

LITTORAL AQUITAIN

GROUPEMENT
D'INTERET
PUBLIC



Aménagement durable des stations Atlantique aquitain : Destination Plein-air

**Compte rendu de la journée du 24 mars 2017
à Léon sur l'Hôtellerie de plein-air**



Synthèse Etat des lieux de la filière Hôtellerie de plein-air

Présentation de chiffres clés

Nouvelle-Aquitaine

1400 établissements pour 143 000 emplacements.

1^{ère} Région devant l'Occitanie.

Aquitaine

682 établissements pour 87 000 emplacements.

2^{ème} Région derrière le Languedoc-Roussillon.

3 / 4 des nuitées de la Région en HPA.

Une évolution de 5% entre 2014 et 2015 due à l'augmentation de clientèle française (+8%) et à recul de la fréquentation étrangère (-0,6%).

Littoral Aquitain

386 campings pour 77 200 emplacements.

88% de l'offre régionale en emplacements.

Une évolution de 6,9% de la fréquentation entre 2014 et 2015 (+8,6% des clientèles françaises et +3,3% des clientèles étrangères).

Une fréquentation qui augmente 2 fois plus que sur le littoral français et une évolution 4 fois plus importante que la côte méditerranéenne.

62 établissements implantés sur du foncier public représentant 16% du nombre des établissements du littoral aquitain

Caractérisation du foncier privé

224 établissements / 127 137 lits

Superficie totale occupée : 1 155 hectares

83% des établissements et 85% de la capacité d'accueil sont à proximité de l'océan, d'un lac ou du bassin d'Arcachon

Surface moyenne des établissements : 5,2 ha

Principaux enseignements

Des périodes d'ouverture sensiblement les mêmes – 6 mois par an environ

Une ouverture un peu plus longue sur le Bassin d'Arcachon et au sein des établissements en régie publique.

Une localisation majoritairement à proximité de l'océan, d'un lac ou du Bassin d'Arcachon quel que soit le type d'établissement

50 % des régies publiques sont à proximité du littoral.

36% des campings sur foncier public en gestion privée à proximité des lacs et étangs.

22% des établissements privés au-delà des 2,5km du littoral.

Des démarches qualité et labels plus importantes dans les établissements en gestion privée

14% des établissements ont le label accueil vélo // 2,3 % le label Ecolabel // 7% la marque Qualité Tourisme.

Des établissements en gestion privée haut et très haut de gamme : 84% en 3 * et +

Une majorité de 2 et 3 * pour les régies publiques et une majorité de 3 et 4 * pour les gestions privées.

Une offre haut et très haut de gamme en majorité à proximité du littoral et des lacs.

Une superficie et une capacité d'accueil moyenne plus importante pour les établissements en gestion privée et une capacité d'accueil moyenne supérieure en Gironde.

Un bâti plus important dans les établissements sur foncier privé

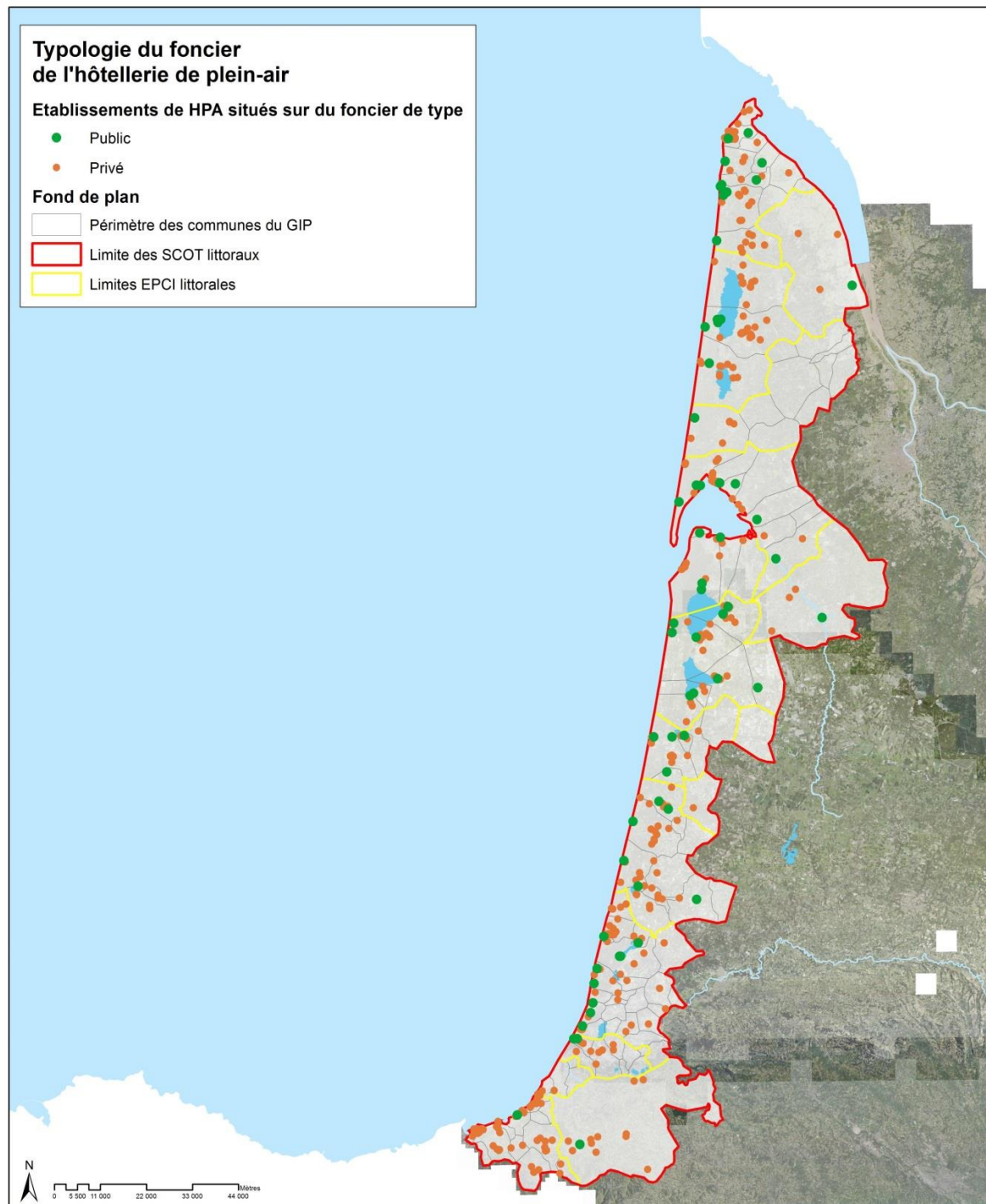
Des espaces qui restent peu bâtis : 1,8% de la parcelle bâtie pour le foncier privé / 1,4% pour le foncier public en gestion privée et 1,1% pour les régies publiques.

