ces données quoique générales au département confirment un écart pour partie entre l'offre existante et les attendus de la demande.

Sur les avis clients

Accueil, repas et cadre nature ressortent nettement

Très positifs sur l'environnement, l'accueil et les repas, les services proposés et la prise en charge des clients, moins sur les équipements et le côté rustique des chambres

9 **Fabuleux**
Regis 12 mai 2024

+ Accueil très sympathique dans un hôtel "ancien" mais très propre et très bien situé pour les randos.

7

Bien

Boursier 4 octobre 2023

- + tres beau cadre pour la restauration du soir dans le jardin gentillesse du personnel
- hotel un peu vieillot chambre a renover

10/10 Excellent

hervé c.

25 août 2023

Les points forts: Propreté, arrivée, communication, emplacement et exactitude de l'annonce

Le Couserans et ses merveilles

Gîte très agréable et remarquablement équipé dans une vallée du Couserans qui a préservé une authenticité remarquable. Merci pour tout.

Séjour de 7 nuits en août 2023

9

Fabuleux

Henri 6 juin 2024

- + Patron sympa qui 'ous à permis de recharger nos batteries de vélo
- Pas de restaurants ouverts le soir dans le village

S

Sophie

Norvège

Commentaire envoyé le 2023-07-23

Fabuleux

Rapport qualité prix très bon ! Chambre confortable et silencieuse , meme du coté route . Le repas était très bon , bonne cuisine à l'ancienne avec des produits locaux . Nous étions en voyage à velos , et il est possible de les sécuriser pour la nuit .

Rien

9,0



Reasonably charmless place with good breakfast

The room itself was pretty charmless, on par with, say, a Comfort Inn in the US. The breakfast was good—typical continental breakfast with nice yogurt and fruit, eggs, cheese, granola and pastries. Nothing exceptional, but completely adequate.

Mme Gwénola L. Séjour le 05/02/2022

9.3/10

Appartement mezzanine 4 personnes



Avantages

Le top pour une famille de quatre personnes

Inconvénients

Un peu vétuste

Les avis clients, consultés récemment, confirment les données précédentes, en affichant des scores disparates entre qualité d'accueil et de service et perception du confort et du cadre des hébergements, tout en notant le bon rapport qualité/prix.

Quel lien avec le territoire ?

Un territoire lié à l'économie touristique

- 30 000 habitants (stabilisation entre 2010 et 2020)
- Revenu moyen de 1688€ inférieur à l'Ariège 1834 € ou à l'Occitanie 2180 €
- 90% d'entreprises entre 0 et 4 salariés
- 69 salariés en hôtellerie (Ariège 409) et 129 en restauration (Ariège 1088), 1370 emplois directs/indirects liés aux nuitées touristiques en Couserans (avec **8,41% des emplois du secteur**, soit 1,21% de plus que la moyenne nationale)

Un bon ressenti des résidents vs le tourisme

Perception de l'activité touristique :

- 64% d'opinions positives en secteur Couserans (France ou montagne 53 à 55%)
- 38% estiment positif l'impact du tourisme sur la qualité de vie - France 18%
- 79% soutiennent la croissance touristique (4% de détracteurs, 5% en moyenne France)

Les données socio-démographiques locales montrent une attractivité territoriale stable, des revenus plus faibles que la moyenne, une économie relativement marquée par le tourisme avec plus de 8,41% des emplois, une opinion plutôt favorable pour le tourisme et sa croissance, laissant supposer des marges de manœuvre quant à son développement.

4 / L'analyse marketing

Sur les caractéristiques de l'offre

Un parc d'hébergement :

- Éclaté, diffus sur le territoire
- Fait d'unités de petite capacité
- Une diversité de types d'hébergements pour la clientèle individuelle
- Un choix restreint pour les groupes
- Une offre de qualité standard, avec peu de produits qui se démarquent

Un « paysage » classique des secteurs ruraux/de montagne :

- Sans station de grande envergure touristique
- Sans pôle d'attractivité très fort

L'offre d'hébergement se situe dans la moyenne de l'offre générale du massif des Pyrénées, avec peu de produits qui se démarquent. Le Couserans manque toutefois de pôles touristiques forts qui pourraient compenser cet état de fait.

