

Le phénomène des gîtes touristiques en Estrie

Nadia Couture and Réal Viens

Volume 16, Number 1, Spring 1997

La région touristique de l'Estrie / Cantons-de-l'Est

URI: <https://id.erudit.org/iderudit/1074925ar>

DOI: <https://doi.org/10.7202/1074925ar>

[See table of contents](#)

Publisher(s)

Université du Québec à Montréal

ISSN

0712-8657 (print)

1923-2705 (digital)

[Explore this journal](#)

Cite this article

Couture, N. & Viens, R. (1997). Le phénomène des gîtes touristiques en Estrie. *Téoros*, 16(1), 32–37. <https://doi.org/10.7202/1074925ar>



LE PHÉNOMÈNE DES GÎTES TOURISTIQUES EN ESTRIE

Nadia Couture, géographe et étudiante à la maîtrise
en géographie touristique
Université de Sherbrooke

Réal Viens, géographe
Propriétaire d'un gîte touristique à Magog

Absent du paysage québécois il y a 20 ans et considéré comme un produit marginal encore à la fin des années 80, l'émergence des gîtes touristiques a connue une expansion sans précédent depuis sept ans. C'est un portrait de la situation que nous voulons présenter ici à travers la région de l'Estrie qui a connu une évolution très rapide à cet égard. Nous présenterons donc ici un bref historique du produit, ainsi que le profil des gîtes touristiques, des propriétaires et de la clientèle, de même que la perception et la satisfaction de cette dernière. De plus, nous procéderons à une évaluation du chiffre d'affaire total approximatif de ce phénomène dans l'industrie touristique québécoise.

HISTORIQUE

Rappelons d'abord que c'est en Angleterre que le phénomène des *Bed and Breakfast* a pris naissance et cela depuis aussi longtemps que les déplacements l'ont obligé et que le gîte était requis dans les petits villages dépourvus d'hébergement commercial. Il a fallu attendre le début des années 80 pour assister aux premiers balbutiements de ce produit au Québec. Et c'est plus précisément à la Fédération des Agricotours du Québec (FAQ) que nous devons d'avoir créé une appellation purement québécoise, «les gîtes du passant». En effet, la fin des années 70 et le début des années 80 ont donné naissance à tout un réseau de fermes d'hébergement à travers le Québec sous l'égide de la FAQ, elle-même constituée par des Agricotours locaux (ces organismes relevaient des bureaux de l'Union des producteurs agricoles (UPA) dans chaque région et veillaient au maintien du réseau régional et à sa qualité de

concert avec le Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation du Québec (MAPAQ).

C'est donc suite à des demandes d'«accréditation» provenant de personnes ne possédant pas de ferme, ou d'anciens producteurs agricoles retraités que l'on considéra l'éventualité d'offrir un nouveau produit d'hébergement. Ces «maisons» étaient situées dans des villages, quelquefois à proximité de fermes ou carrément en milieu urbanisé. Afin de distinguer ce produit des fermes d'hébergement on trouva alors l'appellation «Gîte du passant». La FAQ de l'époque était loin de se douter qu'en lançant ce produit, elle allait donner naissance à autant de rejetons. En effet, nous avons eu droit depuis ce temps à nombre d'appellations telles que, café-couette, le gîte et le couvert, café-dodo, chambre d'hôte, etc. Le Ministère a finalement légiféré en 1991 et a adopté le vocable «Gîte touristique», mais incluant les gîtes de 4 et 5

chambres seulement. Nous savons aujourd'hui tout ce que cela a causé comme complications autant aux Associations touristiques régionales (ATR) pour les regrouper et les vendre qu'au Ministère lui-même pour les réglementer. Sans parler des autres acteurs de l'hébergement tels que les hôteliers qui n'ont cessé depuis quelques années de réclamer une réglementation touchant tous les gîtes (surtout les 1, 2 et 3 chambres) les accusant de «concurrence déloyale».

ÉVOLUTION DU PRODUIT

Comme tout produit de consommation courante, le gîte touristique évolue. Perçu d'abord comme un hébergement marginal et bon marché attirant tout juste 1,4% de la clientèle totale en 1987¹, les données de la Corporation Touristique Magog-Orford nous révèle que c'est 6,6% de la clientèle de cette région qui utilisait ce type d'hébergement à l'été 1994². On peut facilement extrapoler cette constatation aux principales régions touristiques. En moins de 10 ans, nous avons donc assisté à une augmentation de plus du triple. Malgré cette fulgurante popularité, le ministère du Tourisme enregistrait officiellement à la Direction des établissements touristiques 207 émissions de permis pour des gîtes en 1995 et 373 en 1997³. En faisant le calcul du nombre de gîtes inscrits dans les guides touristiques au Québec en 1996, nous en obtenons plus de 1000. Rappelons que la Direction des établissements touristiques émet des permis pour des gîtes de 4 et 5 chambres tandis que les ATR publicisent les gîtes qui en deviennent membre, donc sans égard au nombre de chambres.

