



TOURISME SOCIAL ET FORGIER

RAPPORT D'ETUDE

2014

LITTORAL AQUITAIN

GROUPEMENT
D'INTERET
PUBLIC



PROVISOIRES

Sommaire

Sommaire	2
Introduction	3
Partie 1 Contexte et objectifs de l'étude	5
1.1 Définitions et contexte	5
1.1.1 Définition du tourisme social	5
1.1.2 Le tourisme social au niveau national	6
1.1.3 Le tourisme social en Aquitaine	9
1.2 Méthodologie de l'étude	11
1.2.1 Recensement des sites de tourisme social	11
1.2.2 Elaboration de la typologie des sites de tourisme social	16
Partie 2 Orientations et préconisations d'aménagement	25
2.1 Les scénarios de reconversion.....	26
2.1.1 Le maintien de l'activité de tourisme social	26
2.1.2 Reconversion dans le secteur du tourisme en conservant le patrimoine et le paysage	30
2.1.3 Reconversion pour de l'hébergement saisonnier	31
2.1.4 Reconversion pour des projets d'intérêt général	32
2.1.5 La constitution de réserves foncières pour les collectivités littorales	33
2.1.6 La renaturation des anciens sites de tourisme social	34
2.2 Outils et méthodes pour la reconversion de sites en friche	36
2.2.1 Analyse des blocages dans les projets de reconversion	36
2.2.2 Les outils à disposition des collectivités et porteurs de projets.....	37
Conclusion	42
ANNEXES :	44

Introduction

Pour une majorité des territoires littoraux, l'activité touristique est un levier d'aménagement et de développement économique. Le tourisme par l'image de dynamisme qu'il véhicule participe à l'attractivité économique générale du territoire aquitain. Le littoral aquitain a été fortement marqué par les actions menées par la Mission Interministérielle d'Aménagement de la Côte Aquitaine (MIACA) dans les années 60. Grâce à un programme d'aménagement ambitieux des territoires côtiers, elle a permis de valoriser les atouts du territoire, notamment sur le plan touristique. Elle a également assuré au littoral de se prémunir d'atteintes irréversibles concernant l'environnement et le paysage, préservant ainsi le côté naturel qui fait le charme de la région.

Dans le cadre de la MIACA, l'aménagement du territoire a été marqué par l'implantation de villages et centres de vacances. L'objectif était alors de garantir l'accès des zones littorales à tous. En accord avec les élus locaux, la MIACA a donné une large place au tourisme social en installant à la fois des établissements appartenant aux collectivités, à de grandes associations et à des comités d'entreprises (CE). Aujourd'hui, certains équipements des stations aménagées dans ce cadre vieillissent et ne répondent plus aux attentes des clients. Les associations et les syndicats n'ont plus les mêmes moyens financiers et humains, notamment dans un contexte où l'aide nationale à la pierre a quasiment disparu. Avec un foncier de plus en plus rare et des tensions environnementales croissantes, l'activité touristique sociale doit désormais évoluer afin de se maintenir.

Le Plan de Développement Durable du Littoral Aquitain (PDDLA) approuvé en 2009, a identifié comme un défi majeur la pérennité et le maintien de l'activité touristique sur le littoral aquitain : l'offre nécessitant d'être adaptée et requalifiée dans un contexte plus global et concurrentiel, et donc en intégrant les pratiques des clientèles. Le maintien de la vocation sociale du littoral aquitain fait l'objet d'une demande forte des élus locaux notamment exprimée dans l'axe 2 « économie emploi ».

A l'issue de l'étude prospective tourisme, rendue publique en 2013, les membres du GIP ont souhaité s'appuyer sur ce travail prospectif pour identifier des actions prioritaires et ciblées en matière de tourisme : lancement de l'opération « aménagement durable des stations », poursuite de l'animation des schémas plans plages et schéma directeur vélo... C'est dans ce cadre qu'ils ont inscrit dans le plan de travail 2014 du groupement une action en direction du foncier des sites de tourisme social.

Ce travail d'études s'inscrit en continuité de celui mené par le conseil régional d'Aquitaine en 2012/2013 et qui a permis d'identifier les enjeux propres au secteur du tourisme social. Il montre qu'il y a un réel enjeu social, mais également économique au maintien de cette activité sur notre territoire, notamment par rapport aux clientèles familiales qui constituent aujourd'hui un poids important des touristes aquitains (45,2% sont des familles c'est-à-dire 3 séjours sur 5¹). Cette étude a donc permis de prioriser les actions à conduire et les moyens à mobiliser au niveau régional. Le maintien de l'activité de tourisme social est une volonté forte des territoires, et les enjeux qui pèsent sur le maintien à moyen et long terme du secteur sont forts : mise aux nouvelles normes de classement, décalage entre l'offre et les attentes

¹ Source : « La fréquentation touristique de l'Aquitaine », CRT Aquitaine, Hors série, édition 2011

des clientèles, fonctionnement des sites ... alors que le tourisme social en Aquitaine occupe actuellement une place importante en terme d'emplois, de capacité d'hébergement, d'attractivité, mais également en terme d'occupation de l'espace.

Sur le littoral aquitain, certains sites sont actuellement en friche ou en vente, et peuvent constituer une opportunité foncière pour les collectivités d'accueil car ils sont généralement situés sur des terrains très recherchés, où la pression foncière est importante.

Le travail mené par le GIP littoral aquitain a donc consisté en un état des lieux de la situation, une analyse des phénomènes récents de reconversion et propose plusieurs orientations d'aménagement afin de permettre à ces espaces de retrouver une fonction au sein des territoires. Comprendre ce qui bloque leur reconversion est primordial pour envisager des projets adéquats et réalisables. L'analyse réalisée vise ainsi à mieux connaître la situation et mieux appréhender l'avenir des équipements situés sur le littoral aquitain.

« Le cabinet Protourisme vient de publier les résultats d'une enquête sur les intentions de vacances des Français en 2014, qui sont en baisse par rapport à l'an dernier.

En 2014, 60% des Français comptent partir en vacances ou en courts séjours, un pourcentage en recul par rapport aux intentions exprimées il y a un an. Parmi les chanceux, les Franciliens sont plus nombreux que l'an dernier à projeter de partir, tout comme les couples avec enfants. A l'inverse, un tiers des Français s'abstiendront de s'évader cette année, après avoir fait de même l'an dernier. Il s'agit surtout des foyers gagnant moins de 1500 euros, des inactifs, des personnes seules et des personnes âgées. Par ailleurs, moins d'un Français sur deux (49%) envisage de prendre de vraies vacances (4 nuits au moins).

42% seulement des Français comptent partir en vacances d'été

Concernant les vacances d'été, 42% des Français (-2 points) comptent partir en hébergement payant ou non. Les séjours devraient durer en moyenne 12 jours. Mais seulement 10 jours en hébergement marchand.

La destination France primera de nouveau cet été (72%), région PACA en tête, face à l'étranger (28%), où le trio de tête est composé de l'Espagne, de l'Italie et de la Turquie. La mer attire les deux tiers (64%) des intentions de départ. »

Partie 1 | Contexte et objectifs de l'étude

1.1 | Définitions et contexte

1.1.1 | Définition du tourisme social

Le tourisme social est un secteur spécifique du tourisme, né autour de 1936, sous l'impulsion notamment des associations d'éducation populaire et des organisations syndicales, poussé par des valeurs fondatrices autour de la solidarité, de la mixité sociale, de l'épanouissement personnel. Les cibles traditionnelles de ce secteur sont les familles, les enfants et jeunes, les personnes handicapées.

Le tourisme social est un terme d'une grande diversité et souvent mal compris, même par ses représentants. Selon l'OITS (Office International du Tourisme Social), le tourisme social se définit comme « l'ensemble des rapports et des phénomènes résultant de la participation au tourisme et en particulier de la participation des couches sociales à revenus modestes. Cette participation est rendue possible, ou facilitée, par des mesures d'un caractère social bien défini. L'OITS s'appuie, pour mener cette action, sur les principes définis et adoptés dans la Déclaration de Montréal en septembre 1996 ».

Une définition plus opérationnelle suggérée par le professeur Louis Jolin de l'Université du Québec à Montréal, indique que « le tourisme social se réfère aux programmes, aux réalisations et aux actions qui visent à rendre effectifs le droit aux vacances et l'accessibilité au tourisme à tous les groupes de population, notamment les jeunes, les familles, les retraités, les personnes aux revenus modestes, les personnes à capacité physique restreinte, mais qui visent aussi la qualité de la relation entre les visiteurs et les communautés d'accueil. [...] Le tourisme social inclut aussi les réalisations qui contribuent à rendre accessible la pratique d'activités de plein air, notamment en faveur des jeunes. [...] Il a donc le mérite d'accroître la démocratisation du territoire pour des fins récréotouristiques mais aussi socio-éducatives. Il recouvre aussi les mesures mises en place par les gouvernements de divers pays pour encourager le départ en vacances et qui sont souvent le résultat de luttes menées par des syndicats, des associations, des groupes communautaires ».

Le tourisme social représente donc des établissements qui agissent dans l'intérêt général, afin de créer une mixité sociale, et permettent à chacun de partir en vacances et de pratiquer une activité de plein air. Pour cela, ils concentrent de nombreux équipements sur le même site (restauration, terrain de sport, piscine ...) et développent des labels de qualité (environnement, 3* étoile, éthic étape ...). Ils sont gérés soit par des associations, coopératives, syndicats, à but non lucratif ou des mutuelles, fondations, fédérations, ou encore des CE et sociétés et font également parti de réseau : VVF Village, Azureva, Ligue de l'enseignement ... Ils pratiquent parfois des politiques tarifaires différenciées en fonction des ressources et sont adhérents aux chèques ANCV² ou VACAF³. Ce sont tous les

² ANCV : Agence Nationale des Chèques Vacances

établissements qui rendent le tourisme accessible au plus grand nombre et participent à la puissance économique et à l'aménagement du territoire et du développement local.

Dans le cadre de cette étude, les sites de tourisme social ont été différenciés par leur mode d'hébergement mais surtout par le public qu'ils accueillent.

Type d'hébergement	Mode d'hébergement	Public accueilli
Auberges de jeunesse	Grand établissement en dur avec dortoirs	Jeunes
Campings associatif ou corporatif	Grand terrain avec emplacements campings, Niveau d'équipements varié	Familles et employés de CE
Centres de vacances	Grand terrain avec nombreux bâtiments, dortoirs (anciennes colonies) ou chambres individuelles	Enfants (colonies de vacances) Personnes seules (personnes isolées, handicapées, anciens combattants ...)
Villages vacances	Grand terrain avec nombreux bâtiments souvent des chalets ou petites maisons d'habitations individuelles, nombreux équipements	Familles et employés de CE

1.1.2 | Le tourisme social au niveau national

Près de 42%⁴ de la population française n'est pas partie en vacances (4 nuits ou plus hors du domicile, hors raisons professionnelles). Les contraintes financières favorisent de nouveaux arbitrages. Le taux de départ en vacances a légèrement augmenté du milieu des années 1980 jusqu'à la fin des années 1990. Depuis, il s'est sensiblement réduit. Les inégalités face aux vacances sont d'autant plus visibles que les écarts se creusent selon les niveaux de vie. Parmi les catégories aisées, le taux de départ reste de l'ordre de 80%. Pour les familles modestes, il a perdu 14 points entre 1998 et 2009 passant de 46 à 32%. Les vacances demeurent un poste d'arbitrage dans un budget contraint, en particulier dans les familles modestes. Ce phénomène n'est pas compensé par les offres et aides du « tourisme social », en déclin, sauf dans les grandes entreprises par l'intermédiaire des comités d'entreprises.