Sur les atouts de l'offre ou autour de l'offre

Dans l'entourage de l'offre d'hébergement

Un cadre naturel particulièrement préservé / perçu comme tel

A proximité du bassin Toulousain

En cours de structuration touristique : voie verte, observatoire de Guzet, développement projeté des thermes d'Aulus

Concernant l'offre elle-même

Quelques projets de reprise/rénovation en cours

Un dispositif d'aides à l'immobilier revisité (non encore voté)

Peu de réclamations émises à l'OT

Quelques hébergements de nouvelle facture : hébergements insolites, chambres d'hôtes...

Quelques hébergeurs de moyenne gamme + (CH, meublés, HPA...)

Le nouveau club des hébergeurs de l'OT (démarche volontaire)



La création par l'office de tourisme d'un club hébergeurs (10 participants volontaires, qui apprennent à se connaître depuis 1 an) et coproduisent des actions communes - paniers d'accueil, achats mutualisés, création d'un groupe Whats'app.

Le fait que chaque hôtelier soit local, axé sur les activités et le bien-être de ses clients

Sur les manques de l'offre

Une offre vieillissante... en retard de 10 à 15 ans

Hébergements non ou peu rénovés, en particulier les hôtels

Une gamme trop standard de niveau 2 étoiles

Des lits froids peu au goût du jour et peu commercialisés (Guzet)

Un retard quasi généralisé de labellisation

Pas d'acteur/investisseur/enseigne nationale connue

Pas d'hébergements hybrides multi-fonctions/multi espaces



Il y a un problème entre le positionnement et l'offre. C'est difficile d'accueillir des groupes (manque de lits et qualité des prestataires). Il y a une demande entrante sur des séminaires -salles de travail + activités team building, dont des choses originales, mais il subsiste un souci d'hébergement et de salles équipées, ainsi que de restauration.

Peu de nouveautés significatives

Porteurs de projets pas toujours professionnels/ positionnés sur des capacités faibles (avec un projet de vie plutôt que d'entreprise touristique)

Gérants sans relève : problématique de la non reprise des établissements (hôtels, centres de vacances...)

Peu d'hébergements haut de gamme



il y a un retard d'attractivité et des porteurs de projets sur des meublés pas toujours « professionnels »

Sur les manques en lien avec l'offre

Une destination qui se renouvelle peu

Un territoire « cul de sac » que l'on ne traverse pas

Un accès peu évident malgré la proximité de Toulouse

Une fréquentation d'habitues initiés

Une image préservée et authentique mais... avec quoi de plus ?

Une notoriété faible

Une activité encore trop saisonnière

Une saisonnalité très estivale qui obère les modèles économiques

Pas de réelle double saison (vs autres vallées des Pyrénées) hormis dans les 10 kms autour de Guzet Neige (60 000 journées ski – soit l'équivalent de 21% d'Ax 3 Domaines)

Le manque de sites « couverts » à l'année maintient l'économie touristique dans une activité centrée autour de la randonnée, très météo dépendante



La destination manque de notoriété et devrait assurer une communication plus forte sur ses atouts nature/patrimoine bâti préservé. Le tourisme est dormant et manque de totems

Si le cadre naturel d'exception reste le point fort du Couserans touristique et si de nouveaux projets structurants permettront potentiellement de rattraper ce manque d'hébergements de qualité et de site attractifs, le parc d'hébergement reste globalement vieillissant, manquant d'atouts en termes de labels qualité et d'investisseurs significatifs en situation de proposer une nouvelle offre sur le marché. La question de la difficulté de trouver des repreneurs pour les hôtels ou les hébergements collectifs reste un point important de vigilance, tout comme l'accueil de groupes, dont d'entreprises, dans de bonnes conditions.

Le territoire manque de sites touristiques couverts, susceptibles de répondre à la demande des familles et de constituer un but de court séjour à l'année ainsi qu'un levier de notoriété.

Pour autant la qualité des hébergements ne justifie pas de réelles réclamations et sous l'égide de l'office de tourisme Pyrénées Couserans, un premier réseau d'hébergeurs a été mis en place, probable première pierre de futures actions communes. L'autre point fort est constitué par une nouvelle réglementation d'aides à l'immobilier touristique fléchant des établissements de qualité plus élevé et d'une capacité plus importante.