Selon plusieurs observateurs, le nombre réel de gîtes au Québec se situerait à plus de 1500 et certains avancent même 2000.

UNE HIÉRARCHIE OBLIGÉE

Selon la *Professional Association of Innkeepers International* (PAII) installée aux États-Unis, malgré l'appellation générale de *Bed and Breakfast*, une certaine hiérarchisation s'est installée et a finalement été définie. Selon nos observations, et cela malgré le manque de règlement et l'absence de regroupement, mis à part la FAQ, cette même hiérarchisation semble vouloir s'installer au Québec. En effet, toujours selon PAII, il y a trois types de *Bed and Breakfast* qui se rapprochent d'ailleurs des types de gîtes que nous avons au Québec¹. Il y a d'abord le *Homestay* ou le *Host Home*:

«This type of establishment is an owner-occupied private home where the business of paying guests is secondary to its use as a private residence. The hosts are primarily interested in meeting new people and making some additional monies while continuing their present employment or retirement. Frequently located in residential areas, zoning or other government restrictions may prevent the use of signs, public advertising, etc. Usually between 1-3 rooms, these homes are often a member of, and usually inspected by a reservation service organization (RSO) but are rarely required to be licensed or inspected by local applicable governmental agencies ».

Ce type d'établissement ressemble à bon nombre de gîtes et se rapproche sûrement du chiffre d'affaire moyen actuel, soit autour de 15 592,50\$².

D'autre part, il y a également le type *Bed and Breakfast*:

«Formerly a single family dwelling usually in the 4-5-rooms range, this owner-occupied establishment has an equally mixed use as home and lodging with lodging superseding home more often than not. It is located in a legally zoned area and meets all the tax, fire, building and health requirements for this size and use of property. This establishment advertises publicly and can legally post a

sign. Like the homestay or host home, because of its size, these B&Bs usually cannot support a family unit, so the B&B is often one partner's job and the other has outside income. Often the property is purchased specifically to be a B&B, but many are converted family homes. Reservations may be made directly with the property».

Plus récemment et avec l'évolution du produit québécois, nous rencontrons fréquemment ce type de gîtes surtout dans les grands centres et les pôles touristiques.

Finalement, le PAII définit et différencie le B&B du *Bed and Breakfast Inn* de cette façon :

«Generally small, owner-operated businesses providing the primary financial support of the owner. Usually the owner lives on premises. The building's primary usage is for business. Inns advertise, have business licenses, produce their own brochures, comply with government ordinances, pay all appropriate taxes and post signs. Breakfast is the only meal served and only to overnight guests. The inn may host events such as weddings, small business meetings, etc. Room numbers range from 4-20 with a small, but increasing number up to 30. Reservations may be made directly with the property. Note: the distinction between a «B&B» and a «B&B inn» is not readily apparent, except with regard to building usage».

Mis à part le nombre de chambres, puisque l'appellation québécoise est habituellement auberge, ce type de gîte-auberge se retrouve maintenant au Québec et semble en progression.

Ces définitions illustrent bien que le Québec suit les tendances nord-américaines de l'évolution du produit. Parti au début des années 80 avec des gîtes du passant qui étaient plus des chambres d'hôtes que des gîtes aménagés et décorés pour accueillir les touristes, les dernières années ont fait place à un nouveau type d'établissement où tout est orienté en fonction du touriste et où les services et les facilités se multiplient : salle de bain privée, balcon privé, foyer dans la chambre, déjeuner servi à l'extérieur, jardin accessible et aménagé, piscine, nombreuses aires de repos et salons, etc. Il va sans dire que l'on est loin des gîtes

qui génèrent un chiffre d'affaire annuel de 15 592,50\$³ et que l'on parle beaucoup plus maintenant de 50, 60 et même 80 000\$ pour ceux offrant de tels services.