La majorité du patrimoine du tourisme social s'est constituée entre 1960 et 1980 avec une forte implication de l'Etat dans le financement des investissements. Le modèle économique du tourisme social repose sur des investisseurs que sont les collectivités, les comités

³ VACAF : Organisme de gestion des centres de vacances de la CAF

⁴ Selon l'étude ANCV-BVA 2009, 1 Français sur 3 n'est pas parti en vacances en 2008, soit 16 millions de personnes. Des études, plus récentes, confirment cette tendance et notamment l'étude du Credoc conduite en 2012 qui montrent que 42% de la population n'est pas partie en vacances sur les douze derniers mois. Une tendance qui touche en premier lieu les foyers les plus modestes (47% d'entre eux partaient en vacances en 2007 contre 37% en 2012).

d'entreprise, l'Etat, parfois des associations ; et des gestionnaires qui sont le plus souvent des associations, ou les comités d'entreprises qui gèrent leurs établissements en direct. Le parc du tourisme social a donc peu évolué depuis 10 ans ; le stock des hébergements n'a évolué qu'à la marge et n'a connu principalement que de petits travaux d'entretien. Ainsi, des établissements se sont dégradés et sortent progressivement du marché. Ce marché est d'ailleurs fragilisé par l'obligation de mises aux normes d'accessibilité pour 2015.

En 2008, une étude nationale réalisée par KPMG portant sur « l'évaluation de la pérennité du tourisme social et associatif » aboutissait au constat des 3 tiers sur le parc d'hébergements du tourisme social et associatif :

- 1/3 du parc a vocation à évoluer largement sur lui-même du fait de la qualité des produits et structures de portage ;
- 1/3 du parc a besoin de financements publics importants pour réaliser sa mutation par l'accompagnement des associations en ingénierie sur les questions d'optimisation patrimoniale, d'amélioration de la gestion, marketing, étude de programmation de travaux, l'accompagnement des projets ou encore la mobilisation de moyens ;
- 1/3 du parc est « hors marché » et les structures auront besoin d'un accompagnement pour la mutation (transformation en HPA ou autres concepts touristiques). La récupération de foncier au profit d'autres projets touristiques, de projets d'aménagement locaux, d'équipements publics pourra être envisagée.

En juin 2014, lors des Assises du Tourisme, Laurent Fabius – Ministre des Affaires étrangères et du Développement international – a relancé la volonté de la France de promouvoir le tourisme social, à la fois en aidant au financement des travaux, tout en incitant la population à partir en vacances :

« Des vacances accessibles pour tous :
Un fonds de 75 millions d'euros est dès maintenant utilisable, avec notamment la Caisse des Dépôts et l'Association nationale des chèques-vacances, pour rénover le patrimoine touristique accessible aux ménages à revenus modestes. Un portail internet sera mis en place au deuxième semestre 2014 par l'Agence nationale des chèques-vacances pour aider les ménages modestes à préparer leur premier départ en vacances, avec une sélection d'offres abordables à des tarifs préférentiels. »

L'investissement du tourisme social et solidaire

Source : Panorama de l'investissement patrimonial des acteurs du secteur en 2013 - UNAT

En 2013, ce sont près de 130M€ investis par l'ensemble des segments du tourisme social. Les villages vacances participent à hauteur de 86M€, suivis des centres de vacances (30M€) et des auberges de jeunesse (9M€). Ces investissements visent principalement la montée en gamme des établissements (53% des investissements), suivis par les travaux d'entretien courant et de maintien du patrimoine puis par la mise aux normes.

Pour ce qui relève des investissements régionaux de type « montée en gamme », l'Aquitaine se situe en 3^{ème} position.

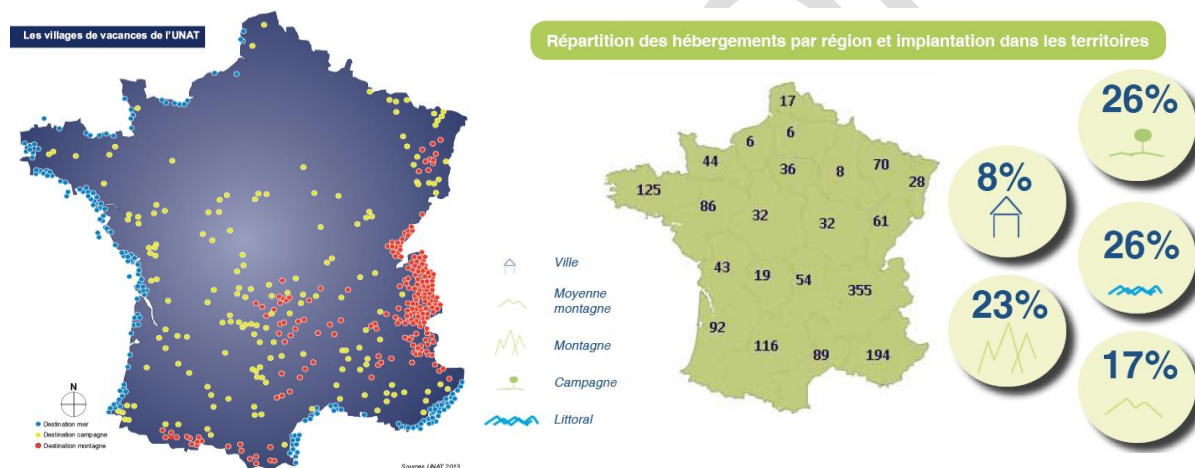
Le cas des villages vacances au niveau national

Plusieurs arguments pèsent aujourd'hui en faveur de la rénovation du patrimoine associatif des villages vacances : source de retombées économiques importantes avec en moyenne 23 ETP directs par villages vacances ; il est également facteur d'aménagement du territoire : les associations sont soucieuses de leur implantation locale, dans des espaces parfois isolés et à forte valeur patrimoniale. Enfin, le tourisme social est une activité d'intérêt général, qui poursuit un objectif de vacances pour tous et favorise la cohésion sociale.

Le tourisme social est également facteur de développement pour les territoires. En effet on estime qu'un village vacances représente en moyenne 800 000€ de dépenses injectées annuellement dans les commerces locaux. De plus ils sont vecteurs d'emplois avec environ 23 emplois temps pleins directs par village vacances et par commune⁵.

Si on rapportait ces chiffres au littoral aquitain, on peut dire que les villages vacances représentent plus de 46 millions d'euros de retombées pour le territoire ainsi qu'environ 1300 ETP directs annuels, sans compter les saisonniers.

La contribution directe et indirecte des villages vacances s'est accrue entre 2005 et 2012, en particulier au profit des commerces situés dans un rayon de moins de 20km autour de l'hébergement. Les villages vacances ont également un rôle économique important hors saison car ils attirent des groupes aux motivations multiples. Ce rôle est d'autant plus apprécié lorsque les communes cherchent à accroître la fréquentation touristique de leur territoire en dehors des pics saisonniers. Les villages vacances sont également vecteurs d'investissements car la plupart d'entre eux réalise de gros travaux de rénovation (entre 3 et 4 millions d'euros en moyenne pour un établissement). Cet investissement a connu une croissance de 50% depuis 5 ans. Enfin, ces sites contribuent à l'image des destinations.



Représentation des villages vacances de l'UNAT (gauche) et répartition des hébergements de tourisme social par région (droite)

Source : UNAT

Cependant, ces chiffres ne représentent que les villages vacances, et ne prennent pas en compte les autres formes de tourisme social (auberge de jeunesse, centre de vacances ...). Selon l'UNAT, le tourisme social dans son ensemble représente 4,5 millions de vacanciers, 1,6 millions d'euros de chiffre d'affaire et 175 millions d'euros de retombées nettes sur le territoire national⁶.

L'UNAT ne dispose pas d'un inventaire exhaustif des établissements de tourisme social car elle ne prend en compte que ces membres. L'impact économique du tourisme social est donc difficilement mesurable.

⁵ Source : UNAT – Etude sur « L'apport des villages vacances à l'économie locale » ; les dépenses prennent en compte les dépenses clientèles annuelles hors du village et les dépenses annuelles du village de vacances à plus ou moins 20km.

⁶ Source : UNAT – Chiffres clés 2013

De nombreux établissements ont décidé de fermer ou ont changé de secteur touristique. L'illustration la plus importante est celle de la scission entre VVF Villages et VVF Vacances. A partir de 2001, le groupe VVF se modernise et connaît une scission en 2002. Une soixantaine de sites reste alors dans le secteur associatif avec VVF Villages tandis que cinquante autres sont regroupés dans la société anonyme VVF Vacances. En 2005, l'entreprise lance un vaste projet de rénovation du parc. En 2006, VVF Vacances est privatisé (avec l'investissement de la société Acto Finama, filiale de Groupama qui prend le contrôle en acquérant 55% du capital), pour devenir Belambra Club en 2007. Depuis la rénovation des établissements Belambra, les sites sont passés de village vacances à un nouveau mode de tourisme très en vogue depuis une dizaine d'années : les résidences de vacances⁷.



Belambra Club « Les Tuquets » à Seignosse : Avant / Après la rénovation

Source : delcampe.com / belambra.com

Le cas des centres de vacances au niveau national

Au niveau national, de nombreuses menaces pèsent sur l'exploitation durable à moyen et long terme des équipements. En particulier les centres de vacances qui semblent être une des rares formes de vacances dont la croissance se soit arrêtée. On observe en France et particulièrement en Aquitaine, une baisse prononcée et durable du nombre d'enfants accueillis. Cela révèle une sous-utilisation du parc des centres de vacances qui semble être devenu trop important à partir des années 90.

De plus, de nombreux centres sont ouverts sur la seule période d'été, et reçoivent seulement deux séjours de trois semaines, sans forcément remplir leur capacité d'hébergement pendant ces périodes.

Ainsi, de vives inquiétudes se font jour au sein du tissu associatif concernant le devenir du patrimoine des centres de vacances. Pour un grand nombre d'acteurs associatifs du secteur de l'animation et des loisirs, les centres de vacances sont l'héritage d'un fort engagement collectif en faveur des enfants. Les associations, qui sont les principales propriétaires, se trouvent dans l'incapacité financière d'entretenir ce patrimoine social. Les acteurs du secteur dénoncent ces situations et souhaitent maintenir ce patrimoine aux finalités sociales et éducatives. Quant aux comités d'entreprise relativement importants ou aux municipalités, qui disposent d'un patrimoine important, ils rencontrent également de grosses difficultés liées aux coûts de maintenance et à la gestion du personnel. Ainsi, faute de pouvoir prendre en charge les coûts nécessaires et préférant utiliser la diversité d'un prestataire extérieur, beaucoup de CE ou de municipalités se séparent de leur patrimoine⁸. En parallèle, le foncier

⁷ Sur le littoral aquitain, il existe actuellement 7 établissements Belambra Club (Anglet, Capbreton, trois à Seignosse, deux à Soustons).

⁸ C'est le cas de la société Peugeot qui a fermé 16 centres en France dans les années 90.

est très attractif pour des acheteurs sur le littoral, et donc soumis à des pressions et des risques de changement d'usage.