Un nombre moyen de bâtiments par parcelle plus important pour la gestion privée.

Un bâti plus récent pour les établissements privés

8% des établissements privés déclarent que la dernière construction date d'avant 1990, ils sont 19% pour les établissements en régie publique.

Etablissements d'Hôtellerie de plein-air aquitains en 2016



Sources: CRTA, MAJIC, GIP Littoral Aquitain
Fonds cartographiques : Orthophoto 2012, limites des Scot littoraux aquitains
Réalisation : 2016

LITTORAL AQUITAIN
*
GIP
LITTORAL AQUITAIN

1 Table ronde : Les enjeux d'une hôtellerie de plein-air durable

En Aquitaine, le secteur du camping est le 1^{er} secteur touristique de vacances. Ainsi, entre 2005 et 2010, le nombre de nuitées dans les campings a progressé chaque année de 8 millions de nuitées supplémentaires sur un total de 112 millions en France. En comparaison, les nuitées chez l'habitant sont de l'ordre de 6 à 7 millions de nuitées totales chaque année.

Dans ce contexte, la 1^{ère} table ronde avait pour objet d'alimenter des débats liés aux enjeux de l'hôtellerie de plein-air. Une grande partie du foncier occupé par les campings est réparti entre du foncier public et du foncier privé. Les questions soulevées ont porté sur l'évolution de l'offre, les possibilités et l'opportunité d'intervention pour les collectivités, la question spécifique des risques sur le littoral avec à chaque fois un éclairage régional permettant de mieux appréhender la situation sur le littoral aquitain.

Les participants à la table ronde sont :

- Thomas FERRANT : Avocat spécialiste en urbanisme, intervenant pour le Syndicat départemental de Gironde de l'hôtellerie de plein-air, et pour des collectivités.
- Gilles ROBERT : Ancien dirigeant d'une chaîne associative de camping, et depuis 15 ans en charge du secteur camping chez MLV Conseil. Il intervient comme expert sur l'analyse stratégique de la filière.
- Jean-Baptiste DAGREOU : Propriétaire de 6 terrains de camping. Organisateur du salon Atlantica à la Rochelle et Président de la Fédération Régionale Nouvelle Aquitaine de l'Hôtellerie de plein-air.
- Emmanuel BRUZY et Robin DUBARBIER : respectivement directeur et urbaniste à la commune de Saint-Jean-de-Luz, retenue dans le cadre de la démarche Aménagement Durable des Stations.

Le regard de l'avocat sur les enjeux de développement durable de l'hôtellerie de plein-air : préparer le futur et réduire les contentieux

Pour Thomas FERRANT, les avocats sont aujourd'hui confrontés à des difficultés lorsqu'ils sont saisis par les collectivités, car il est souvent trop tard. En effet, les collectivités sont déjà devant le tribunal administratif en raison d'un permis d'aménager non validé. Souvent, il y a une inadéquation entre le projet de l'opérateur et le projet de la collectivité. En ce sens, l'initiative du GIP est bonne pour permettre de partager autour de ces enjeux d'anticipation.

