

En complément de la synthèse sur l'état des lieux du foncier de l'hôtellerie de plein-air, ce document vise à repérer les opportunités et marges de manœuvre qui s'offrent aux collectivités locales. Que ce soit dans le cadre d'un travail sur le foncier ou sur le positionnement touristique d'un établissement, plusieurs retours d'expériences sont présentés dans cette fiche.

Contexte – Tendances

Dans les prochaines années, rien ne devrait venir enrayer le phénomène d'attractivité des territoires du littoral aquitain que ce soit sur le mode résidentiel ou touristique.

Ainsi, ce ne sont pas moins de 750 000 personnes qui habiteront sur le littoral d'ici 2035. La pression globale sur le foncier n'est donc pas prête de diminuer, et cette pression sera d'autant plus forte sur les fonciers les plus stratégiques, c'est-à-dire ceux offrant les meilleures aménités (proximité immédiate de l'eau, de la forêt, de sites d'intérêt paysagers, etc.). Cette demande en foncier qualitatif continuera à se traduire par une hausse des prix importante à mesure que l'on se rapproche de l'océan.

Ainsi, l'hôtellerie de plein-air, de par le foncier mobilisé et les capacités d'accueil qu'elle offre, joue un rôle majeur dans la fréquentation des stations touristiques littorales. Avec 386 campings et 77199 emplacements (soit 88 % de l'offre régionale en % d'emplacements), **le secteur de l'hôtellerie de plein-air est un des moteurs du développement touristique de l'Aquitaine.**

Il en est également un vecteur identitaire et marketing puissant.

Par ailleurs, les taux de croissance affichés de la fréquentation sont aujourd'hui le double de ce que l'on observe à l'échelle nationale. Autre preuve de cette forte dynamique, la plupart des opérateurs nationaux sont présents sur le littoral aquitain. Quelle que soit leur stratégie de positionnement et de développement, le foncier reste au cœur de leurs préoccupations qu'ils en soient les propriétaires ou les gestionnaires.

Sur le littoral aquitain, près de 84 % des établissements d'hôtellerie de plein-air sont implantés sur du foncier privé.

Le foncier public ne représente que 16 % des établissements, en revanche il représente 29,8 % de la capacité totale d'accueil des établissements et 47,1 % de la superficie totale des établissements.

Leur localisation, souvent très proche du littoral, leur confère une dimension stratégique sans équivalent et le travail mené montre combien les collectivités peuvent avoir un intérêt à conserver ce patrimoine, ou du moins à en maîtriser les usages.



Les questions soulevées pour le littoral aquitain

- La prise en compte du foncier occupé par les campings dans les documents de planification.
- L'adaptation de l'offre en cohérence avec le cadre réglementaire (Loi littoral, sites classés notamment).
- L'identification des capacités d'accueil des territoires et donc de l'opportunité ou non de la création de nouveaux établissements que ce soit en zone littorale ou rétro-littorale.
- L'intégration urbaine et paysagère des établissements.
- Le devenir des établissements menacés par l'érosion.
- Le maintien d'une offre diversifiée et abordable.
- La professionnalisation des acteurs de l'hôtellerie de plein-air
- Des opportunités en termes d'optimisation des retombées économiques pour les campings en régie publique.
- L'articulation avec le positionnement touristique des territoires (démarches écolabellisation..).

>> Si chaque réponse doit être apportée au cas par cas, cette fiche met en avant les actions qui peuvent être portées par les collectivités littorales dans une optique de valorisation du foncier public.

Préconisations

La prise en compte des établissements d'hôtellerie de plein-air dans les documents de planification

L'élaboration des documents de planification stratégique à grande échelle (SCOT) et de projets d'urbanisme locaux (PLU) sont des moments-clés pour mettre en cohérence les projets stratégiques en matière de développement et de positionnement touristique avec les projets d'aménagement.

La prise en compte de l'hôtellerie de plein-air doit être intégrée dans la définition des projets de territoire, sur le volet touristique et en matière d'aménagement afin de s'inscrire dans une vision de long terme. Etudier l'opportunité du maintien et/ou du développement de l'hôtellerie de plein-air doit s'observer au regard de la capacité d'accueil du territoire, de la complémentarité avec les offres existantes...

>> Objectifs

- Intégrer les questions touristiques dont le secteur de l'hôtellerie de plein-air dans la stratégie d'aménagement du territoire.
- Etudier les projets de création, de développement, de maintien d'établissements au regard de la capacité d'accueil des territoires.
- Sécuriser des projets en facilitant la mise en œuvre opérationnelle.

>> Comment ?

Prise en compte des travaux réalisés par l'Agence d'Urbanisme Atlantique et Pyrénées – 2017

Possibilité d'un accompagnement technique du GIP Littoral Aquitain (élaboration PLU, SCOT, Etude Aménagement Durable des Stations).

Le suivi des établissements implantés sur du foncier public

Les établissements en gestion privée :

L'état des lieux a mis en avant 36 établissements implantés sur du foncier public en gestion privée ; pour 10 d'entre eux, le contrat prendra fin dans moins de 10 ans. Le mode de gestion est un critère important dans l'optimisation et la valorisation de ce foncier. Selon la solution retenue, la collectivité peut inciter à un réinvestissement ou à une optimisation des retombées économiques. Le suivi du contrat est aussi un bon moyen de s'appuyer sur un professionnel pour proposer une offre de qualité en adéquation avec le positionnement touristique du territoire.

Les établissements en régie publique :

Ce sont 26 établissements qui ont été repérés dans le cadre de l'état des lieux. Certains d'entre eux souffrent d'un manque d'investissement et de problèmes de gestion. Plusieurs pistes s'offrent aux collectivités pour en optimiser la gestion (recrutement personnel compétent, amélioration de la commercialisation). Dans certains cas, il peut être préférable de confier la gestion à un professionnel.

>> Objectifs

- Disposer d'une offre de qualité en adéquation avec le positionnement du territoire.
- Optimiser les retombées économiques pour les collectivités.
- Pérenniser la maîtrise foncière publique et encadrer les usages qui y sont liés.

>> Comment ?

Réalisation d'une étude de positionnement économique de l'établissement (accompagnement technique du GIP Littoral Aquitain : rédaction cahier des charges et suivi de l'étude) ; possibilité de subventions

Le suivi des transactions et sites en friche

Si l'état des lieux n'a pas permis de repérer de sites en friches (contrairement au travail réalisé en 2015 sur le foncier du tourisme social) ; on sait qu'au niveau national le nombre d'établissements a diminué. Les petits établissements sont les plus fragiles, alors même qu'ils sont ceux qui proposent l'offre la plus abordable. On dispose par ailleurs de peu de lisibilité sur les transactions.

>> Objectifs

- Améliorer la lisibilité sur les transactions dans le secteur de l'hôtellerie de plein-air.
- Maintenir la capacité d'accueil sur les territoires et notamment d'une offre abordable.

>> Comment ?

Assurer une veille sur les transactions (suivi des DIA par exemple).

Mobiliser les outils à la disposition des collectivités dans le cas d'une volonté d'acquisition de ce foncier.