Par ailleurs, un risque de décalage croissant avec les attentes des clientèles du fait de l'augmentation tendancielle du coût des séjours menace les structures et particulièrement les centres de vacances : le coût de fabrication des séjours tend structurellement à croître au vu des coûts d'investissement nécessaires sur le bâti et des coûts de fonctionnement à la hausse en raison des évolutions réglementaires (nouveau statut des animateurs : impact évalué par les opérateurs entre +15 et +30% sur le prix du séjour⁹).

Enfin la clientèle est de moins en moins « captive » du fait des offres concurrentes abondantes et de la diminution des aides au départ (CAF, MSA, CG ...). L'image du séjour de vacances collectif est souvent assez négative chez les jeunes. L'absence de commercialisation possible pour certains opérateurs, en raison de leur statut associatif non fiscalisé, rend nécessaire, dans ce contexte, un positionnement plus offensif ou une diversification (développement des activités et services à la journée par exemple). Les gestionnaires de centres vivent souvent sur les acquis et on observe une certaine lassitude des jeunes à venir toujours sur la même destination.

1.1.3 | Le tourisme social en Aquitaine

L'UNAT Aquitaine estime que 30 à 40% des sites pourraient fermer dans les années à venir, ne parvenant pas à faire face à leurs obligations. Plus généralement, l'ensemble des équipements du tourisme social et associatif s'avère aujourd'hui en difficulté et confronté à des problèmes sérieux de rénovation. Les grands réseaux résistent mieux à ce contexte, car mutualisent un certain nombre de fonctions (promotion, commercialisation ...) et sont plus professionnalisés (VVF Villages, UCPA, Azureva ...).

Nous verrons dans le cadre de la présente étude que la situation sur le littoral aquitain semble a priori plus favorable. Néanmoins, ce sont près de 12% des établissements qui ont été identifiés comme menacés à court terme.

Ce chiffre est à prendre avec précaution, dans la mesure où 60 sites de tourisme social n'ont pas répondu à l'enquête, et qu'il s'agit en grande majorité de centres de vacances, dont on verra qu'ils constituent la majorité des sites en friche actuellement.

L'étude menée par le conseil régional d'Aquitaine révèle que les défis à relever sont multiples : un patrimoine souvent obsolète, des comportements de la part des gestionnaires qui ont peu évolué... L'étude met en avant la nécessité de repenser l'organisation du secteur en prenant en compte les principes de développement durable, d'évolution des comportements de consommation.

La présente étude apporte un état des lieux précis de la situation sur le littoral aquitain et conforte que le tourisme social occupe une place majeure sur le littoral aquitain en raison de la part importante de l'hébergement touristique qu'il occupe. En effet, il représente environ 40 574 lits¹⁰ sur le littoral aquitain soit 15% de la capacité d'accueil (hors hébergements non marchands et meublés). Cf. Cartes ci-après.

⁹ Source : Etude sur le tourisme social et associatif – Conseil régional d'Aquitaine

¹⁰ Extrapolation de la base de données GIP_TourismeSocial_2014. Représente 89% de réponses soit 36 967 lits.

1.2 | Méthodologie de l'étude

Le 1^{er} travail effectué dans le cadre de la présente étude a consisté en un diagnostic le plus précis possible des sites de tourisme social à l'échelle du littoral aquitain. Les sites en activité, ainsi que les sites en friche ont ainsi été recensés.

1.2.1 | Recensement des sites de tourisme social

Les sites en activité

A partir de la définition du tourisme social fait par l'OITS, différents établissements ont été identifiés :

- les auberges de jeunesse
- les campings associatifs ou corporatifs
- les centres de vacances
- les villages vacances

Après avoir analysé le recensement fait par l'étude Somival, il a été déterminé une première liste de 105 établissements présents sur le littoral aquitain. Suite à de nouvelles recherches 25 nouveaux sites ont été recensés et ont complété la liste. La liste finale¹¹ se compose donc de 130 sites toujours en activités sur le littoral aquitain en juin 2014.

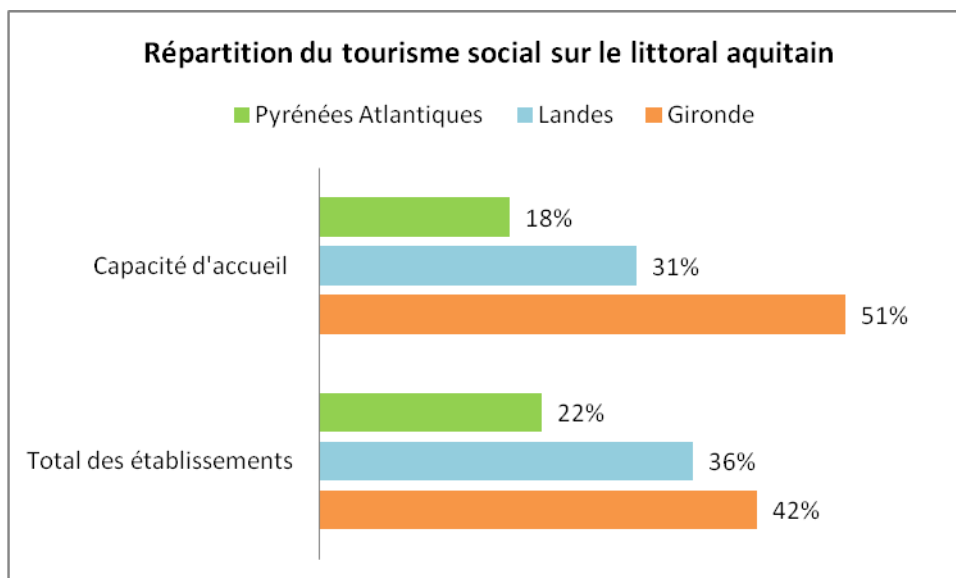
Des questionnaires¹² ont été envoyés à chaque établissement en activité afin de relever des données les concernant et remplir une base de données. Ce questionnaire portait notamment sur l'activité, le bâti, les équipements, la superficie des lieux Afin d'obtenir un taux de réponse satisfaisant de nombreuses relances téléphoniques ont été nécessaires ainsi que des visites de terrain afin d'identifier les sites et de mieux apprécier leur situation. Le taux de réponse est de 65% sur l'ensemble des sites de tourisme social du littoral aquitain.

Il est à noter que le terme de « tourisme social » est souvent mal compris et peut apparaître comme étant à connotation négative car il réfère à un tourisme pour personnes défavorisées. Cela a pu empêcher parfois les professionnels de répondre car ils pensaient ne pas être concernés par l'étude.

	Gironde (33)	Landes (40)	Pyrénées- Atlantiques (64)	Total
Auberges de jeunesse	0	1	3	4
Campings associatifs ou corporatifs	7	2	4	13
Centres de vacances	26	23	6	55
Villages vacances	23	20	15	58
Total	56	46	28	130