Plusieurs outils sont à la disposition des élus, notamment pour anticiper ce genre de situations :

- le SCOT pour fixer les grandes lignes de développement du territoire et qui permet d'inscrire si l'on souhaite ou non le développement de l'hôtellerie de plein-air (en distinguant les créations et les extensions, qui n'auront pas les mêmes implications). Il propose la règle du jeu.
- le PLU, car c'est dans ce document qu'il faut afficher des règles claires, et que les zones pour l'accueil de campings doivent être précisées, en évaluant les conflits d'usages potentiels avec les activités à proximité (résidentiel notamment).

- La loi littoral n'interdit pas de construire mais de manière limitée. Il y a aussi de plus en plus de PLUi.
- Anticiper la situation sur les zones à risque pour limiter les difficultés de gestion. Les Plan de Prévention de Risques Naturels (PPRN) sont importants à appliquer aussi. Il faut ajouter toutes les contraintes réglementaires pour donner à voir les opportunités offertes.

Enfin, il est nécessaire d'expliquer les préoccupations des collectivités aux opérateurs (diversification de l'économie, logement permanent, des saisonniers...).

Les grands modèles de développement de l'hôtellerie de plein-air

Pour Gilles ROBERT, l'Aquitaine a connu les grandes évolutions constatées au niveau national. Les caravaniers et les campeurs avec des tentes sont de moins en moins nombreux, et les camping-car boudent les campings.

Ainsi, dans les années 70, on comptait 90 000 caravaniers, alors qu'aujourd'hui, ils ne sont plus que 10 000. A la même époque, on comptait 822 000 nus contre 442 000 aujourd'hui. Aujourd'hui, c'est le développement du locatif et résidentiel qui assure l'activité du secteur.

Les campings sont devenus des espaces de vacances où il y a une demande de services importants à l'image des villages de vacances. On peut distinguer 2 types de campings :

- Le Camping club

Sur le modèle du village de vacances, c'est un modèle bien présent sur le littoral aquitain avec des offres de très bonne qualité (espaces de vie, activités, animation forte, espace aquatique). Le modèle économique repose sur des infrastructures lourdes en aquatique-ludique mais avec un hébergement bon marché par rapport au dur. Ce modèle n'est pas reproductible à l'infini car il a besoin de terrain grands (15 hectares en moyenne) pour se développer et doit être implanté dans un espace touristique majeur.

- Le Camping traditionnel

Il est lui de taille intermédiaire avec une offre plus basique (mini service, espace jeux avec ou sans piscine). Ce modèle continue de bien marcher, mais 7 semaines de remplissage ne sont pas suffisantes pour être rentable. Il leur faut donc se diversifier, notamment en accueillant des résidents. Aujourd'hui, les résidents représentent 20% d'occupation dans les campings en France.

La singularité de l'hôtellerie de plein-air en Nouvelle-Aquitaine

Pour Jean-Baptiste DAGREOU, il y a sur le littoral aquitain une grande diversité de campings. Les 1 400 campings de la nouvelle région représentent un chiffre d'affaires de 500 000 millions d'euros. Mais comme le montre l'état des lieux des campings réalisé par le GIP littoral aquitain, les grands campings sont en grande majorité situés sur le littoral, cela signifie donc qu'un nombre important d'établissements dans le reste de la région sont des établissements plus petits, qui méritent une attention particulière.

Sur le littoral aquitain, les gestionnaires de campings ont la chance d'avoir de grands terrains ; mais la taille des établissements n'est pas un critère suffisant, le développement de l'hôtellerie de plein-air passe aussi par la qualité. Aujourd'hui, les nouveaux clients des campings n'ont jamais réellement « campé », et ils ont une exigence supérieure par rapport à la génération précédente. Avec Tripadvisor, un mobil home de plus de 5 ans est considéré comme vieux par les clients.

Il faut quand même noter que 1 000 terrains de campings ont fermé en une dizaine d'années, la situation est donc contrastée selon les territoires.

L'Hôtellerie de plein-air à Saint-Jean-de-Luz – un souhait d'élargissement de la saison et d'une meilleure prise en compte du risque

L'offre de camping de la commune se situe entre Guéthary et la baie de Saint-Jean-de-Luz. On compte, en frange littorale, 14 établissements aujourd'hui, contre 17 en 2006. Ces structures ne ferment que 3 mois dans l'année. Quand il n'y a pas de famille, il y a des couples, et les campings sont positionnés sur un territoire très attractif. Ces établissements pouvoient donc des emplois à l'année.

Le Maire de commune est très attaché à cette forme d'hébergement et il souhaite le maintien de ce tourisme populaire. C'est aussi une des raisons pour laquelle la commune continue d'exploiter en régie un camping municipal. Les tarifs sont en moyenne de 450 à 1 150€ pour un locatif et de 16 à 40€ pour un emplacement nu.