LES GÎTES TOURISTIQUES EN ESTRIE

Les gîtes touristiques de l'Estrie, comme ceux de la plupart des autres régions touristiques québécoises, représentent un phénomène grandissant qui ne cesse de croître et qui prend une ampleur considérable dans l'économie d'aujourd'hui. Nous savons que ce segment de l'hébergement est de plus en plus populaire auprès de nombreuses personnes désirant lancer leur petite entreprise et que l'intérêt est nettement marqué par sa clientèle touristique. Toutefois, que savons-nous exactement des différentes composantes de ce segment de l'hébergement? Quel type de gîte y a-t-il en Estrie? Quel est son taux d'occupation? Quel est le prix moyen pour une chambre? Quels sont les revenus générés par ces entreprises? Les propriétaires ont-ils un deuxième emploi? S'agit-il pour eux d'un projet de retraite? Ont-ils une formation en tourisme? Qui est la clientèle? D'où vient-elle? Comment a-t-elle entendu parler des gîtes qu'elle visite? Est-elle satisfaite du produit? Quelle est la structure des gîtes à l'extérieur du Québec? Où nous situons-nous par rapport aux comparables? Etc. Ces questions ne représentent seulement qu'une infime partie des interrogations exprimées par de nombreux intervenants touristiques, faisant maintenant face à ce nouveau phénomène en évolution rapide dans leur région, et aussi par les propriétaires de gîtes, mais qui restent trop souvent sans réponse.

Puisque cette situation demeure un champs d'analyse bien mal connu sinon inconnu, quelques études ont été effectuées au cours des deux dernières années, nous permettant maintenant d'obtenir des données essentielles pour bien connaître, comprendre et cerner l'ensemble des gîtes, d'autant plus que la littérature est très limitée, pour ne pas dire inexistante dans le cas des références récentes datant de moins de cinq ans. La suite du texte fait état des principaux résultats obtenus à partir des différentes études sur le sujet.

LE PROFIL DES GÎTES TOURISTIQUES

Une étude effectuée à l'été 1995⁹ auprès de 50 propriétaires de gîtes touristiques établis en Estrie a été réalisée par le biais d'un questionnaire lors d'entrevues individuelles et nous a permis d'obtenir des résultats intéressants concernant les gîtes touristiques estriens. Le chiffre en pourcentage, représenté entre parenthèses, indique la proportion des répondants aux questions.

Cette étude démontre que le taux d'occupation du gîte selon les différentes saisons est de 61% et plus à l'été (60%), 10% à 50% au printemps (78%), 10% à 50% à l'automne (68%) et 10% à 50% à l'hiver (78%) ; l'été est donc l'unique saison qui permet de maintenir un seuil d'occupation très important. D'ailleurs, l'automne connaît un taux d'occupation légèrement plus élevé que l'hiver et le printemps, probablement à cause des activités automnales nombreuses, telles que la cueillette des pommes, la visite des vignobles, la randonnée pédestre et l'accès aux télésièges pour admirer les paysages estriens uniques et colorés.

L'étude nous démontre aussi que 38% des gîtes offrent des forfaits et parmi ceux-ci, les deux principaux offerts avec l'hébergement sont le souper/table champêtre (18%) et le golf (15%). Selon la moitié des hôtes, le prix moyen d'une chambre pour une nuit en occupation simple est de 35\$. Suivent 24% des propriétaires qui affirment que le prix moyen, en ce qui les concerne, est de 45\$. Compte tenu que le profil des gîtes de l'étude de 1995 est fort différent de ceux choisis pour participer à l'étude de 1996 (étude de la clientèle que nous verrons plus loin), ce prix moyen de location de chambre se situe en bas de la moyenne régionale observée qui est de 60\$ (prix moyen minimum pour 2 personnes, le prix pour une personne varierait de 50\$ à 55\$ en moyenne). Pour ce qui est du style des gîtes, nous en retrouvons plusieurs en Estrie, dont le plus populaire est le campagnard (48%). Le style victorien suit avec 18%, tandis que seulement 8% des gîtes correspondent à un style moderne. Ajoutons que 40% des maisons ont été achetées spécifiquement pour y instaurer un gîte et que 10% avait déjà cette fonction.

PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DES PROPRIÉTAIRES

Toujours selon l'étude effectuée à l'été 1995 auprès de 50 propriétaires de gîtes en Estrie, plus de la moitié de ceux-ci (56%) proviennent de l'extérieur de l'Estrie. Nous constatons alors que la région touristique de l'Estrie est très convoitée par les gens désirant lancer un gîte touristique. L'étude démontre aussi que 46% des propriétaires ont un emploi régulier et rémunéré autre que celui du gîte, le poste d'enseignant étant occupé par 22% d'entre eux. Parmi ceux n'ayant pas un autre emploi, 59% affirment que c'est un projet de retraite. Les gîtes touristiques ayant connu une très forte croissance ces dernières années, 70% des propriétaires croient que cette tendance va se poursuivre. Il y a également 70% des hôtes qui possèdent leur gîte depuis moins de 4 ans; cette statistique vient appuyer les données observées plus tôt en regard de l'accélération du nombre de gîtes de 1987 à 1994.

En ce qui concerne les regroupements de gîtes touristiques en Estrie, 20 propriétaires sont membres de la FAQ et 18 trouvent que cette association est importante pour leur entreprise, tandis que 2 la considèrent comme étant un peu importante. Selon le Guide des gîtes du passant en 1996/1997⁸, la FAQ comptait 394 membres au niveau provincial, dont 27 membres provenaient de l'Estrie. D'autre part, 78% des propriétaires sont membres de l'Association Touristique de l'Estrie. Parmi ces membres, la majorité (62%) estime que leur membership à l'ATE est un apport important pour leur entreprise, 6% affirment un peu, 6% répondent non et 4% ne savent pas. Selon le Guide touristique de l'Estrie⁹, le nombre de gîtes touristiques de l'Estrie qui en est membre en 1996 est de 93, dont 14 à Magog-Orford et 11 à North Hatley.

PROFIL SOCIO-ÉCONOMIQUE DE LA CLIENTÈLE

Les résultats obtenus proviennent de l'étude effectuée à l'été 1996¹⁰ auprès de 339 clients ayant visité les gîtes touristiques estriens. La méthodologie employée est la suivante: 100 questionnaires ont été distribués dans 10 gîtes touristiques choisis au hasard parmi les 50 de la première étude, afin que les propriétaires

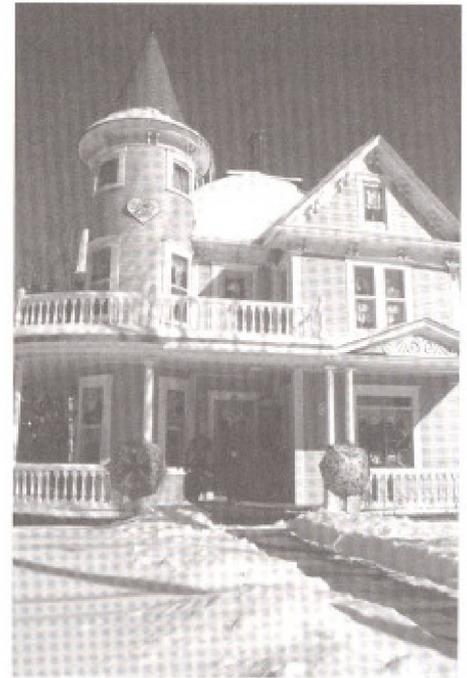


Photo: Tourisme Estrie

les redistribuent à leur tour à leurs clients. Ensuite, ces derniers devaient nous les retourner par la poste après les avoir remplis. Les questionnaires n'ayant pas tous été distribués par des propriétaires, nous évaluons donc le nombre total à environ 600 avec un taux de réponse effectif d'approximativement 56,5%, soit 339 clients, ce qui est appréciable étant donné les 3 étapes à franchir pour le questionnaire, c'est-à-dire le propriétaire, le client et la poste. Le chiffre en pourcentage, indiqué entre parenthèses, représente la proportion de la clientèle à avoir répondu aux questions.

Tout d'abord, cette étude nous démontre que les visiteurs proviennent principalement du Grand Montréal (Montréal, Montérégie et Laval) avec une proportion de 41%. Nous remarquons d'ailleurs que les gens n'ont parfois pas besoin d'aller bien loin pour se sentir en vacances puisque 16 estriens (5%) ont visités les gîtes touristiques de leur propre région. D'autre part, près des deux tiers des répondants n'ont aucun enfant à charge (63%) et la clientèle semble assez jeune avec une proportion de 22% qui se situent de 18 à 30 ans et 31% de 31 à 40 ans (53% de 18 à 40 ans). Une proportion importante de 29% se situe aussi dans la tranche des 41 à 50 ans. Plus de la moitié des répondants ont atteint le niveau de scolarité universitaire (51%) et possèdent un revenu brut familial annuel de 50 001\$

et plus pour près de la moitié des répondants (48%), soit 21% dans la catégorie de 50 001\$ à 70 000\$ et de 27% dans celle de 70 001\$ et plus.