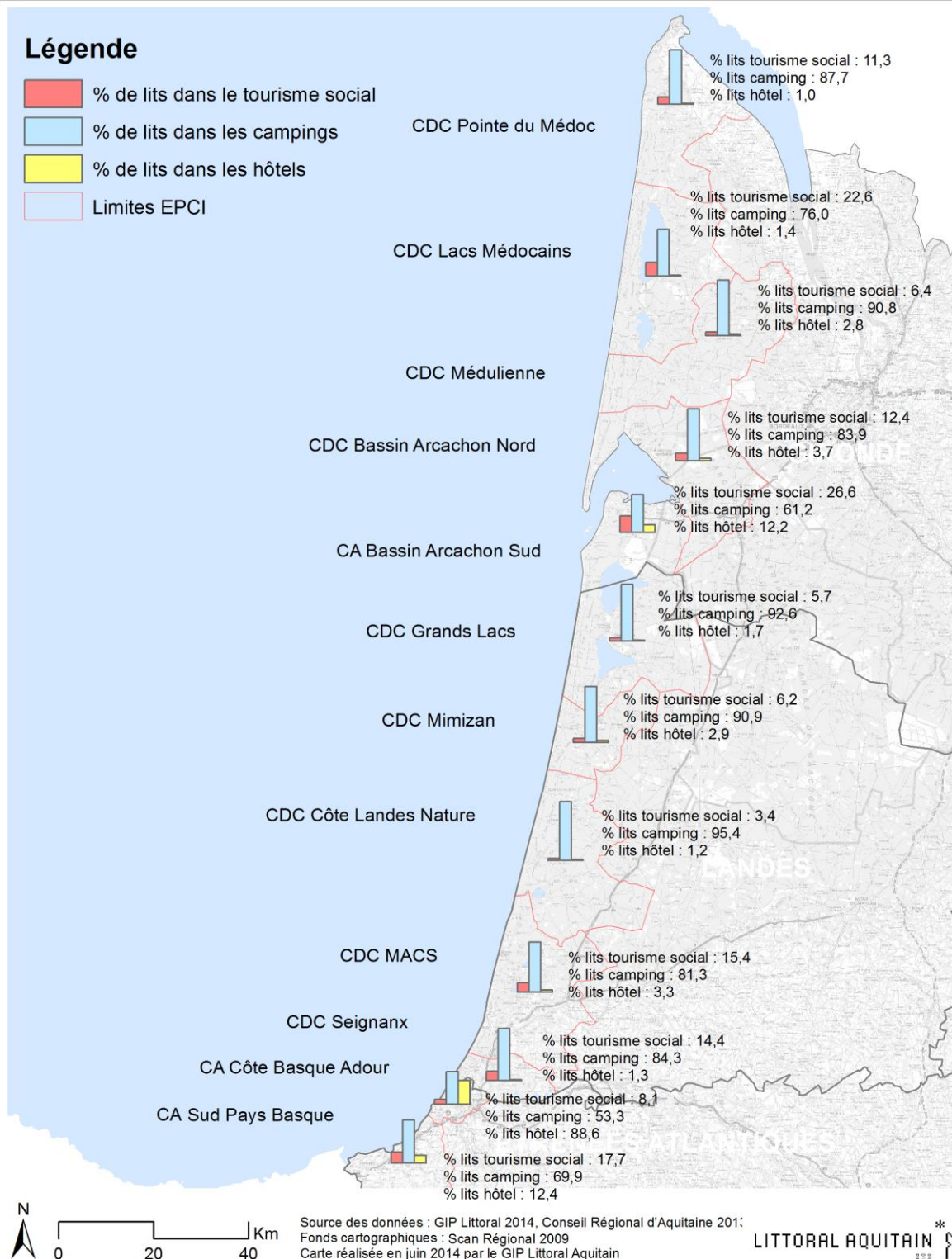
¹¹ Disponible en annexe

¹² Disponible en annexe



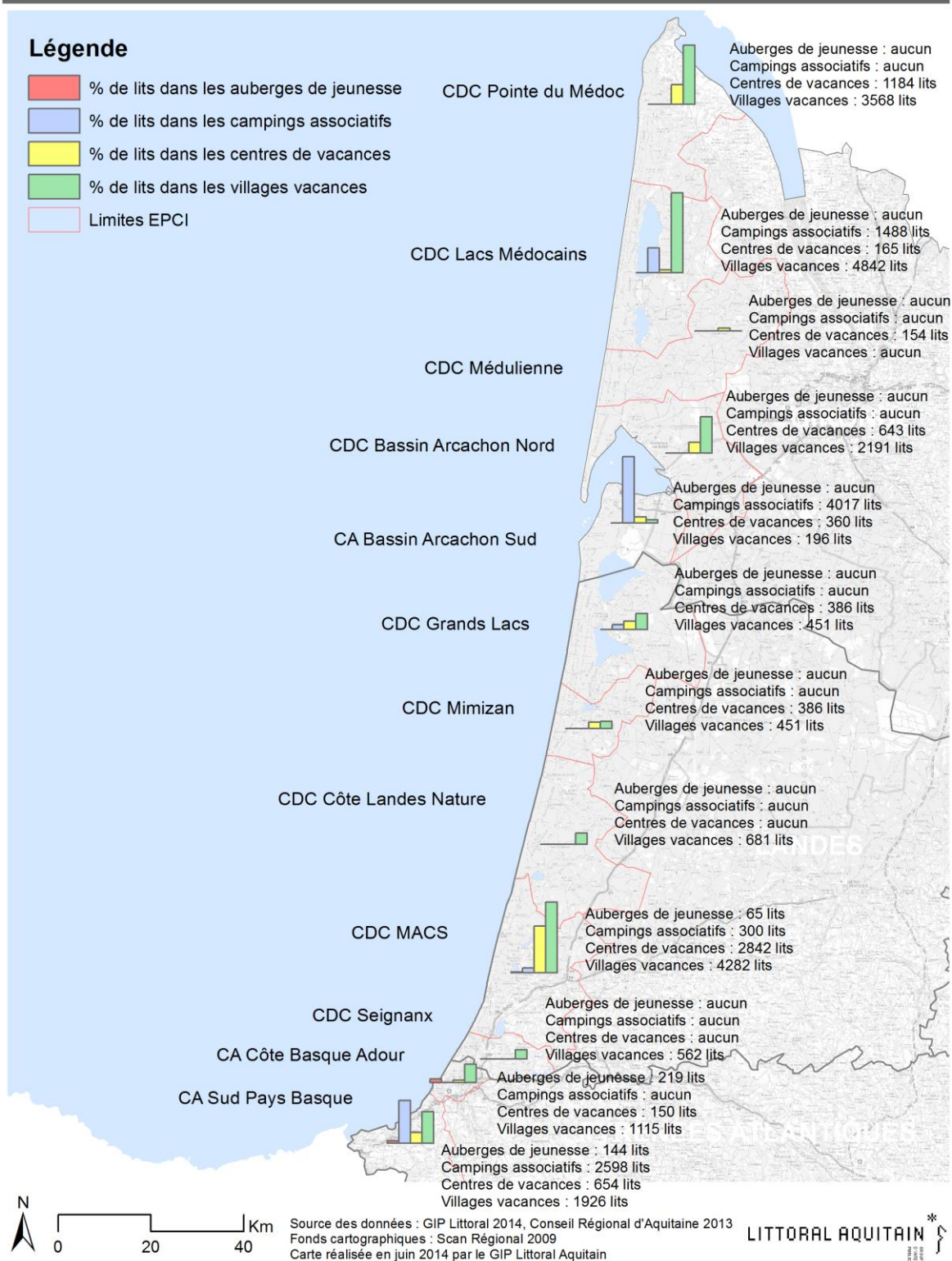
La part la plus importante des établissements est située dans des stations touristiques de taille importante telles que Hendaye (7% des établissements et 9% des lits du tourisme social de la côte), Capbreton et Carcans mais encore Vieux-Boucau, Lacanau, etc.

Part du tourisme social dans la capacité d'accueil touristique (Hors hébergements non marchands)



Capacité d'accueil du tourisme social sur le littoral aquitain

Par type de structure

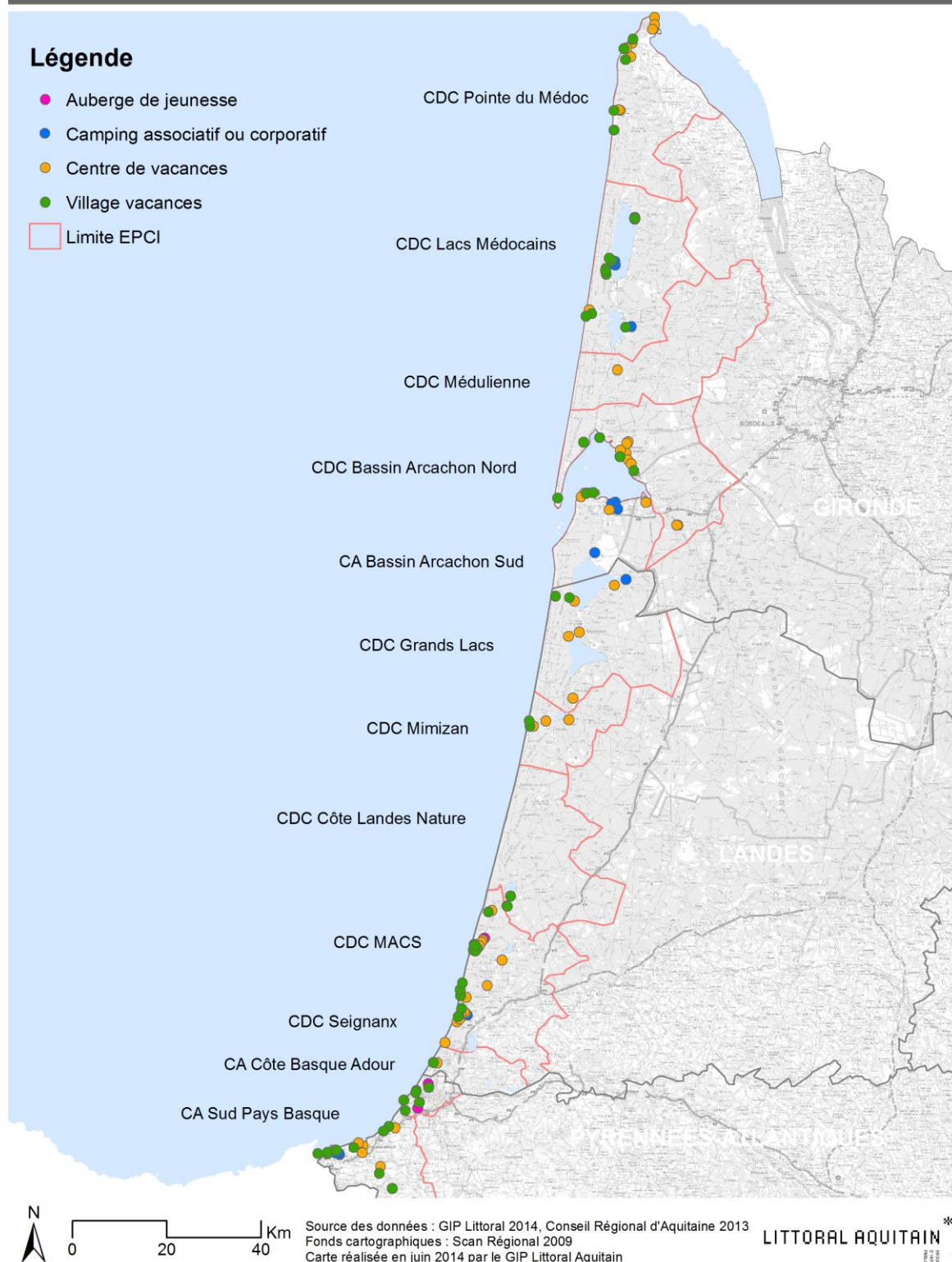


Sites de tourisme social sur le littoral aquitain

Répartition des sites

Légende

- Auberge de jeunesse
- Camping associatif ou corporatif
- Centre de vacances
- Village vacances
- Limite EPCI



Recensement des sites en friche

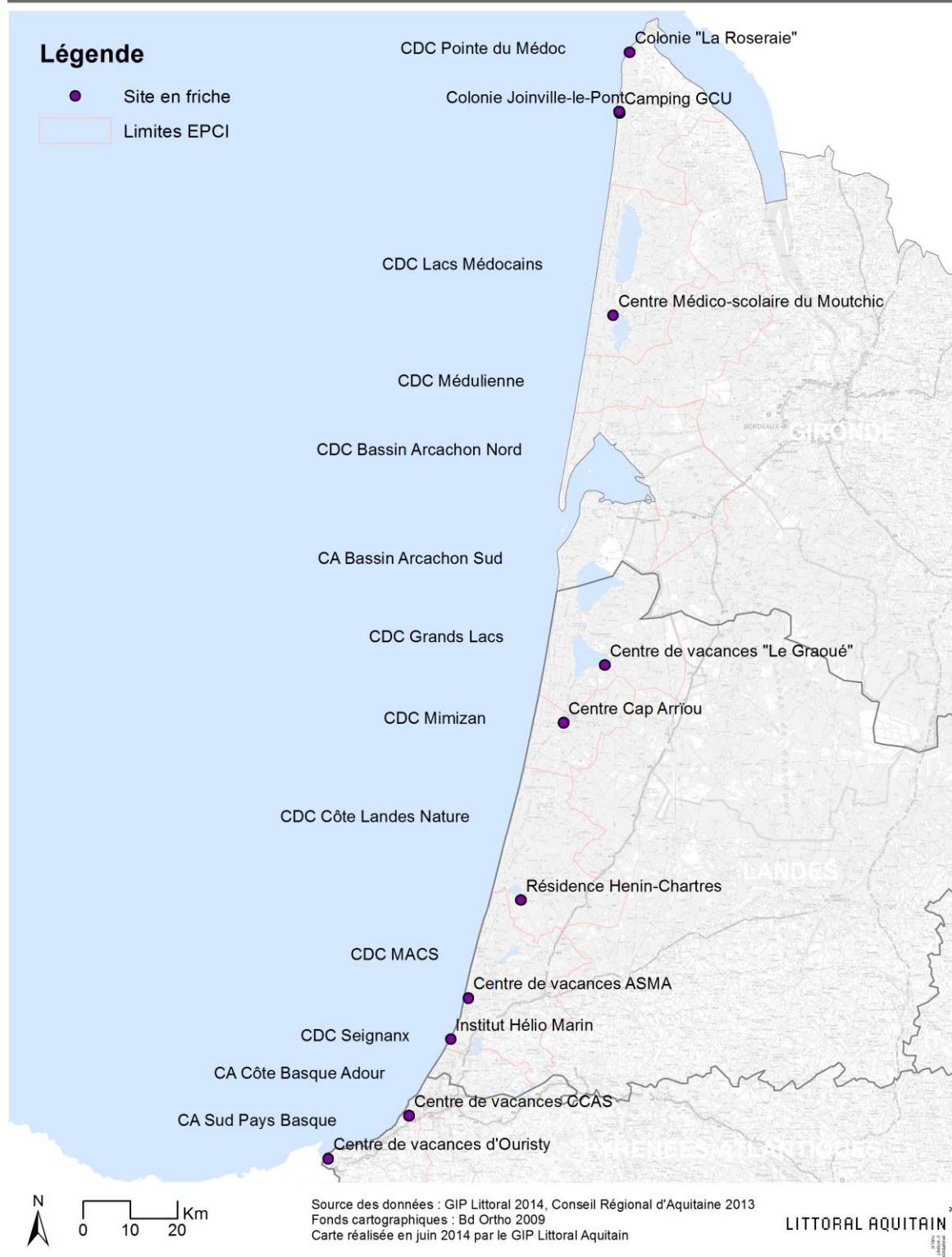
Concernant les sites en friche le recensement a été effectué grâce à l'aide des mairies ainsi que de spécialistes du territoire (Office du Tourisme, Communauté de communes, associations ...). Le repérage de ces sites a donné lieu à une liste de 11 sites sur le littoral aquitain :

Département	Nom	Commune	Type	Année arrêt de l'activité
33	Centre de vacance « La Roseraie »	Soulac-sur-Mer	Centre de vacances	Années 2000
	Colonie Joinville	Vendays-Montalivet	Centre de vacances	1998-2000
	Camping GCU	Vendays-Montalivet	Camping associatif ou corporatif	2007
	Centre médico-scolaire des Moutchic	Lacanau	Centre de vacances	Début des années 2000
40	Centre de vacances « Le Graoué »	Parentis-en-Born	Centre de vacances	2006
	Centre de vacances Cap Arrïou	Mimizan	Centre de vacances	Années 2000
	Résidence Henin-Chartres	Léon	Centre de vacances	Années 2000
	Centre de vacances du ministère de l'agriculture	Seignosse	Centre de vacances	NR
	Institut Héliο-marin	Labenne	Centre de vacances	NR
64	Centre de vacances CCAS	Bidart	Centre de vacances	2012
	Club Ouristy	Hendaye	Centre de vacances	2014

Ces 11 sites font l'objet d'une fiche détaillée reprenant l'ensemble des informations disponibles sur les projets en cours, ainsi que l'ensemble des éléments liés au foncier de ces sites.