Concernant l'offre de campings, il s'agit essentiellement de petites structures familiales qui sont le fruit de l'histoire du quartier avec des plages comme Lafitena qui ont marqué le développement de cette partie du territoire communal.

Pour Gilles ROBERT, la perte d'emplacements serait effectivement plus importante au Pays Basque à cause de la pression foncière, le territoire a perdu 2 fois plus d'emplacements qu'au niveau national.

Côté commune, la révision générale du PLU doit permettre cette anticipation foncière. Une réflexion est menée sur les possibilités au regard des risques naturels. 6 ou 7 campings seront touchés par le recul du trait de côte. Il faut anticiper ce fait avec une formalisation dans les documents d'urbanisme.

A Saint-Jean-de-Luz, un des campings a déjà une interdiction d'exploiter partielle. L'exploitant ouvre d'avril à novembre. La commune a été obligée de fermer des campings partiellement en raison des risques. Si le souhait initial de la collectivité était de protéger ces espaces, les moyens manquent. Aujourd'hui, il convient donc de penser en rétro littoral, mais cela ne se fera pas sur les mêmes modèles.

Par ailleurs, il y a un vrai enjeu d'explication, de sensibilisation autour des risques. Les outils existants et publics (exposition, documents du BRGM en accès libres) ne suscitent pas forcément l'intérêt attendu. De manière générale, on constate une bonne application des procédures, mais au-delà des procédures, c'est la prise de conscience du risque à long terme qui semble moins bien appréhendée.

La difficulté pour une collectivité reste de savoir comment on gère le risque. En continuité avec la stratégie régionale de gestion de la bande côtière, la loi littoral ne reconnaît pas la relocalisation, qui considère le déplacement comme une création d'une nouvelle entité. La question sur laquelle travaillent les collectivités aujourd'hui est de savoir comment faire pour déplacer tout en étant compatible avec la loi littoral. Les partenaires comme l'EPFL (Etablissement Public Foncier Local) Pays Basque et le Conservatoire du littoral réunis autour de l'étude Aménagement Durable des Stations soutiennent la commune dans ces réflexions.

La Fédération Régionale rappelle l'obligation pour les exploitants de disposer d'un cahier de prescriptions des risques, qui prévoit des mesures de sécurité. Les adhérents de la Fédération Régionale ont ainsi reçu le cahier de bons conseils en 2011. La Fédération fait

évoluer ce cahier avec des fiches pratiques. Les communes ont le devoir aussi de vérifier qu'ils sont bien informés, ce qui impose nécessairement de connaître les exploitants de son territoire.

Création et extension des campings

La création de nouveaux campings est faible en France. Il y a rarement les réserves foncières suffisamment importantes pour accueillir de nouveaux campings. Par ailleurs, la création d'un camping coûte très cher, seuls des grands groupes pourraient les supporter. En parallèle, les campings ont besoin d'espaces pour se développer. Les différents intervenants s'accordent sur le fait qu'il est probablement plus important de prévoir des zones autour des campings existants que de prévoir une réserve foncière pour une création de campings. Une réflexion plus large à l'échelle des SCOT sur les capacités d'accueil peut alors apporter une réponse adaptée.

Pour Jean-Baptiste DAGREOU, la création de campings supplémentaires entraîne la concurrence, mais cela peut aussi être positif selon les territoires et les positionnements des nouveaux entrants. Tout dépend donc de l'opportunité. Une réflexion plus large pourrait par ailleurs être menée avec la Fédération pour repérer les opérateurs qui expriment le besoin d'un agrandissement, identifier là où sont les manques...

Il est aujourd'hui nécessaire de garantir le développement économique des campings sur le long terme.

#2 Table ronde – Les solutions opérationnelles

Le secteur de l'hôtellerie de plein-air demeure un secteur florissant qui investit et dont les nouvelles tendances vont vers plus de qualité, et plus de services. La nouvelle clientèle a bien adopté ce produit. Face aux enjeux exprimés sur la 1^{ère} table ronde, l'après-midi est consacrée à la présentation d'actions opérationnelles, et vise à montrer comment collectivités et opérateurs peuvent anticiper les enjeux touristiques.

Les participants à la table ronde sont :

- Marc TRINQUE de l'AUDAP, il est chargé des questions de planification territoriale, en particulier des Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT). L'AUDAP s'est très récemment, intéressé à la question du tourisme. Pour lui, il est aujourd'hui indispensable d'associer les logiques d'aménagement territorial et les stratégies touristiques.
- Philippe KLUCSAR de la Compagnie de Bel Air. Il a été à la tête du camping Mayotte Vacances à Biscarrosse de 2003 à 2012. Sur cette période, le camping a été agrandi de 100 places. En 2012, contacté par la Compagnie de Bel Air dont le 1^{er} actionnaire est Elios, il a fait le choix de vendre ce camping et de rejoindre cette société qui compte aujourd'hui 6 campings, représentant 500 emplois au pic de la saison, 100 hectares et 23 millions de chiffre d'affaires.
- Nathalie Le YONDRE, Maire de la commune d'Audenge, Vice-présidente de la COBAN et conseillère régionale.
- Gilles DUCOUT, Maire de la commune de Saint-Julien-en-Born.