PERCEPTION DE LA CLIENTÈLE

Toujours selon l'étude effectuée à l'été 1996 auprès des 339 clients visitant les gîtes touristiques de l'Estrie, il est possible de connaître leur perception de ceux-ci. Les principaux résultats obtenus nous apprennent que la clientèle a entendu parler du gîte visité (qui participe à cette étude) principalement par le Guide touristique de l'Estrie (28%) et par leurs parents et amis (26%); le Guide, étant distribué gratuitement en 285 000 exemplaires à chaque année, est un très bon outil de publicité pour les gîtes comme nous le démontrent ces résultats. De plus, il en est de même pour le bouche à oreille effectué par les parents et amis puisque cette publicité est perçue comme étant la plus fiable pour les voyageurs. L'autre moyen d'information le plus populaire est le Bureau d'information touristique (BIT) dans une proportion de 20%. En ce qui concerne les principales raisons pour lesquelles le client a choisi ce gîte, c'est d'abord parce qu'il se trouvait sur sa route (20%), ensuite pour essayer ce type d'hébergement (18%) et pour l'accueil personnel et chaleureux (17%).

Parmi l'ensemble de la clientèle, près des trois quarts (73%) n'en était pas à leur première expérience dans un gîte touristique et 38% du total des clients en ont visité 2 à 4 jusqu'à maintenant. À la lumière de ces résultats, nous pouvons constater que les voyageurs prennent goût à ce type d'hébergement et qu'ils en sont satisfaits puisqu'ils y retournent à maintes reprises. Pour ce qui est de la durée des séjours, 64% des clients ont passé une nuit tandis que 24% en ont passé deux. Nous remarquons que le nombre de 2 nuitées est relativement élevé puisqu'autrefois, les gîtes étaient considérés comme un hébergement de circuit et non de destination, c'est-à-dire que les passants avaient pour habitude d'y séjourner une seule nuit. Cependant, en comparant le nombre de nuitées avec la moyenne de nuitées dans les hébergements de l'Estrie, 2,6 nuitées¹¹, toutes catégories confondues, nous obtenons un nombre plus faible pour les gîtes touristiques, soit 1,4%¹².

En ce qui concerne le prix payé pour une nuit d'hébergement, majoritairement en occupation double, l'étude nous apprend que 45% des visiteurs ont déboursé 60\$ et moins (la classe la plus populaire étant celle de 51\$ à 60\$ avec une proportion de 30%) et que 55% ont déboursé 61\$ et plus (la classe de 81\$ à 90\$ étant majoritaire avec 31%). Ces résultats nous démontrent que le prix des gîtes a considérablement augmenté ces dernières années et les raisons l'expliquant sont sûrement l'augmentation de la qualité du produit et des services offerts, ainsi que le développement touristique de certaines villes ou de certains villages qui ont engendrés de forts achalandages, sans oublier bien sûr l'augmentation du coût de la vie. Pour ce qui est du degré de satisfaction face au gîte visité, il est très satisfaisant dans 48% des cas et exceptionnel pour 33% des clients, ses qualités les plus importantes étant l'ambiance générale (28%) et l'accueil des hôtes (20%).

Nous venons de voir ici que la clientèle semble entièrement satisfaite du gîte touristique visité, particulièrement au niveau de l'ambiance générale et de l'accueil des hôtes. Pourtant, l'étude sur les propriétaires à l'été 1995 nous démontre que 88% des hôtes n'ont aucune formation dans le domaine du tourisme les ayant préparés à lancer leur entreprise. Alors, même si la plupart des propriétaires n'ont pas de formation en tourisme, les clients sont en grande partie satisfaits de l'accueil reçu par leurs hôtes. Toutefois, pour expliquer cette situation, nous concluons que lors de l'enquête auprès de la clientèle à l'été 1996, nous n'avons pas réalisé que les propriétaires ayant accepté de participer à l'étude étaient probablement ceux qui avaient le meilleur produit à offrir, ce qui nous amène donc à inviter le lecteur à tenir compte de cette mise en garde dans l'interprétation des résultats découlant de ces recherches.