Sites de tourisme social en friche sur le littoral aquitain

Juin 2014



1.2.2 | Elaboration de la typologie des sites de tourisme social

Pour constituer une typologie des sites de tourisme social sur le littoral aquitain, 5 critères ont été retenus :

- la propriété
- la capacité d'hébergement
- la période d'ouverture
- l'emploi
- l'état du bâti

Tous les établissements n'ayant pas le même mode de fonctionnement, ni la même ampleur, il convenait de pouvoir différencier certains critères (notamment sur l'emploi et sur les périodes d'ouverture). Il est à noter que les critères demeurent significativement les mêmes que ceux de l'étude Somival, mais ont été précisés au regard des éléments complémentaires recueillis auprès des sites du littoral aquitain.

La propriété

La propriété se mesure en degré de stabilité : de 0 (correspondant à une situation précaire) à 1 (correspondant à une situation stable).

Les éléments pris en considération sont le statut du propriétaire, son éloignement par rapport au territoire d'implantation du site de tourisme social, mais également le type de contrat qui lie le gestionnaire et le propriétaire.

Ainsi, si le fait que le propriétaire soit également gestionnaire de l'équipement peut être un critère de stabilité. De la même manière si le propriétaire est proche ou s'il est issu d'un groupement associatif (UCPA, PEP, Ligue de l'enseignement ...), il sera plus stable qu'un propriétaire n'ayant rien de commun avec le tourisme social. Le rapport au territoire et la proximité géographique du propriétaire peut également avoir un lien sur la stabilité du portage. Enfin, les termes du contrat et de son renouvellement fournissent également des indications sur la pérennité du site.

Ainsi la propriété permet de comprendre le portage foncier du site. On saura ainsi si le portage est sécurisé ou non.

La capacité d'hébergement

Elle se mesure en nombre de lits (ou emplacements pour les campings). Ce critère varie en fonction du type d'établissement allant de moins de 100 lits à plus de 300. Suivant la gestion du site, une trop petite exploitation peut être un frein au remplissage et à la durabilité du site. Ce critère permet de comprendre le poids que représente le site sur la commune en nombre de touristes accueillis.

Capacité d'accueil moyenne des établissements sur le littoral aquitain

	Littoral	Région Aquitaine
Auberges de jeunesse	107 lits	88 lits
Campings associatifs ou corporatifs	223 lits	218 lits
Centres de vacances	157 lits	117 lits
Villages vacances	361 lits	267 lits

La période d'ouverture

Elle se détermine en nombre de semaines de fermeture. Pour les critères on différencie les établissements ouverts toute l'année, de ceux ouverts 3, 6 ou 9 mois. Suivant le type d'établissement la période d'ouverture est déterminante pour comprendre le type d'activité, le public accueilli et la fréquentation. Comme pour le critère précédent, une ouverture trop courte suivant l'établissement et le site, peut être un frein à la pérennité dans le temps de l'exploitation.

L'emploi

Il se compte en nombre de salariés permanents et de saisonniers. Les établissements ayant moins de 5 salariés permanents et moins de 5 saisonniers sont considérés comme ayant un faible impact économique sur la commune.

Cependant la stabilité d'un site peut se mesurer également par l'arrivée de nombreux saisonniers lors des vacances d'été ou encore par une gestion exercée par des bénévoles.

Nombre d'employés salariés et saisonniers moyen par établissement sur le littoral aquitain :

- Auberges de jeunesse : 6 salariés / 8 saisonniers
- Campings associatifs et corporatifs : 4 salariés / 6 saisonniers
- Centres de vacances : 6 salariés / 24 saisonniers
- Villages vacances : 6 salariés / 25 saisonniers¹³

L'état du bâti

L'état du bâti se mesure en degré de rénovation : 0 correspondant à un mauvais état et 1 à un bon état du bâti. Cela comprend plusieurs facteurs : la date de construction sachant que la majorité des établissements a été construite dans les années 60-80 et les travaux de rénovation.

La prise en compte des travaux les plus récents permet de comprendre si le gestionnaire est dans une logique de pérennité et d'évolution du site, mais également de connaître sa capacité d'autofinancement sur des travaux. Cela doit également permettre d'identifier si le site sera en capacité d'effectuer les travaux de mise aux normes Tourisme & Handicap 2015. Un certain nombre d'établissement ont déjà effectué ou prévu de financer ces travaux, d'autres ont clairement exprimé leurs inquiétudes sur leur capacité à faire face à ces échéances.

Un équipement adapté aux besoins des clients et un programme de rénovation étudié dont la faisabilité économique est démontrée sera considéré comme un critère de stabilité et de bon état alors qu'un équipement hors marché et sans perspective de rénovation à court et moyen terme sera considéré comme précaire et donc en mauvais état.

¹³ Calculs réalisés sur 77 établissements soit 60% des établissements du littoral aquitain.

Détail des critères utilisés en fonction des sites de tourisme social :

	Auberge de jeunesse	Camping associatif ou corporatif	Centre de vacances	Village Vacances
Propriétaire et gestionnaire	Degré de stabilité : de 0 (précaire) à 1 (stable)			
Capacité d'hébergement	< 100 lits >	< 100 lits > ou 300 lits >	< 100 lits > ou 200 lits >	< 100 lits > ou 300 lits >
Période d'ouverture	Ouvert 3, 6, 9 ou 12 mois			
Emploi	< 5 employés permanents > et/ou +/- saisonniers			
Etat du bâti	Degré de rénovation : de 0 (mauvais état) à 1 (bon état)			

Taux de réponse en fonction des critères :

	Propriété	Capacité d'hébergement	Période d'ouverture	Emploi	Etat du bâti	Total
Auberges de jeunesse	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Campings associatifs ou corporatifs	56%	100%	92%	77%	54%	54%
Centres de vacances	55%	82%	64%	49%	53%	44%
Villages vacances	72%	91%	83%	64%	67%	53%
Total	65%	88%	76%	60%	61%	51%

Il est à noter, que le critère du chiffre d'affaire n'a pas été retenu pour définir la typologie des sites de tourisme social. En effet, le chiffre d'affaire et son évolution permettent de percevoir la santé économique des sites ainsi que la fréquentation pour identifier une hausse ou une baisse de ces dernières années. Cependant, les réponses concernant ce critère ont été insuffisantes, de ce fait, il ne permet pas une analyse qualitative concrète, il servira donc à titre indicatif.

L'analyse du fichier des 130 établissements dont 64 ayant répondu à l'enquête conduit à proposer une répartition comme suit :

TYPE 1 Des sites qui fonctionnent relativement bien, en capacité de faire face aux travaux de rénovation et d'adaptation et dont les équipements répondent aux attentes des clientèles. (entre 4 à 5 critères).	
Caractéristiques	- Site en propriété ou en occupation longue durée et stable, portage foncier fort - Capacité d'hébergement importante ou moyenne. - Ouverture de l'établissement plus de 6 mois par an - Emploi direct important (y compris de saisonniers) - Equipement récent ou projet de rénovation avec faisabilité économique démontrée - CA important et en augmentation
Enjeux et leviers	- Sécuriser l'équipement et son projet dans le temps - Faciliter le montage financier en cas de programme de rénovation / développement – la participation publique peut dans ce cas de figure s'avérer minoritaire ou sous forme de garantie, bonification de taux d'intérêt par exemple.

TYPE 2 Des sites qui rencontrent des difficultés structurelles, mais qui par leur situation porteuse pourront faire face aux enjeux de modernisation et d'adaptation de leur offre à condition d'être accompagné financièrement pour mener à bien ces travaux. (entre 3 à 2 critères).	
Caractéristiques	- Site qui n'est pas en propriété ou occupation longue durée ou site avec un propriétaire ayant peu de capacités d'investissement, le portage foncier est faible - Capacité d'hébergement importante ou moyenne. - Ouverture de l'établissement plus de 6 mois par an - Emploi direct important (y compris de saisonniers) - Projet de rénovation qui serait nécessaire pour rester dans le marché mais faibles capacités d'investissement / projet non financé
Enjeux et leviers	- Sécuriser le projet (statut d'occupation) - Importance de convaincre et sécuriser le maître d'ouvrage sur le projet et le plan de financement - Enjeu important sur l'aide à l'investissement – Participation importante des financeurs publics dans le plan de financement

TYPE 3

Des sites qui rencontrent un cumul de difficultés, accueillant spécifiquement des ressortissants ou ayants droits, disposant de faibles capacités d'hébergement et dont l'absence de projets de rénovation risque de condamner ces sites à court/ moyen terme. (entre 1 et aucun critère).

Caractéristiques	- Site en propriété appartenant à un organisme corporatiste ou accueillant quasi-exclusivement les ressortissants / ayant-droits (CE ...), ou site appartenant à une collectivité territoriale - Capacité d'hébergement souvent petite ou moyenne - Période d'ouverture limitée (moins de 3 mois dans l'année) - Peu d'emploi direct (y compris saisonnier) - Absence de projet de mise aux normes, seulement quelques travaux d'entretien, ne correspond plus aux attentes de la clientèle
Enjeux et leviers	- Vigilance sur le foncier - Favoriser l'ouverture au-delà des seuls ressortissants - Encourager le rachat par une autre association et la rénovation complète.

