

## Lettre de consultation pour une étude de marché et de potentiel hôtelier à Biscarrosse

### 1 | Contexte

La stratégie locale de gestion de la bande côtière de Biscarrosse (Landes, Nouvelle-Aquitaine), portée par la Communauté de communes des Grands Lacs, définit depuis 2018 les orientations de la collectivité en matière de gestion du trait de côte. Elle a acté la mise en œuvre d'une lutte active souple (rechargements sédimentaires), couplée à un projet d'expérimentation du repli stratégique pour les 3 bâtiments menacés à court terme sur le front de mer de la station, et ne pouvant être protégés de façon durable.

Ce projet d'expérimentation, dont l'étude a été confiée au GIP Littoral, a pour objectif la définition du programme d'une opération de repli stratégique du Grand Hôtel de la Plage (4\* + restaurant) et des résidences « les chalets » (2 copropriétés contenant 22 appartements), exposés dès à présent à un risque fort d'érosion côtière. Il s'agit d'établir, en accord entre les partenaires publics et les propriétaires privés des enjeux menacés, les conditions techniques, financières et juridiques permettant la mise en œuvre de cette opération d'aménagement.

Cette opération comporte plusieurs volets : d'une part l'acquisition et la démolition des 3 bâtiments, et d'autre part la réimplantation sur le territoire d'équipements pouvant assurer les mêmes fonctions (logements et hébergement touristique), afin de mettre en place un transfert et des transactions amiables entre les acteurs publics et privés, en l'absence actuelle d'outils et de financements dédiés à l'expropriation pour des biens exposés au risque d'érosion côtière sur les côtes sableuses.

Dans la perspective d'un repli stratégique du Grand Hôtel de la Plage, l'élaboration d'une étude de marché de l'hébergement touristique biscarrossais, notamment hôtelier, apparaît nécessaire pour déterminer le potentiel et la faisabilité d'une réimplantation d'une activité économique et touristique. Plusieurs sites potentiels (4 ou 5) pour l'implantation de ce nouvel équipement ont été pré-identifiés sur la Commune. Du fait des caractéristiques de ces sites, différentes de l'emplacement initial du Grand Hôtel de la Plage, le projet est ouvert sur la forme de l'établissement. Il s'agira cependant d'identifier un projet économique viable au vu du contexte local, avec une volonté de privilégier une offre d'hébergement marchand positionnée sur la gamme supérieure et différenciante pour le territoire.

### 2 | Objectifs de l'étude

Les objectifs de l'étude sont de produire les éléments suivants :

#### Phase 1 - Analyse du marché de l'hébergement touristique sur Biscarrosse

##### 1.1 Analyse de l'offre sur le territoire

- Etat des lieux de l'offre en hébergement touristique (campings, hôtels, meublés...) sur Biscarrosse, la Communauté de Communes des Grands Lacs et les Communes voisines (jusqu'à La Teste-de-Buch/Arcachon au nord et Mimizan au sud)
- Analyse de l'offre du Grand Hôtel de la Plage et son positionnement

- Perspectives d'évolution de l'offre hôtelière locale (tendances de vente, maintien des établissements, état de santé des établissements, dynamique générale)

#### 1.2 Analyse de la demande

- Analyse des clientèles actuelles à Biscarrosse sur les différentes typologies d'hébergement avec un regard spécifique sur l'hôtellerie
- Diagnostic des clientèles du Grand Hôtel de la Plage
- Attentes et besoins des clientèles potentielles françaises et internationales sur Biscarrosse

#### 1.3 Synthèse et identification du potentiel marché à Biscarrosse

### **Phase 2 - Comparaison du potentiel marché aux regards des sites pré-identifiés et présentation d'un scénario de repli**

#### 1.1 Analyse des sites potentiels d'implantation (4-5)

#### 1.2 Détermination du (ou des) scénario marketing et économique de l'implantation d'un nouvel hébergement touristique sur Biscarrosse

L'étude devra s'attacher notamment à apporter les réponses aux questions suivantes :

- quel serait l'impact de la suppression (sans remplacement) du Grand Hôtel de la Plage sur le marché d'hébergement touristique de Biscarrosse ?
- au vu de l'offre et de la demande, quel serait le potentiel de développement d'un équipement d'hébergement touristique haut de gamme sur les sites pré-identifiés, en remplacement du Grand Hôtel de la Plage ?
- dans une recherche de complémentarité avec le marché local (autres hôtels, résidences de tourisme, campings), et en éventuelle alternative à un hôtel, quels seraient la forme et le positionnement les plus adaptés pour ce nouvel établissement ?
- quels seraient les besoins fondamentaux pour développer pour cet établissement une activité économique viable (capacité, période d'ouverture, tarifs), et quels seraient les services et prestations à intégrer (avec restaurant ou non, salles de réunions pour accueillir une clientèle d'affaires, équipements bien être, etc.)
- quel pourraient être les impacts de cet établissement sur le développement touristique et économique de la station (image, attractivité, etc.) ?

## **3 | Méthode et livrables**

### Méthode attendue :

Synthèse des éléments fournis sur le marché local (échelle Communauté de Communes) : nombre d'établissements / type et gamme, taux de fréquentation / remplissage + éléments de contexte départementaux et régionaux → enquêtes professionnels et clientèles fournies au niveau intercommunal, départemental et régional – données office de tourisme, CDT et CRT).

Élargissement du diagnostic pour l'hôtellerie (sur les secteurs de La Teste-de-Buch/Arcachon au nord et Mimizan au sud) et examen des chiffres d'affaires des établissements locaux (à se procurer par le prestataire).

Intégration des éléments de fonctionnement du Grand Hôtel de la Plage (étude fournie + rencontre à prévoir avec le Directeur).

Rencontre et entretiens avec des acteurs de l'environnement économique et touristique, visite de quelques établissements locaux.

Visite des sites d'implantation pré-identifiés.

### Livrables - un rapport d'étude portant sur :

- le diagnostic de la demande et de l'offre locale
- un avis sur le diagnostic de l'hôtel actuel et sur l'impact de sa suppression
- un avis sur la pertinence des sites pré-identifiés pour l'implantation du nouvel équipement
- la forme et le positionnement possible pour l'équipement sur chaque site retenu

- des recommandations sur la capacité et les prestations à proposer en fonction des clientèles cibles sur chaque site retenu
- pour le site/scénario le plus intéressant, un prévisionnel de chiffre d'affaires et de compte d'exploitation sur 5 ans + des retombées économiques directes et indirectes
- des conditions de réussite et des recommandations sur le modèle opérationnel de gestion de l'établissement et son exploitation

## 4 | Réponses attendues

Les offres devront mobiliser des compétences en matière de :

- stratégie et marketing touristique
- économie et assistance à l'exploitation et à la gestion d'établissements hôteliers

Budget prévisionnel maximum 15 000 € HT.

Les candidats remettront un devis détaillé ainsi qu'une courte note sur la méthode de travail envisagée, et un calendrier prévisionnel.

Envoi des offres à : [camille.andre@giplittoral.fr](mailto:camille.andre@giplittoral.fr) – 06.21.23.62.80.

Date limite de remise des offres : 23 novembre 2020.