La principale raison d'utiliser les gîtes touristiques de préférence aux autres modes d'hébergement est pour l'accueil personnel et chaleureux (54%), une qualité qui ne ressort pas toujours dans l'hôtellerie traditionnelle. Concernant la façon dont la clientèle a entendu parler des différents gîtes visités au Québec, c'est d'abord par leurs parents et amis (26%) et ensuite par le Guide touristique de l'Estrie (23%). Du côté de la satisfaction générale, les trois qualités les plus

importantes d'un gîte selon la clientèle sont l'accueil des hôtes (121 réponses), la qualité de la chambre (102) et le rapport qualité/prix (101). D'autre part, les principaux points faibles retrouvés dans l'ensemble des gîtes visités sont le prix (71 réponses) et la qualité de la chambre (68 réponses). Toutefois, nous constatons qu'il n'y avait aucun point faible dans le cas de 71 réponses¹³. Devenue plus exigeante en matière de confort et de services, la salle de bain privée est primordiale pour 46% de la clientèle. L'étude démontre d'ailleurs que 34% de la clientèle a visité des gîtes à l'extérieur du Québec et parmi ces visites, 71 ont été faites en Europe, 51 aux États-Unis et 48 au Canada anglais.

DES EXEMPLES DE COMPARAISONS DANS PLUSIEURS PAYS

Cette étude, effectuée à l'hiver 1995/1996¹⁴, examine la structuration des gîtes touristiques hors du Québec à l'aide d'une revue de littérature et de contacts téléphoniques auprès de personnes ressources. En évaluant la situation actuelle québécoise des gîtes touristiques par rapport à ses comparables dans différents pays, on s'aperçoit que le Québec est moins bien structuré. Ce retard est identifié dans plusieurs secteurs tels que l'encadrement, la classification, les associations, l'inspection, la réglementation, les formations et autre.

Pour ne citer que quelques exemples, la Grande-Bretagne a mis sur pied un système de classification très détaillée qui fonctionne avec cinq couronnes pour démontrer le nombre de services offerts et quatre qualificatifs qui expriment le degré de qualité du gîte. Les États-Unis aussi possèdent un système de classification très élaboré qui fonctionnent avec un système de cinq diamants. La France a quant à elle une association nationale très bien structurée et exigeante envers ses membres de la «Fédération Nationale des Gîtes de France» et qui compte 17 000 chambres d'hôtes, ce qui représente 28,3% de l'ensemble de l'hébergement de la Fédération (1500 chambres d'hôtes sont créées à chaque année). Au Nouveau-Brunswick, le permis d'exploitation est obligatoire pour tous les gîtes touristiques, peu importe le nombre

de chambres, le prix variant selon le nombre de chambres exploitées dans le gîte. Par cette étude comparative, nous constatons qu'il y a plusieurs éléments structurants très intéressants qui peuvent s'appliquer à l'échelle québécoise.

PREMIÈRE TENTATIVE D'UNE ÉVALUATION DU CHIFFRE D'AFFAIRES ANNUEL DES GÎTES TOURISTIQUES

Lorsque vient le temps d'estimer l'importance économique des gîtes touristiques, peu de chiffres officiels sont disponibles. En regard du sondage effectué auprès des propriétaires et de la clientèle, il appert que notre évaluation demeurera approximative et ne donnera qu'un ordre de grandeur en attendant des études plus exhaustives.

Dans un marché global de près de 5,0 milliards de dollars pour l'industrie touristique au Québec en 1996, les gîtes semblent ne représenter qu'une goutte dans l'océan. De même, quand on établit la part estrienne des gîtes en terme d'importance économique versus les retombées globales (185 millions de dollars), on constate que l'apport est là aussi peu significatif. On trouvera dans les prochaines lignes l'évaluation du chiffre d'affaire approximatif des gîtes touristiques en Estrie et au Québec.

Afin d'évaluer sommairement le chiffre d'affaire total des gîtes en Estrie, nous avons décidé de nous baser sur l'étude de 1995 à partir de différentes variables obtenues par les 50 propriétaires de gîtes, tels que le nombre moyen de chambres par gîte et le coût moyen d'une chambre pour une nuit. Le tableau 1 vous démontre alors le raisonnement, à partir de ces données et de notre connaissance du marché, pour établir le chiffre d'affaire approximatif des gîtes touristiques en Estrie.

C'est la première fois que nous avons un ordre de grandeur sur le revenu brut d'un propriétaire de gîte touristique. Certaines personnes travaillant directement en tourisme, avec qui nous avons discuté de ce résultat, l'ont trouvé tout à fait plausible. De plus, notre connaissance du réseau des gîtes touristiques en Estrie nous fait croire, comme les intervenants touris-

tiques, que ce résultat est très près de la réalité.