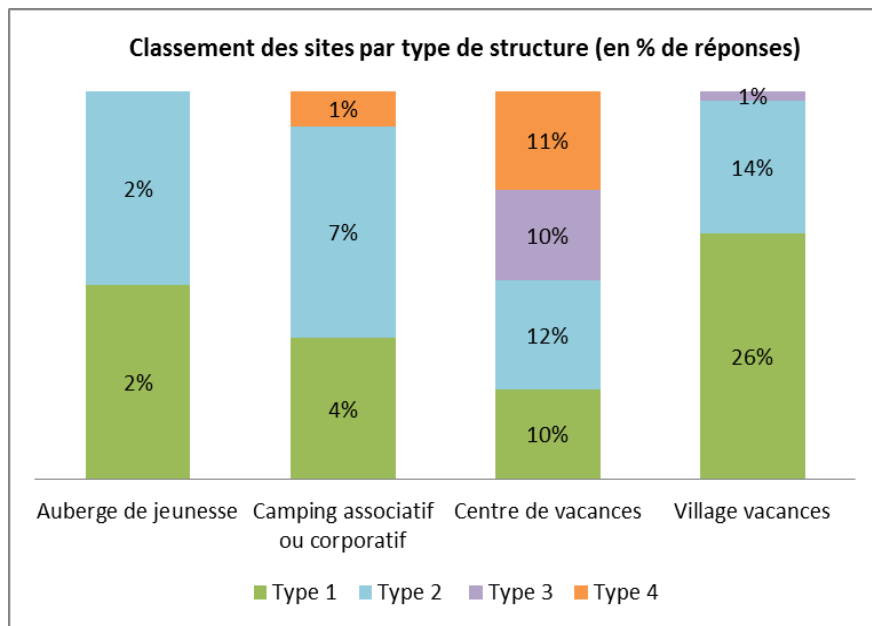
TYPE 4

Des sites d'ores et déjà abandonnés, sur lesquels les propriétaires n'ont pas de projets ou dont la cession est difficile.

Caractéristiques	- Site abandonné ou en vente - Site à forte valeur patrimoniale ou naturelle
Enjeux et leviers	- Favoriser la reconversion du site - Stratégie d'acquisition du foncier

Classement des sites selon le type de structure (en nombre de réponses) :

	Type 1	Type 2	Type 3	Type 4	Total des réponses	Total des effectifs	% de réponses
Auberge de jeunesse	2	2	0	0	4	4	100%
Camping associatif ou corporatif	4	6	0	1	1	14	79%
Centre de vacances	9	11	9	10	39	65	60%
Village vacances	24	13	1	0	38	58	66%
Total des réponses	39	32	10	11	92	141	65%



Cette typologie met en avant que certains sites sont « condamnés » à court / moyen terme (type 3), car ils n'auront pas les moyens de faire évoluer leur offre, ni de faire face aux nouvelles normes en terme d'accessibilité. Une aide publique importante sur ces sites peut dans certains cas se justifier au regard du développement local d'un territoire, mais difficilement au regard du potentiel économique et touristique.

Sur le littoral aquitain, on se rend compte **que les auberges de jeunesse ainsi que les villages vacances** n'ont pas de gros problèmes de gestion ou de financement. Peu d'établissements sont véritablement en difficulté sur le littoral.

Ce phénomène est dû au fait que les villages vacances et auberges sont généralement associés à de grandes associations de tourisme telles que UCPA, VVF, Touristra, FUAJ ... En particulier les villages vacances qui sont gérés en direct par le propriétaire, sont ouverts une grande partie de l'année, accueillent des familles entières et non des enfants seuls. De plus, ils sont très bien équipés avec piscine, terrain de sport, restaurant, bar, etc., leur chiffre d'affaire est généralement élevé dépassant le million d'euro.

Les campings et les centres de vacances apparaissent beaucoup plus fragiles et menacés.

La principale raison reste souvent la stabilité du propriétaire. Les centres de vacances sont confrontés à plusieurs difficultés, à la fois de gestion car les gestionnaires sont généralement des associations organisatrices de séjours et les propriétaires, qu'ils soient locaux (commune, privé ...) ou éloignés (Etat, CE, ...) ne sont pas véritablement impliqués dans le fonctionnement des établissements. Les financements sont plus difficiles à débloquent, les exploitations sont ainsi en mauvais état et nécessiteraient un investissement colossal afin de les remettre aux normes.

De plus, avec l'augmentation du prix du foncier et la baisse d'activité et de chiffre d'affaire de certains, de nombreux propriétaires sont prêts à vendre leur bien. Ces chiffres correspondant aux sites de type 3, confortent ceux référençant les sites en friche. 90% des sites en friche sont des centres de vacances, appartenants pour la plupart à des communes éloignées (Hénin-Beaumont) ou à l'Etat (ministère de l'agriculture).

Malgré une aide au financement des travaux, la situation des sites de type 3 est particulièrement précaire. Leur fermeture semble parfois inévitable. Ces sites sont soit de grandes structures, ouvrant les seuls mois de vacances d'été, ayant peu de fond de fonctionnement, ou ceux réservés aux ayant-droits (Colonie du ministère de l'agriculture, centre de vacances de CE ...).

Cependant il est nécessaire d'apposer des nuances à cette typologie. De nombreux sites ont un mode de gestion particulier qui les aurait fait classer en type 3 alors qu'ils ne sont pas dans une situation précaire. C'est le cas du Camp Peyroutic à Aureilhan, ce terrain est géré par le Diocèse d'Auch depuis plus d'un siècle, les gestionnaires sont bénévoles, ils entretiennent le terrain et s'occupent de la location des lieux. Ce sont des associations qui viennent avec leur propre matériel, leurs propres accompagnateurs afin d'accueillir des enfants. Ainsi, malgré un faible impact économique pour la commune, une faible capacité d'accueil et peu d'investissements et de travaux, du fait que le terrain soit nu avec seulement un bloc sanitaire, le site peut être classé en type 1 ou 2 car le portage foncier est solide et l'activité n'engendre aucun coût supérieur aux revenus. Ainsi l'activité du site est pérennisée dans le temps.

Les campings GCU, ont un peu le même mode de gestion. Tous ces campings sont gérés par l'association GCU, ce sont des terrains nus avec emplacements de tentes ou camping-car. Il n'y a aucun employé sur ces sites car la gestion se fait bénévolement par les vacanciers. Sur les sites recensés le propriétaire du terrain est généralement l'association GCU et ce depuis plus de 60 ans. Cela leur garantit une durabilité dans le temps. Ces campings ne coûtent pratiquement rien à l'entretien car ils ne disposent que d'un ou deux blocs sanitaires et parfois d'un terrain de pétanque. On peut donc considérer qu'ils n'appartiennent pas au type 3 dans leur grande majorité car leur portage foncier est stable.

Partie 2 | Orientations et préconisations d'aménagement

Aujourd'hui, on assiste à un mouvement de reconversion des sites de tourisme social.

Une partie des reconversions se fait vers du logement privé (résidences secondaires principalement). Les surfaces libérées par les sites de tourisme social peuvent être l'occasion pour les promoteurs de réaliser d'importants programmes immobiliers.

Dans les cas où les conditions de legs et le cadre réglementaire le permettent, d'anciennes installations de « colos » ont été rasées et les terrains divisés en lots. Les habitations, standardisées, sont le plus souvent construites par le promoteur et revendues ensuite à des particuliers. Les investisseurs recherchent d'importantes emprises foncières bien situées. Ce type d'évolution des centres de vacances est fréquent au niveau national. On trouve plusieurs exemples sur le littoral aquitain : l'ancienne colonie de vacances « Les Bérets Blancs » à Soulac ou encore celle de Longarisse à Lacanau en 2001.

Si ces reconversions génèrent des retombées économiques pour les territoires en permettant l'installation de nouveaux habitants, elles viennent diminuer le nombre de lits marchands et mettent en péril le patrimoine du tourisme social.

En effet, les sites de tourisme social en friche disposent de potentiels d'aménagement importants pour les collectivités à la fois d'un point de vue économique, social et environnemental. Les établissements se trouvent généralement sur des sites d'exception, proches de l'océan ou des lacs. Les centres de vacances occupent de vastes espaces avec généralement peu de bâti mais au sein de grands ensembles boisés.

On observe donc aujourd'hui une réduction importante du nombre de centres de vacances, à l'instar de l'échelle nationale. Ainsi, les centres de vacances du littoral aquitain, aux implantations privilégiées, sont dans une situation inquiétante et pour l'instant incontrôlée. C'est pourquoi, il est nécessaire de mieux connaître cet aspect du tourisme aquitain afin d'éviter la multiplication de friches de tourisme social.

En s'interrogeant sur le devenir du patrimoine du tourisme social, l'objectif est d'éviter la multiplication de points noirs paysagers aux abords d'espaces naturels, qui peut poser des problèmes de sécurité et d'image négative pour les territoires. D'autre part, il s'agit de veiller à leur transformation afin de répondre aux nouvelles exigences de développement touristique soucieux de l'environnement et du paysage. Enfin, pour les centres de vacance qui auront su s'adapter à la demande et élargir leur clientèle, il faudra s'employer à rénover et améliorer l'intégration environnementale de ce type d'équipement touristique vieillissant.

La concrétisation des préconisations d'aménagement nécessitera une volonté forte de la part des collectivités et de leurs partenaires.

Pour illustrer ces projets qui pourraient être mis en place sur le littoral aquitain, des exemples de reconversions déjà observées sont présentés. Pour enrichir ces illustrations, des exemples ont également été pris en Vendée¹⁴. Ce département fut le premier à installer des colonies de vacances sur son territoire. Et aujourd'hui et comme partout en France, les centres de vacances ont fermé leurs portes les uns après les autres.

¹⁴ Etude Vendée Expansion - 2003

Beaucoup de propriétaires ne peuvent plus assumer financièrement les coûts d'entretien de leur patrimoine et le cèdent. Après fermeture, les bâtiments des sites de tourisme social sont abandonnés, vendus, transformés ou démolis. Plusieurs scénarios possibles sont ici développés :

- le maintien de l'activité dans le secteur du tourisme social,
- la reconversion de l'activité dans le secteur touristique traditionnel,
- la reconversion de l'activité pour de l'hébergement saisonnier,
- la reconversion de l'activité pour des projets d'intérêt général,
- la réserve foncière pour les collectivités territoriales,
- la renaturation des espaces.

Pour chacun de ces scénarios, plusieurs outils peuvent être mobilisés, ils sont présentés ici sous forme de fiches.

2.1 | Les scénarios de reconversion

2.1.1 | Le maintien de l'activité de tourisme social

Les organisateurs et gestionnaires tentent de maintenir des tarifs compatibles avec leur vocation éducative. Ils se positionnent comme un acteur éducatif complémentaire à la famille et à l'école, ayant pour objectif de renforcer l'autonomie des jeunes et d'affirmer leur citoyenneté. En revanche, ils assument moins leur rôle d'acteur économique, responsable d'un patrimoine à vocation touristique, jouant un rôle non négligeable dans la commune d'implantation. Ils n'ont pas toujours conscience du véritable potentiel de leur équipement dont la localisation est fréquemment remarquable, mais dont les installations sont obsolètes. On observe une véritable réticence à mettre en œuvre des pratiques liées à l'économie et faisant appel aux techniques du marketing.

Plusieurs pistes sont explorées dans le cadre du maintien de l'activité de tourisme social¹⁵ :

- la consolidation du portage foncier,
- la diversification des activités et l'adaptation des lieux,
- la modernisation des structures d'accueil,
- le renforcement des liens entre les acteurs du tourisme social et les acteurs traditionnels du tourisme.

La consolidation du portage foncier

De nombreux établissements de tourisme social ont un propriétaire qui souhaite vendre ou qui n'est pas impliqué dans le fonctionnement du site. C'est le cas du centre de vacances « Entre Lac et Océan » à Mimizan. Celui-ci appartient au Ministère des finances, le gestionnaire qui est le centre nautique de Mimizan a beaucoup de mal à faire fonctionner un site aussi grand car il ne dispose pas des ressources financières pour le rénover. L'Etat est notamment en train de se défaire de nombreux établissements sur le littoral aquitain comme le centre Cap Arrïou de l'autre côté du lac d'Aureilhan ou celui du Graoué à Parentis.