Le tourisme représente entre 7 et 8% du PIB au niveau national, mais le tourisme est peu présent dans les documents de planification.

La mission confiée à l'AUDAP par la Région Nouvelle Aquitaine montre que peu de SCOT intègrent les questions touristiques, alors même que ces documents se généralisent et qu'ils sont obligatoires pour les territoires qui souhaitent se développer. Sans SCOT, chaque autorisation doit être regardée par l'Etat.

Ce document d'urbanisme qui définit les grandes orientations en matière d'aménagement doit ensuite être retranscrit dans les PLU qui va illustrer ces orientations par du règlement.

La loi littoral amène des éléments à considérer sur la localisation de certains équipements, ainsi que des grands principes :

- Eviter le mitage et de construire en continuité de l'existant ;
- Limiter l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ;
- Interdire la construction dans la bande des 100 mètres ;
- Assurer la protection des espaces naturels ;
- Maintenir les coupures d'urbanisation.

La question du calcul des capacités d'accueil des territoires ne s'exprime quant à elle pas seulement à l'échelle communale mais plutôt à l'échelle d'un bassin d'accueil. Pour orienter l'urbanisation vers l'arrière-pays, cela implique d'avoir un périmètre suffisamment large et pose la question de l'échelle à travailler

En terme de tourisme, la loi amène à délimiter les secteurs de campings, valoriser les espaces de qualité, et la réalisation de plans plages. Dans le Scot, indirectement, on peut

tenir une gestion économe des espaces, la loi impose de définir des objectifs de réduction des espaces dans la consommation. Le document permet de réfléchir à des secteurs touristiques à densifier, des espaces prioritairement desservis par des transports collectifs...

Sur la maîtrise de la consommation foncière, des outils existent : des éléments de réalité de l'occupation de l'espace (produits par le GIP et la Région) qui permettent d'évaluer les potentiels fonciers, des outils précieux pour les collectivités comme pour l'EPFL.

Pour définir l'armature touristique, on peut composer en terme de stratégie touristique avec une réalité d'équipement présent sur le territoire en observant leur degré de fréquentation ou encore de leur degré d'accessibilité.

Y adosser la stratégie d'aménagement, c'est permettre des systèmes d'interconnexion entre les équipements. La question de l'accessibilité en transport en commun peut par exemple conditionner à l'ouverture certains secteurs.

L'objectif est bien de croiser les éléments de tourisme avec tous les autres éléments du territoire.

Témoignage de la commune d'Audenge

La commune dispose d'un camping municipal en Délégation de Service Public (DSP). A plusieurs occasions, la question s'est posée de sa localisation. Ce camping se situe en milieu urbain, il est en délégation depuis 2003. Une première réflexion sur cet outil touristique a été menée lors de l'élaboration du PLU.

Elue en 2008, Mme le Maire s'est interrogée sur le maintien ou non dans ce secteur urbain à terme : 5 hectares, 200 emplacements dans le centre-ville, avec quelques possibilités d'extension, avec en parallèle, une très forte pression sur le foncier.

Cette réflexion a coïncidé avec le démarrage du SCOT et l'élaboration de la charte du Parc Naturel Régional des Landes de Gascogne, qui a permis de porter cette réflexion à plusieurs échelles.

Le PLU a été voté en 2011 avec la conclusion de maintien du camping, mais également l'anticipation de nouvelles zones à vocation touristique, également inscrites au SCOT.

En 2013, la commune a été retenue dans le cadre de la démarche expérimentale menée par le GIP sur l'Aménagement Durable des Stations (ADS). La question de l'opportunité du déplacement du camping a été posée, en se posant différentes questions : est-ce que 2 offres pouvaient fonctionner, sur quels positionnements, pour quelles clientèles ? L'intérêt de ce travail a été de faire le lien avec un équipement d'hébergement et la présence sur le territoire communal du Domaine de Certes et de Graveyron, 500 hectares d'espaces naturels du conservatoire du littoral, pour lequel le gestionnaire qui est le département de la Gironde a entrepris de gros travaux de restauration.

Le lien a été fait avec le potentiel touristique important, le domaine de Certes accueille 135 000 visiteurs, la commune ressent l'attractivité de la Métropole et du Bassin d'Arcachon, elle connaît une croissance démographique très forte, avec toujours le souci de développement et de préservation du cadre de vie. Les conclusions de l'étude ADS ont amené à maintenir cet équipement en centre-ville et a mis en avant le fait qu'il disposait de toutes les autorisations d'exploitation. L'étude ADS a également fourni un cadre de travail pour envisager sa requalification et poursuivre le développement d'autres structures en lien avec le potentiel du territoire.