Même si nous croyons que le chiffre d'affaires approximatif de 19 404\$ est plausible, il est tout de même plus prudent d'effectuer un deuxième calcul qui permettrait de valider ou pas cette première évaluation. Pour ce faire, ce deuxième calcul concernant le chiffre d'affaires approximatif des gîtes de l'Estrie, présenté au tableau 2, s'est basé sur le Guide touristique de l'Estrie, édition 1996.

Ce deuxième calcul ayant été effectué, nous pouvons confirmer que le chiffre d'affaires moyen d'un propriétaire estrien se situe aux alentours de 20 000\$, puisque les deux résultats obtenus par les deux calculs sont très similaires. C'est donc un chiffre d'affaires de près de 2 millions de dollars que génèrent les 93 gîtes membres de l'A.T.E. en 1996. Si on tient compte de tous les gîtes touristiques que l'on peut trouver en région, ce serait alors 2,5 à 3 millions de dollars dont il serait question.

En ce qui concerne l'évaluation du chiffre d'affaire approximatif des gîtes touristiques pour l'ensemble du Québec, nous nous permettrons ici de faire une extrapolation à partir des résultats obtenus à l'aide du guide touristique de l'Estrie. Plusieurs évaluent le nombre total de gîtes au Québec à 1500 et même 2000¹⁸. Ainsi, un peu simplement, nous multiplierons la moyenne par gîte obtenue en Estrie par le nombre de gîtes «présupposés» au Québec. Le tableau 3 nous donne ainsi une idée du chiffre d'affaires total des gîtes au Québec en 1996.

Il va sans dire que cette première évaluation est plus que sommaire puisque ce chiffre est très conservateur. Il n'est pas impossible que l'impact réel atteigne les 50 millions de dollars. Ce nombre de 1500 gîtes est un strict minimum. Toutefois, ces revenus nous donne une indication sur l'importance et l'ampleur du phénomène des gîtes touristiques dans l'économie québécoise.

TENDANCES...

Les tendances actuelles des années 90 semblent être, pour plusieurs entreprises, reliées au phénomène du cocooning, le syndrome de rester chez soi, comme le définit Faith Popcorn. Ce qui correspond

TABLEAU 1
Chiffre d'affaire approximatif des gîtes touristiques participant à l'étude des propriétaires en Estrie (1995)

| |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de gîtes participant à l'étude = 50 • Nombre moyen de chambres par gîte = 174 chambres au total / 50 gîtes = 3,5 chambres • Prix de location moyen = 46\$ en occupation simple, donc environ 56\$ en occupation double <p>Supposons ici aussi une ouverture annuelle équivalente à 11 mois (1 mois de vacances)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 11 mois * 30 jours ou nuitées disponibles = 330 jours ou nuitées disponibles • 330 * 3,5 chambres = 1155 nuitées totales disponibles • Taux d'occupation de 30% (moyenne des 4 saisons) affecté à 1155 nuitées = 346,5 nuitées • 346,5 nuitées * 56\$ pour une nuit = 19 404,00\$ <p>Revenu total moyen d'un gîte en Estrie (1995)</p> |
|--|

TABLEAU 2
Chiffre d'affaire approximatif des gîtes touristiques membres de l'ATE en 1996¹⁹

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • Nombre de gîtes en Estrie en 1996 (selon guide touristique) = 93 • Nombre moyen de chambres par gîte = 327 chambres au total / 93 gîtes = 3,5 chambres • Prix de location annuel le plus bas (moyenne) = 60,06\$²⁰ <p>Supposons une ouverture annuelle équivalente à 11 mois (1 mois de vacances)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 11 mois * 30 jours = 330 jours ou nuitées disponibles • 330 * 3,5 chambres = 1155 nuitées totales annuelles possibles • Taux d'occupation de 30%²¹ affecté à 1155 nuitées = 346,5 nuitées • 346,5 nuitées * 60,06\$ pour une nuit = 20 810,79\$ <p>Revenu total d'un gîte en Estrie (1996)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 20 810,79\$ * 93 gîtes = 1 935 403,47\$ <p>Revenus totaux des gîtes membre de l'ATE</p> |
|---|

TABLEAU 3
Chiffre d'affaire approximatif des gîtes touristiques au Québec en 1996

20 810,79\$ * 1500 gîtes = 31 216 185\$

tout à fait au concept d'hébergement du gîte touristique. Les clients veulent se sentir chez eux, mais ailleurs dans un hébergement de grand confort et de qualité. D'autant plus que plus il y a des services offerts dans le gîte, et plus la clientèle sera enchantée de pouvoir rester sur place ou à proximité de son lieu d'hébergement. Selon Faith Popcorn¹⁹, «Le cocooning ne désigne plus seulement un endroit qui serait le foyer mais plutôt un état d'esprit: l'autosauvegarde. Nous voulons nous sentir en sécurité partout où nous allons. Nous voulons que le cocon nous accompagne en voyage. ...le nombre de gîtes ruraux s'ouvrant un peu partout dans le pays (aux États-Unis) monte en flèche: près de 12 000 en 1989 alors qu'il y en avait à peine 2000 dix ans plus tôt». La tendance du cocooning est là pour rester longtemps.