5. La synthèse générale

Les atouts

Une offre cohérente avec son cadre, en cours de léger renouvellement

- Cohérence entre l'offre et le style d'hébergement, la clientèle actuelle (randonneurs, habitués, pèlerins de St Jacques) et l'image du territoire
- Des hébergements nouveaux dans l'air du temps (hébergements insolites, locatifs...) notamment en piémont
- Des projets en voie de structuration : extension de la résidence de tourisme à St Lizier, reprise/modernisation hôtel le Bois Dormant à St Girons (ex La Clairière)
- Des hébergeurs relativement confiants versus l'avenir (panel enquêté CCI)
- Un positionnement prix modéré des chambres d'hôtels y compris en haute saison touristique en montagne



Le cadre préservé d'un territoire avec un style architectural, un bâti typique, un charme spécifique au Couserans, une garantie de tranquillité avec des paysages préservés et une forme d'authenticité (produits fermiers,

ruralité authentique, pastoralisme comme facteur d'attractivité) constituent des points forts.

Les faiblesses

Capacité, standard de confort, services et labels

- Faible capacité générale et par établissement
- Pas d'hébergement de moyenne gamme supérieure / haut de gamme
- Hôtels et centres de vacances pas ou peu au gout du jour
- Lits froids, résidences secondaires peu occupées
- Peu de services plus internes (séminaires, accueil de cyclistes, offre bien-être...) comme externes (épiceries, etc...)
- Pas d'investisseur professionnel reconnu ni d'enseigne nationale présente sur la destination

En résumé, un paysage plutôt conventionnel, peu innovant :

- les atouts relevés concernent la cohérence entre l'offre et la clientèle actuelle, des prix modérés en période d'inflation des tarifs d'hébergement, l'état d'esprit confiant par rapport à l'avenir des hébergeurs qui ont été enquêtés par les services de la CCI et les nouveaux projets à venir pour structurer le tourisme en Couserans.
- les points faibles : l'aspect vieillissant des équipements d'hébergement, le manque de service de restauration, d'adaptation aux nouveaux segments de clientèles et le défaut de porteurs de projets très professionnels.

Les opportunités

Un cadre en cours de changer la donne

- La prise de conscience du retard actuel
- Le nouveau règlement d'attribution des aides orienté vers des projets plus qualifiés en capacité et labellisés
- Un cadre naturel en phase avec les tendances actuelles slow, écotourisme, activités outdoor
- Des équipements à venir à même de capter de nouvelles clientèles : rénovations d'hébergements en cours, projet d'observatoire astronomique à Guzet (PMR), orientation rhumatologie à Aulus les Bains... (581 curistes /moyenne sur 5 ans, des chiffres en cours de redressement)

Les menaces

Une destination à réveiller

- Décalage entre l'évolution des usages et l'offre proposée (peu d'hébergements labellisés, d'hébergements hybrides...)
- Manque de foncier identifié (PLUI) pour flécher les porteurs de projets et aider à de nouvelles implantations

- Manque d'anticipation pour la cession/reprise
- Difficulté à trouver des repreneurs (hôtellerie, centres de vacances...)
- Manque d'attractivité de la destination (sans « aspirateur majeur à touristes »: Palais des Evêques/Fermes aux Reptiles – de 10 000 entrées)
- Manque d'offres hors nature/outdoor et hors été
- Défaut de notoriété du Couserans



Les propriétaires souvent assez âgés veulent vendre, y compris lorsque les maisons sont bien identifiées comme l'Auberge d'Antan à St Girons et le Domaine de Beauregard à St Lizier. Des propriétaires de campings cherchent aussi à céder leur bien et à trouver un repreneur.

En complément des éléments relevés jusqu' alors, il faut noter le manque de données foncières permettant d'aider à l'implantation de porteurs de projets.

De façon générale sur l'hébergement marchand

Une offre en deçà du marché

- Une faible labellisation
- Des structures vieillissantes de faible capacité
- Un turnover faible des gérances

Malgré les aides attribuées

- 180K€ de 2013 à 2022, 22% des aides départementales réparties sur le secteur Pyrénées Couserans, phasé avec le poids touristique du territoire

Dans un contexte de forte évolution du facteur hébergement

- L'hébergement critère premier du déclenchement d'un séjour (avant la destination)
- Phénomène tiré par le développement des plateformes de réservations OTA et l'habitude très ancrée d'achat en ligne

Même si les hébergeurs du territoire ont bénéficié d'aides à hauteur du poids touristique du Couserans, il apparaît que l'offre souffre d'écart handicapant le développement touristique à venir, alors même que l'hébergement reste un facteur déterminant du choix d'une destination de vacances. Ces écarts concernent plusieurs facteurs.