En ce qui concerne le camping, la DSP prend fin en 2018, la commune travaille aujourd'hui autour de plusieurs questions sur le modèle économique pour définir correctement les possibilités d'extension et de développement de l'offre autour de différents types

d'hébergements. Cette étude de positionnement aide également la commune à identifier le type d'opérateurs susceptibles de se positionner sur un camping de ce type.

Le souhait de la commune est de conforter cet équipement en lien avec le fonctionnement du centre-ville, des activités économiques et de la population locale.

Témoignage de la commune de Sain-Julien-en-Born

La commune comptait 2 campings municipaux :

- Le camping municipal de la Passerelle comptait initialement 119 emplacements. Entre 2008 et 2015, une extension a été réalisée, et le camping compte aujourd'hui 83 emplacements résidentiels et 38 emplacements nus. Il participe à la dynamique du cœur du village avec des emplacements résidentiels occupés une large partie de l'année.
- Le camping de la Lette est situé à mi-chemin entre le bourg et Contis Plage. Il a 34 ans et est composé de 457 emplacements dont 137 mobil homes. Le constat fait en 2013/2015 est celui de plusieurs années négatives en terme de fréquentation.

La baisse de fréquentation a été questionnée notamment avec l'arrivée d'une concurrence de grands groupes portée par des professionnels, mais la baisse est également liée aux faibles niveaux d'investissements réalisés. Aujourd'hui, les services municipaux ont montré leur limite par rapport à la gestion de gros équipements comme celui-ci.

Une étude de positionnement économique a été menée sur ces 2 campings. Elle a permis de donner un cadre et une feuille de route. Ainsi, pour le camping de la Passerelle, le choix a été fait de réaliser des investissements mesurés et les études mettent en avant que la commune peut espérer des excédents en optimisant la régie.

L'intérêt d'un camping municipal en régie pour une commune est de garantir une offre pour des touristes à faible revenus un accueil à des tarifs raisonnables. Ces équilibres peuvent être compromis par un niveau d'investissement trop important. Si on ne développe pas les compétences (service de promotion...), on a pas la certitude d'avoir fréquentation suffisante pour rembourser les emprunts. Ce qui peut faire la différence, cela va être le niveau de compétence dans les communes, du profil des agents qui suivent ces équipements. Pour la commune de Saint Julien, il n'était pas possible de poursuivre avec un camping de la taille de celui de la Lette Fleurie.

En effet, pour ce camping, l'étude a montré qu'il était nécessaire d'investir environ 3,5 millions d'euros pour qu'il puisse répondre à nouveau aux attentes des clientèles. Différentes postures ont été étudiées :

- Le maintien en régie publique avec 1,5 millions d'euros d'investissement
- La posture de cession à un opérateur : nature ou club

Le choix a été fait de retenir un groupe qui a proposé un projet permettant 6 millions d'€ d'investissement et un niveau de redevance important.

Le regard d'un opérateur privé sur le littoral aquitain – Philippe Klucsar

Le métier d'opérateur de camping est un métier à part entière. Quand on a 3500 personnes à gérer dans un camping, cela représente une vingtaine de métiers : il faut savoir gérer une crise (un incendie par exemple), les métiers de la communication, de la promotion, de la gestion, etc. C'est aujourd'hui un métier en perpétuel bouleversement.

La stratégie des groupes est aujourd'hui tournée vers des campings de 300 places minimum, sauf dans le cas de campings situés dans une zone très attractive, au bord de l'eau par

exemple. Aujourd'hui, il est difficile de trouver des terrains à vendre, il y a 87 campings entre la Normandie jusqu'au Pays Basque qui font plus de 300 places et qui n'appartiennent pas un groupe, on parle donc d'un petit marché.

Le revenu moyen d'un emplacement nu est de 3 000 à 3 500 € ; pour un emplacement avec mobil home, c'est plutôt 7 000 à 18 000€ (avec jacuzzi) ; enfin pour un emplacement avec un résident, le revenu moyen est de 5 000 €.

Pour augmenter le chiffre d'affaire, il y a 2 axes : augmenter le prix de vente ou bien augmenter le taux d'occupation en allant chercher des clients sur l'avant-saison. Cela est rendu possible avec un parc aquatique couvert, l'animation et les services ouverts du début jusqu'à la fin.

Si pendant un temps, on avait une tendance au repli sur soi des établissements campings, depuis quelques années, c'est l'expérience qui est prônée, et les campings vont de plus en plus vers ces mêmes logiques. On incite donc les clients à sortir à l'extérieur, à découvrir le territoire, ses particularités.

Gilles Ducout rappelle comment la collectivité peut également inciter ces clients à découvrir le territoire. Ainsi à Saint-Julien, la piste cyclable dessert la plage depuis le bourg et les navettes gratuites mises en place par l'Office du Tourisme Côte Landes Nature, permettent au plus grand nombre de participer à la vie de la commune, car la mobilité sur le territoire est réellement facilitée.