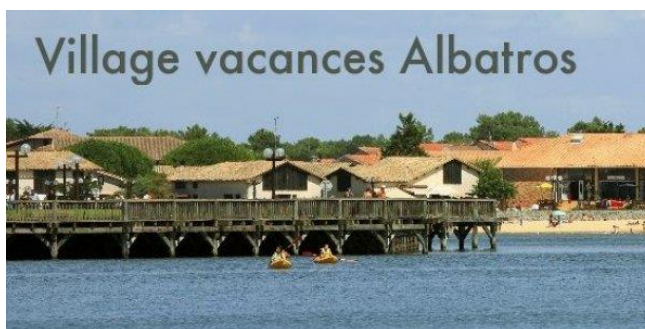
Dans le cas de sites mis en vente, il est possible pour les collectivités territoriales d'envisager l'acquisition de ces établissements.

¹⁵ A noter que dans le cadre du présent travail, seules les pistes en lien avec le foncier sont explorées. Les actions de formation, de professionnalisation des acteurs sont plus amplement détaillées dans le cadre de l'étude Somival.

Illustrations

Commune de Vieux Boucau

La commune de Vieux-Boucau a fait appel à l'EPFL Landais afin de conserver le village vacances des Albatros sur son territoire. Celui-ci étant en vente, un promoteur immobilier souhaitait l'acquérir afin de réaliser un programme immobilier. L'EPFL a préempté le site afin de maintenir son activité de tourisme social. Il appartient désormais au Syndicat Mixte du Port d'Albret et sera ensuite rétrocédé au Conseil Général des Landes dans un délai de 5 ans.



Source : www.village-albatros.com

La diversification des activités et l'adaptation des lieux

L'activité des sites de tourisme social peut s'ouvrir à une diversification, une polyvalence des lieux. Cela nécessite l'adaptation des structures d'accueil d'une part, et un engagement fort dans des actions de promotion, et de commercialisation d'autre part. Cette condition de survie et de développement peut s'orienter à destination de différentes cibles. Il s'agit ainsi d'élargir la clientèle et de passer d'une mono-utilisation à une polyvalence qui peut être maintenue autour de la cible enfance, mais étendue aux classes découverte, aux chantiers de jeunes, à un centre de loisirs sans hébergement, à la restauration scolaire, aux activités post et périscolaires, etc.. En outre, l'élargissement de la clientèle passe également par la gestion libre, c'est-à-dire la location des locaux, ou la cogestion. L'objectif est également d'atténuer la saisonnalité afin de rentabiliser les installations.

Illustrations

Le Camp Peyroutic à Aureilhan

Ce camp est un terrain de camping appartenant au Diocèse d'Auch, et géré bénévolement. Il a ouvert à la location des équipements communs pour des associations à vocation de tourisme social.

Les Centres nautiques

Les centres nautiques sont extrêmement nombreux sur le littoral aquitain car le territoire est parsemé de lacs et d'étangs situés non loin de l'océan. Certains de ces centres rencontrent des difficultés financières. Leurs nombreuses activités ne sont ouvertes qu'aux seuls clients de l'établissement. L'activité des centres nautiques peut alors s'ouvrir à une diversification. Cette mutualisation de l'utilisation, qui se pratique déjà, pourrait être améliorée par une politique d'ouverture étendue à des publics les plus élargis possible. Ainsi ce ne serait pas seulement les pensionnaires des centres qui bénéficieraient des locaux et des activités mais également tous les touristes ou locaux.

Prenons l'exemple de l'Azureva à Lacanau. Il se trouve au bord d'un Etang de Lacanau. Il a fait récemment construire une base nautique entière, ouverte à la location pour tous,



fonctionnant de manière complètement écologique. Celle-ci se compose à la fois de canoë, wakeboard, ski nautique, etc.

Les Centres de vacances

Les centres de vacances sont une forme de villégiature destinée aux enfants. La plupart des gestionnaires de centre de vacances prônent les valeurs de convivialité, de socialisation, de vie de groupe, de respect de la personne, de brassage des catégories sociales, ou de découverte. Cette approche se justifie lorsque l'on sait que trois enfants sur dix ne partent pas du tout en vacances.

Plusieurs tendances se dessinent concernant l'attente des clientèles des centres de vacances. Celles-ci doivent être intégrées par les décideurs et gestionnaires pour adapter l'offre à ces demandes émergentes.

Le centre doit être facilement accessible, et disposer d'un environnement adapté à la pratique d'activités nouvelles. On observe également un véritable besoin de sécurisation des familles, qui souhaitent laisser leurs enfants en confiance. Les activités tiennent une place majeure lors du choix de la destination, mais leur part doit être clairement identifiée.

Pour se renouveler et maintenir leur activité, plusieurs pistes peuvent être explorées :

- le développement de nouveaux types de séjour tels que les classes découvertes. Ce moyen permet d'augmenter la fréquentation, de prolonger les périodes d'ouverture et par là même le maintien d'emplois permanents.
- la thématisation des établissements sur la bande dessinée, la voile, le vélo, l'équitation, le cirque, le surf par exemple autour de laquelle peuvent s'organiser des animations et des produits touristiques. Cet axe s'inscrit pleinement dans la tendance actuelle au développement d'un apprentissage approfondi d'une activité, avec une animation qualifiée et sportive.

La modernisation des structures d'accueil

La plupart des établissements de tourisme social a été construit dans les années 60 à 80. Au fil des saisons, les bâtiments n'ont pas toujours été suffisamment entretenus et ont donc vieilli.

Les gestionnaires d'établissements ont du mal à débloquer les financements afin de rénover les bâtiments. Seuls des travaux d'entretien sont exécutés tels que des petites rénovations ou des travaux de peinture. Peu de structures investissent dans une rénovation partielle ou complète. Ceux qui investissent le plus facilement sont les villages vacances qui disposent d'un capital financier important (cf. exemple ci-dessous).

Les centres de vacances sont en général ceux qui investissent le moins. Peu d'établissements ont vu leur structure évoluer considérablement. Pour la majorité on reste sur de grands bâtiments linéaires avec des dortoirs et de grandes salles communes datant des années 60. Pour les centres de vacances, les familles préfèrent envoyer leurs enfants dans des structures privilégiant les chambres (de 4 à 6 personnes) plutôt que les grands dortoirs d'antan. Il faut également répondre aux nouvelles normes de plus en plus exigeantes concernant la sécurité et l'accessibilité PMR. Tous ces travaux de rénovation et de modernisation représentent un coût important pour beaucoup d'établissements, en particulier les centres de vacances qui ne fonctionnent que deux mois par an et n'ont pas les moyens d'amortir le coût des travaux.

Illustrations

Le VVF de Claouey à Lège-Cap-Ferret

La commune est propriétaire d'un terrain de 9ha situé à 800m de la plage du Bassin. Sur ce site, VVF Villages est gestionnaire du terrain depuis 1978. En 2011, le bail étant arrivé à terme, la mairie a décidé de lancer un appel d'offre, que VVF a remporté sur une parcelle de 7ha. Les 2ha restants ont été vendus pour un montant de 1 200 000 € afin de créer un centre de thalassothérapie. VVF Villages a investi 10 millions d'euros dans la rénovation complète de l'établissement.

Objectif : la réhabilitation du site dans un esprit architectural innovant et limitant l'empreinte écologique (promotion des modes de déplacements doux, exclusion des véhicules, utilisation des matériaux bois, économie d'énergies ...), une articulation avec le projet de balnéothérapie (complémentarité et mutualisation des prestations) et une ouverture à l'année.

Estimation d'une hausse de 50% du chiffre d'affaire pour l'été 2014, l'établissement est d'ailleurs complet jusqu'à l'été 2015.



Village VVF avant/après la rénovation. Avant : ancien tétrodon / après : nouveau chalet

Le renforcement des liens entre les acteurs du tourisme social et les acteurs traditionnels du tourisme

Le secteur du tourisme social doit renforcer les liens entre ses acteurs. Peu de centres figurent actuellement sur les brochures ou les sites internet des Offices de Tourisme. L'organisation du secteur doit favoriser une meilleure circulation de l'information par des actions de communication communes aux différents intervenants. L'intégration à une dynamique locale implique des relations régulières permettant aux centres de vacances (ou autre) de s'inscrire dans des partenariats locaux, d'où la nécessité d'une collaboration renforcée avec les autres professionnels du tourisme et les acteurs locaux.

En résumé, les centres du littoral aquitain qui bénéficient d'un environnement touristique majeur peuvent évoluer vers la conception de produits touristiques diversifiés permettant de dégager les ressources nécessaires à une valorisation de leur patrimoine. Certains devront s'orienter vers des produits à forte valeur ajoutée sur différentes thématiques impliquant un encadrement important et qualifié. Cette démarche repose sur l'amélioration de l'offre, adaptée aux nouvelles attentes émergentes.

2.1.2 | Reconversion dans le secteur du tourisme en conservant le patrimoine et le paysage

Le processus le plus souvent observé est la reconversion de ces structures en d'autres formes d'hébergements touristiques plus lucratives. Ainsi, elles ont fréquemment laissé leur place à des hôtels ou des résidences de tourisme. Maîtriser le processus de reconversion est important selon deux points de vue. D'une part, il s'agit d'éviter de dégrader l'environnement littoral par l'implantation de projets non adaptés. D'autre part, les collectivités peuvent œuvrer afin de porter des projets de reconversion vers des établissements commerciaux plus lucratifs.

Les différents exemples de reconversion récents montrent une réelle croissance de projets en lien avec les filières porteuses de notre littoral, le surf notamment.

L'objectif est alors de faciliter le développement de formes d'hébergements touristiques qui font défaut sur le littoral aquitain. Certaines formes de tourisme permettent de conserver le patrimoine des centres de vacances. La transformation en villages vacances ou résidences de vacances sont des formes adaptées à la reconversion.

Les vastes terrains boisés des anciennes colonies de vacances laissés vacants attirent la convoitise des professionnels de l'hôtellerie de plein air. Les investisseurs s'intéressent aux anciennes colonies de vacances dans la mesure où elles constituent des emprises foncières d'un seul tenant, viabilisées et bien situées. On observe également des reconversions en hôtel de tourisme. Les structures sont alors conservées et requalifiées.

Illustrations

Le Centre de vacances « La Datcha » à Mimizan et le Centre de vacances « Oxygers » à Hossegor - 2 exemples de changement d'activité vers l'accueil de séjours surf

La Datcha a fermé 2012, le propriétaire a fait le choix de louer le site à l'organisme « Ride Board » de Bordeaux, qui organise des séjours de cours de surf (cf. photo ci contre).

Fermé depuis 2012, le centre de vacances Oxygers était idéalement situé à deux pas de l'océan et du port de Capbreton, il a su trouver preneur lors de sa vente. Il appartient désormais à Quicksilver qui l'a entièrement rénové tout en gardant l'architecture d'origine. Il accueille désormais des jeunes souhaitant pratiquer le surf.



www.boardriders-week.com

Le centre de vacances « Les Cigales » à Azur – un exemple de changement d'activité en résidence de tourisme

Racheté par un promoteur immobilier afin de créer un parc résidentiel de loisir avec vente de chalets haut de gamme à des particuliers.