Les écarts constatés :

Entre la perception terrain et celle des référents filière

- Les référents interrogés expriment plus d'inquiétudes que les socioprofessionnels enquêtés par la CCI

Entre l'offre et la demande

- une offre d'hier vs une demande qui évolue
- la qualité du cadre vs les aménités de services à disposition

Entre les atouts de l'offre et le potentiel d'activité

- les besoins en hébergement et les taux moyen d'occupation
- le potentiel du Couserans vs l'intérêt des investisseurs
- le professionnalisme des investisseurs vs les enjeux/besoins du territoire
- l'attractivité des Pyrénées vs la notoriété du Couserans

Entre les standards et les potentiels de rentabilité

NB / indicateurs sur l'ensemble du département

- Des structures vieillissantes : 52% des répondants à l'enquête de 2023 du CD09 prévoient des investissements
- Des gérants en quête de cession : 15% d'entre eux visent une cession, 15 à 19% souhaitent vendre
- Un niveau de performance économique inférieur à la moyenne nationale

Du fait de ces écarts, plusieurs enjeux, de développement, sectoriels et opérationnels se posent pour soutenir la dynamique de l'hébergement en Couserans et faire en sorte de relever les niveaux de rentabilité, aujourd'hui inférieurs aux moyennes, du fait d'une saisonnalité trop marquée et d'une clientèle pas assez renouvelée.

5 enjeux de développement à relever

Enjeux auxquels sont confrontés les institutionnels et l'EPCI

- Faire du territoire une destination mieux identifiée, plus affirmée en termes de positionnement touristique
- Identifier les réserves foncières (PLUI) pour flécher les porteurs de projets et aider à de nouvelles implantations
- Attirer des investisseurs pour combler les manques d'offre et « faciliter la consommation » à l'année (hébergements, sites familiaux, sites couverts)
- Faciliter la montée en gamme des hébergements et leur labellisation
- Accompagner la transition écologique des hébergements



Il ne semble pas y avoir de tradition ou de culture du tourisme dans le Couserans. C'est un pays de nature sauvage qu'on n'aménage pas trop, du fait de zones sensibles ONF, d'un foncier compliqué et d'enjeux écologiques, plus marqués qu'en Haute Ariège

Des enjeux opérationnels complémentaires

Enjeux auxquels sont confrontés les socioprofessionnels

- Faire mieux prendre conscience des écarts offre / demande
- Pallier les « zones blanches en hébergement » par des investissements stratégiques modérés

Objectifs qualitatifs :

- Profiter des dynamiques qualité de labellisation
- Innover en termes d'équipements et de services
- Créer une dynamique de réseau collective

Objectif quantitatif :

- Augmenter les nuitées hors été

Et en itinérance

- Répondre à la demande et aux nouveaux usages
- Mieux gérer les pics estivaux de fréquentation

Les enjeux sectoriels

Zone piémont : une offre adaptée à confirmer

- Hébergements adaptés (offre détente, spa, CH, HPA) du secteur Volvestre, proximité Toulouse, potentiel offert par la Voie Verte, des tarifs de marché
- potentiel court séjour, itinérance vélo

Pôle « urbain » (St Girons / St Lizier) : une offre en cours d'adaptation

- RT, CH et nouvel hotel 3*** avec équipement et services / situation centrale redistributive / offre captive (GSO St Lizier, marché du samedi)
- potentiel court séjour, groupes, affaires (petite industrie locale)

Zone Montagne « stations » (Guzet/ Aulus) : une offre à moderniser en priorité

- Diversifier les offres, créer de l'offre familiale, des services
- potentiel séjours et courts séjours, individuels, groupes affinitaires

Zone Montagne itinérance GR10, Valier, Biros : une offre à compléter sur le GR10 et les autres itinéraires

- potentiel de randonneurs sportifs, dont pour de la courte itinérance

Les enjeux sont avant tout stratégiques, pour bâtir une offre de demain plus structurée sur la base de volontés affirmées, d'une ambition de positionnement touristique mieux affichée tout en restant maîtrisé (tourisme durable)

L'aspect opérationnel vise des objectifs économiques, qualitatifs et quantitatifs pour permettre aux professionnels de franchir un cap important de mise à niveau, puis de développement et de rentabilité, qui facilitera cession et reprises d'affaires.

Les actions seront fléchées en fonction d'enjeux sectoriels, qui cibleront sur les 4 secteurs identifiés des segments de marché différents, tant au plan de l'offre que de la demande.



Guy Castagné – 06 09 44 46 67
gcastagne@akina.fr
www.akina.fr