Faire le lien entre les besoins des collectivités et des opérateurs

Que ce soit la vente, la cession ou une gestion publique, ce qui guide la décision des élus, reste le bénéfice pour le plus grand nombre. Pour faciliter ces prises de décisions, de plus en plus les décisions s'appuient sur des études préalables permettant d'envisager des solutions réalistes. Tous rappellent que se déferer d'un patrimoine communal n'est pas anodin.

Dans le cas d'Audenge, la commune s'est interrogée sur la gestion directe, mais ce choix a été très vite évacué, faute de compétence. La cession du foncier n'a pas été envisagée. Le choix de la DSP doit permettre au délégataire de générer une activité en bonne santé, mais doit également rapporté à la collectivité que ce soient en terme d'attractivité, de services fournis au territoire, de recettes pour les commerces des secteurs, de l'emploi et enfin si possible une recette pour la collectivité

Dans le cas de Saint-Julien-en Born, il a été très difficile pour la collectivité de se séparer de la gestion de son camping municipal. Les élus ont visité de nombreux campings en gestion privée, pour voir comment ces campings pouvaient évoluer ; des postures intermédiaires ont été tentées avec un travail avec un partenaire local pour positionner 120 lodges, avant d'opter pour le Bail Emphytéotique Administratif qui semblait la meilleure solution par rapport au cas étudié.

Le regard des intervenants sur le déplacement des campings ? l'aménagement du rétro littoral

Pour Gilles Ducout, il y a beaucoup de pédagogie à fournir encore sur ces questions, déplacer un camping n'est pas naturel, il est nécessaire de prendre conscience des risques, de les expliquer. En revanche, pour les élus de l'intérieur, il peut y avoir une vraie écoute, car eux sont davantage prêts à raisonner à cette échelle rétro littorale.

Philippe Klusar rappelle le coût de création d'un camping : 5 000€ pour un emplacement quelle que soit la catégorie et hors coût du foncier pour la viabilisation de l'espace, un parc aquatique couvert coûte entre 800 000 et 1 millions d'€ et si on rajoute les espaces

communs (réception, restauration), construire un camping aujourd'hui n'est que difficilement rentable.

Pour Marc Trinqué, l'enjeu est aujourd'hui de montrer les possibles. Le camping n'est qu'un élément d'une armature touristique, il doit s'inscrire dans une chaîne de développement, être relié aux principaux pôles, de préférence par des liaisons douces, etc.

Regard de synthèse

Jean-Baptiste Dagréou – Fédération Régionale de l'hôtellerie de plein-air

Jean-Baptiste Dagréou revient en fin de journée sur les messages que la Fédération souhaite adresser aux élus : des travaux intéressants à poursuivre autour de l'hôtellerie de plein-air, nécessité de diffuser ces chiffres, de partager ces enjeux avec toutes les municipalités.

L'hôtellerie de plein-air est un secteur majeur, on a vu des chiffres importants toute la journée, en terme de chiffre d'affaire, d'investissement, mais il ne faut pas oublier que cela reste un secteur fragile qui compte de grosses entreprises mais aussi beaucoup de PME.

A côté des groupes intégrés, il y a des franchises avec des indépendants regroupés, mais aussi beaucoup d'individuels, de familles, il faut être attentif à cette diversité d'opérateurs. On peut avoir l'idée qu'il y a beaucoup d'argent à se faire dans le secteur du camping, mais pour beaucoup d'adhérents de la Fédération, la situation est difficile avec des évolutions que tous n'arrivent pas à suivre autour de la révision de la taxe de séjour au forfait, les nécessaires travaux d'intégration paysagère, les mises aux normes accessibilité... Ces investissements ne sont pas directement producteurs de chiffre d'affaires.

Accompagner les campings, les protéger dans leur développement, c'est aussi préserver le lien social, car les campings français restent le 1^{er} pourvoyeur de lits de campings d'Europe. Aujourd'hui, les marges se réduisent, la TVA a augmenté.

Jusqu'en 2012, on observait 20% du chiffre d'affaires qui était réinvesti, aujourd'hui on est passé à 12%. Cet indicateur montre une part de fragilité.

Christophe Aubron – Caisse des Dépôts et Consignations

Anticiper... Si je devais ne retenir qu'un seul mot de cette journée, c'est bien celui-là que je choisirais. Anticiper les mouvements de la géographie, et de la côte qui recule, anticiper les menaces qui pèsent sur nos espaces naturels. Anticiper tout autant les changements de comportement de la clientèle de l'hôtellerie de plein air, ou du mode de commercialisation de ces équipements. Anticiper... s'adapter aux risques, à l'évolution des réseaux sociaux. ... S'inscrire sur le long terme.