Quant aux prévisions pour les prochaines années, elles s'avèrent selon nous très prometteuses. La variété des différents gîtes continuera à plaire aux voyageurs. Certains auront plus de difficulté à survivre étant donné le nombre important de gîtes touristiques; le client aura amplement le choix de son hébergement, il choisira donc un gîte où les services seront les plus personnalisés et cela, probablement pour le même prix que pour un gîte qui n'en possède pas. Si nous jetons un coup d'œil sur les pays plus avancés dans la structure des gîtes touristiques, nous remarquons que le nombre total de gîtes ne fait que prendre de l'expansion à chaque année; alors puisque nous avons du retard sur eux, et que nous semblons suivre leurs tendances, il est normal que les gîtes soient là encore pour un bon nombre d'années. Alors pour ceux n'ayant pas encore tenté l'expérience dans un gîte touristique estrien chaleureux, vous aurez suffisamment de temps de l'essayer !



NOTES

- 1 MINISTÈRE DU LOISIR, DE LA CHASSE ET DE LA PÊCHE (1987) *Étude sur les réseaux d'hébergement*, volume 1: volet: auberges de jeunesse, gîtes du passant et fermes de vacances. Service de l'analyse et de la recherche socio-économique, Québec, avril, 154 p.
- 2 CORPORATION TOURISTIQUE MAGOG-ORFORD (1994) *Évaluation de la répartition de l'hébergement dans la station touristique Magog-Orford*. Enquête interne, septembre, 15 p.
- 3 TOURISME QUÉBEC (1997), op. orale
- 4 PROFESSIONAL ASSOCIATION OF INNKEEPERS INTERNATIONAL: the North American association for B&B/country inns. Adresse Internet: <http://www.paii.org/definitions.html>, 1997
- 5 COUTURE, Nadia (1997) *Les gîtes touristiques en Estrie: un phénomène en émergence rapide*. Mémoire de maîtrise, en préparation, Université de Sherbrooke, Département de géographie et télédétection, Sherbrooke.
- 6 *Ibid.*
- 7 *Ibid.*
- 8 FÉDÉRATION DES AGRICOTOURS DU QUÉBEC (1996) *Gîtes du passant au Québec*. Montréal, Éditions Ulysse, 269 p.
- 9 TOURISME ESTRIE ET TOURISME QUÉBEC (1996) *Guide touristique de l'Estrie 1996/1997*. Québec, 9^e édition, 141 p.



- 10 COUTURE, Nadia (1997) *op. cit.*
- 11 TOURISME QUÉBEC (1996) *Les touristes québécois au Québec en 1994*. Annexe statistique, juin, 181 p.
- 12 CORPORATION TOURISTIQUE MAGOG-ORFORD (1994) *op. cit.*
- 13 Ces chiffres représentent le nombre total de réponses car les répondants pouvaient cocher plus d'un élément.
- 14 COUTURE, Nadia (1997) *op. cit.*
- 15 S'il y a 93 gîtes touristiques membres de l'ATE en 1996, il y en a sans doute encore plus qui n'en sont pas membres, ce qui signifie que les revenus totaux obtenus ici sont un strict minimum.
- 16 Ce chiffre a été obtenu en additionnant le prix de la chambre la moins chère de chaque gîte pour l'année 1996. Le total a été divisé par le nombre de gîtes (93) pour en arriver à une moyenne de 60.06\$.
- 17 Ce taux a été pris à partir des chiffres du Ministère du Tourisme 1993 et qui évaluent à 31% le taux d'occupation des établissements de 5 à 39 chambres.
- 18 CHOUINARD, Marie-Andrée (1996) «Grogne dans l'hôtellerie», *Le Devoir*, no 165, 17 juillet, p. A2
- 19 Popcorn, Faith (1991) *Le rapport Popcorn : comment vivrons-nous l'an 2000 ?* Éd. De l'homme, 268 p.