C'est cette démarche qui guide la Caisse des dépôts lorsqu'elle instruit un dossier d'investissement sur un territoire. Notre ambition est de soutenir des projets qui s'inscrivent dans la durée. Bien sûr, ceux-ci doivent être autonomes financièrement, trouver leur équilibre sans subvention d'exploitation, et être portés par un opérateur compétent et dynamique. Mais nous regarderons aussi la manière dont sont pris en compte les différents risques susceptibles de peser sur l'exploitation, tout au long de la durée de vie de l'équipement, comme par exemple l'obsolescence de la destination, ou les réinvestissements indispensables au maintien de l'attractivité d'un équipement...

Nous sommes ainsi dans notre rôle, en permettant l'émergence de projets pérennes, en accompagnement des territoires, en partenariat avec des acteurs privés comme avec des collectivités publiques.

Et c'est encore parce que nous nous inscrivons sur le long terme que nous nous sommes engagés aux côtés du GIP Littoral Aquitain, dans le cadre d'une convention de partenariat

que je veux ici saluer, convention qui intègre quatre thématiques, parmi lesquelles le sujet de cette journée, l'hôtellerie de plein-air.

Sandrine Derville – Vice-présidente Tourisme de la Région Nouvelle Aquitaine

En synthèse de cette journée, Me Derville souhaite revenir sur plusieurs éléments qui concernent le développement durable du secteur de l'hôtellerie de plein air :

- L'approbation du Schéma régional de développement économique, d'Innovation et d'Internalisation lors de la plénière du 13 février 2017.

Celui-ci permettra à la Direction Tourisme d'accompagner financièrement les maîtres d'ouvrages publics et privés dans leurs opérations de modernisation de leur outil de travail. Dans ce cadre, pour l'hôtellerie de plein air, la Région souhaite faciliter la prise en compte des enjeux environnementaux (économie d'énergie, paysagement, mais aussi les risques liés aux incendies et au recul du trait de côte) et encourager le maintien et le rôle de mixité sociale encore très présents dans les campings du littoral. Aussi pour répondre à ces enjeux, les aides mobilisables par la Région pourront porter sur la gestion et le traitement paysager du camping, sur les travaux de modernisation des bâtiments sanitaires axés sur les efforts de réduction des impacts environnementaux et sur l'accueil des camping-caristes.

De même la région poursuivra son effort sur l'accompagnement financier auprès des opérateurs souhaitant bénéficier d'une aide au conseil (positionnement, juridique, faisabilité économique,...)

- L'adoption le 10 avril 2017 du règlement d'intervention en faveur du tourisme

Il permettra d'accompagner, en complément du SRDEII, les démarches en qualification des professionnels et l'engagement de démarches qualité via les appels à projet « structuration touristique des territoires » ou directement conduit au niveau régional par le Syndicat Professionnel notamment à travers le contrat d'objectifs inter filière.

- Le renforcement des liens entre la stratégie de planification urbaine des collectivités (Scot et PLU) et les enjeux du tourisme sur le territoire :

Avec la poursuite de la finalisation du travail en cours entre la Direction du Tourisme et l'Audap. Ce travail devra faire l'objet d'un rapprochement dans le cadre de la mise en œuvre du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires, initié par la Région dès cette année.

- Le lancement du Schéma Régional de Développement touristique

Il déterminera les axes prioritaires marketing de la Nouvelle Aquitaine pour les prochaines années et sa stratégie promotionnelle. Ce schéma sera bien entendu construit en partenariat avec les professionnels et la filière HPA, acteurs majeurs de l'économie touristique et de la promotion de la Région.

Renaud Lagrave – Président du GIP Littoral aquitain

La journée qui se termine est une étape de travail importante dans le plan de travail du GIP Littoral aquitain. On est à un stade équivalent à celui connu lors du lancement de l'étude prospective tourisme, où il avait été évoqué la destination aquitaine comme vieillissante, avec la nécessité de réenchanter et de travailler à l'échelle des stations, notamment celles de la MIACA.

Depuis, des investissements importants ont été consacrés sur l'aménagement durable des plages, des pistes cyclables. D'autres investissements au travers de l'aménagement durable des stations sont à venir sur les 3 premiers territoires pilotes. Ces investissements sont indispensables, ces sujets prennent du temps à travailler et les réflexions que mène le GIP doivent permettre d'anticiper les besoins et les évolutions des clientèles touristiques.

La question du foncier est apparue tout au long de la journée comme une question majeure, de nombreux investisseurs recherchent du terrain sur notre territoire, une forte pression s'exerce avec les autres activités et services. Cela confirme la nécessité d'anticiper au travers les documents d'urbanisme sur les besoins des territoires en matière de développement et de maintien de l'activité touristique. Le GIP se tient à la disposition des collectivités pour les accompagner techniquement sur ces projets.

Concernant le SRADDET, le GIP dispose de beaucoup de contenu et souhaite participer activement à l'élaboration du schéma. Cela fera d'ailleurs l'objet d'un débat lors du prochain conseil d'administration. Il faut que les documents de planification prennent en compte ces enjeux, c'est le moyen de pérenniser toutes les réflexions qui sont menées.