Le TMO à Lanton – un exemple de changement d'activité vers de l'hôtellerie traditionnelle

Création d'un hôtel de tourisme : l'Hôtel Océana, hôtel 2* étoiles comportant 25 chambres

La colonie de vacances La Prade à Messanges – un exemple de reconversion vers l'hôtellerie traditionnelle

La colonie a été mise en vente en 1999 avec la condition que le repreneur y installe un projet hôtelier. Un professeur de golf de Moliets décide alors de se porter acquéreur avec le soutien du Conseil Général des Landes. Il s'engage notamment à conserver les murs de 1930. L'hôtel de 14 chambres - aménagées dans les anciens dortoirs - propose des activités en lien direct avec la présence des golfs sur le territoire.



5 - MESSANGES (Landes) - Pavillon Olivier Caliot - Aile Sud



Source : Maison de la Prade - Messanges

Le Centre Azureva à Hossegor – un exemple de conservation du patrimoine bâti

L'ensemble de la façade d'accueil a été classée dans le PLU. Cette vieille bâtisse de style landais, aux couleurs si particulières, sera donc préservée.

Cf. Photo ci-contre



Centre Azureva Hossegor. Crédit Photo : CRT Aquitaine

2.1.3 | Reconversion pour de l'hébergement saisonnier

L'activité touristique génère une embauche importante de main d'œuvre extérieure aux régions d'accueil. Le logement des travailleurs saisonniers constitue un problème structurel, en particulier en Aquitaine où peu de logements sont réservés aux saisonniers et nombre d'entre eux ont du mal à trouver un logement lors des saisons estivales. Des expérimentations ont été faites comme dans les campings ou les internats des lycées, le constat établi au travers le Plan Régional des Saisonniers, validé en 2013 par le conseil régional d'Aquitaine montre que c'est la multiplicité des solutions qui permet de traiter la problématique de l'hébergement saisonnier.

Les sites de tourisme social et plus particulièrement les centres de vacances peuvent représenter des opportunités intéressantes : en raison de leur localisation au sein des pôles touristiques, leur accessibilité, mais également de la configuration même des bâtiments. Dans le cas de projets de ce type, le partenariat avec les principaux employeurs est alors primordial dans la réalisation du projet. Parmi les sites en friche répertoriés, on peut penser au site de Parentis qui se situe à proximité d'une importante exploitation agricole, qui recrute

chaque année de nombreux saisonniers. Chaque année, ce sont près de 30 000 saisonniers qui sont embauchés sur le littoral aquitain dans le secteur du tourisme. La grande majorité d'entre eux rencontre des difficultés pour se loger.

En revanche, 64%¹⁶ des établissements de tourisme social sur le littoral aquitain hébergent tout ou partie de leur saisonniers. Cela peut s'expliquer par leur activité particulière comme les centres de vacances, où les moniteurs doivent encadrer 24h/24 les enfants.

Illustrations

Reprise de la colonie de vacances « La Cité Joyeuse » (PEP d'Ile et Vilaine) par la commune de la Barre de Monts (85)

Projet : hébergement de son personnel saisonnier.

2.1.4 | Reconversion pour des projets d'intérêt général

La croissance démographique sur le territoire du littoral aquitain, induit une augmentation des besoins en termes de services et d'équipements, mais également de logements accessibles. Une part importante de ces nouveaux arrivants sont des jeunes couples avec ou sans enfants. Pour rester dynamiques et accueillantes, les communes doivent investir dans de nouveaux ouvrages tels que des crèches, des garderies ou encore des centres de loisirs. Au-delà de la superficie du terrain importante qu'occupent les sites de tourisme social, leur architecture permet de les reconverter facilement en structures dédiées à l'accueil d'enfants.

De plus, les jeunes arrivants n'ont pas forcément les moyens de s'installer sur la côte aquitaine où le logement est souvent cher, ainsi la construction de logements sociaux peut être une autre solution de reconversion pour les sites de tourisme social. Cela permet de conserver la fonction sociale de ces sites et de renouveler la population de certaines communes vieillissantes.

Si les conditions de legs et le cadre réglementaire le permette, plusieurs types de structure et d'équipements publics peuvent être envisagés dans d'anciens sites de tourisme social : EHPAD, clubs de sport, installation d'associations, etc.

Illustrations

La colonie de vacances de l'Husclade à Lacanau – Centre de loisirs

En 2010, la commune de Lacanau se porte acquéreur de l'ancienne colonie de vacances « L'Husclade » appartenant au Ministère des finances, pour la somme de 367 500€. Sur le terrain de 1,5ha, elle décide de créer un centre de loisirs ; projet cofinancé par la CAF, l'Etat et le conseil général de la Gironde. Le centre est ouvert depuis 2012.



Centre de loisirs l'Husclade à Lacanau – Source : mairie de Lacanau

¹⁶ Calcul réalisé grâce à un échantillon de 77 établissements c'est-à-dire 60% des sites de tourisme social sur le littoral aquitain.

Colonie de Vacances Chante Cigale à Gujan Mestras - logements sociaux

A Gujan-Mestras, l'Etat a préempté le site de la colonie de vacances « Chante-Cigale » après que l'association « Temps Jeunes », qui en était le gestionnaire, ait renoncé à acheter. L'ancien propriétaire la CAF du Puy de Dôme a cédé les 2,5ha de terrain pour la somme de 2,5 millions d'euros, à Gironde Habitat. Le projet est d'y construire des logements sociaux.

La colonie de vacances Clairbois à Labenne - maison relais pour adultes handicapés

A Labenne, la colonie de vacances « Clairbois » a fermé ses portes. La mairie souhaite rénover entièrement la bâtisse afin de créer une maison relais comprenant 19 logements à loyer très bas pour adultes handicapés. La mairie et la CDC MACS ont réalisé des emprunts afin de financer le projet où la PACT des Landes est le maître d'œuvre.



Centre Clairbois, en cours de rénovation Sources : GIP littoral aquitain

Le Château Baroja à Anglet – Centre de loisirs

Un dernier exemple est celui du Château de Baroja à Anglet, ancienne colonie de vacances appartenant à la commune de Toulouse. Celle-ci fut rachetée par la commune d'Anglet en 1998, qui décida de préserver ce patrimoine d'exception. Elle rénova entièrement les écuries, créa une salle de répétition ainsi qu'un centre de loisirs au sein d'un immense parc arboré.

2.1.5 | La constitution de réserves foncières pour les collectivités littorales

La constitution d'un foncier public en zone touristique est le moyen de porter un projet de territoire durable. Cela relève d'une volonté politique forte et nécessite la mise en place d'une stratégie d'anticipation. Au préalable, il est nécessaire de définir un projet de territoire permettant de mieux cibler les acquisitions.

Maîtriser le foncier signifie à la fois de réserver du foncier pour des aménagements en lien avec le développement de l'économie touristique (aménagement urbains publics, commerces, habitats et hébergements), de porter ce foncier et de développer des opérations avec des opérateurs privés (baux longue durée ...) ou publics.

L'objectif recherché est de permettre aux collectivités de maîtriser les projets et leur réversibilité à long terme. Le foncier public peut également servir à l'aménagement urbain, et au portage de projets à destination de publics spécifiques.

La majeure partie des établissements de tourisme social appartient soit à une collectivité territoriale, soit à une association. Lors de la vente, ces sites recherchés sont souvent vendus aux promoteurs immobiliers pour des projets de maisons individuelles secondaires ou des résidences. Dans la mesure où ils sont placés à des endroits stratégiques pour les communes, ils peuvent faire l'objet d'une reconversion autour de projets alliant à la fois le social et l'intérêt général. Ces établissements constituent par ailleurs de véritables réserves

foncières pour les communes, en particulier littorales, qui ne disposent plus de grands terrains comme peuvent en apporter les centres de vacances.

Illustrations

Commune de Léon (40)

La commune de Léon a préempté en 2014 le site de l'ancienne résidence Hénin-Chartres se situant derrière la mairie. Le projet reste aujourd'hui à définir, mais une orientation vers du logement sera probablement privilégiée au regard de la localisation.

Cf. Photo ci contre

Sources : GIP Littoral Aquitain - 2014



2.1.6 | La renaturation des anciens sites de tourisme social

La fermeture de certains sites, et plus particulièrement des colonies de vacances entraîne la création de friches dans des vastes espaces qui sont difficiles à entretenir et peuvent rapidement constituer des points noirs paysagers. Pour quelques centres situés en forêt, la transformation en d'autres formes d'hébergement touristique ou autre ne semble pas être la meilleure solution. Ces importantes colonies de vacances ont pu constituer de véritables enclaves dans des espaces naturels. Il est possible de revenir en arrière et reboiser lorsque l'occasion se présente, c'est-à-dire au moment de la fermeture des établissements.

L'objectif est alors d'assurer un retour à l'état naturel en détruisant les anciens centres de vacances et d'éviter que l'occupation d'un espace naturel se prolonge. De plus, cette acquisition peut permettre d'assurer l'ouverture au public des terrains préalablement acquis. Cette démarche vise à préserver les richesses naturelles qui attirent les touristes.

En dehors des centres situés en forêt, l'implantation de certaines structures dans des espaces sensibles et/ou dans la bande des 100m pose aujourd'hui de réelles questions au regard d'un certain nombre de risques (érosion, incendie, inondation...)

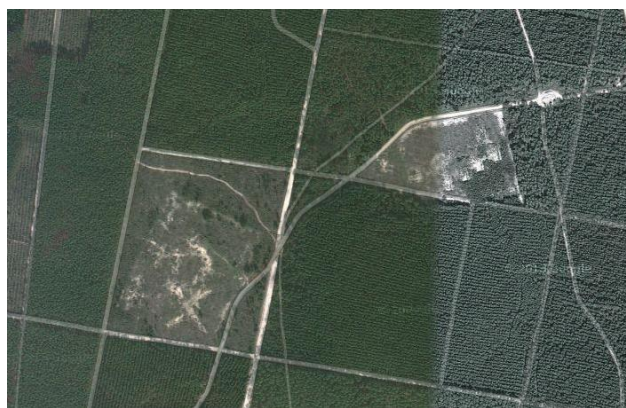
Illustrations

Les colonies du phare à Contis

Un dernier exemple de reconversion a été observé il y a quelques années sur Contis-Plage. Autrefois le site abritait deux colonies de vacances situées à l'extrême nord de la commune. Ces deux colonies appartenaient à EDF et Gaz de France, mais leur activité a cessé il y a de nombreuses années. Depuis le site était en friche. En 2007, les établissements ont été détruits et la zone classée N dans le PLU. Il y a eu pourtant un projet de camping nature mais celui-ci n'a pas abouti. Aujourd'hui la nature reprend petit à petit ces droits sur cet ancien centre de vacances.



Colonie EDF à Contis Avant / Après



Source : Contisplage.com et Googlemap

La forêt du Pays de Monts en Vendée

Cette forêt de Vendée était depuis 80 ans fortement mitée par divers équipements touristiques : 9 campings et 13 colonies ; occupant environ 10% de la surface de la forêt (240 ha). Ces sites n'avaient pas vocation à perdurer. Etablies sur le domaine de l'Etat géré par l'ONF, ces colonies ont bénéficié d'une concession établie par bail. Chaque concession comporte une clause de remise en état des lieux, c'est-à-dire que lors de la fermeture définitive de la colonie, le locataire se doit de rendre la parcelle dans l'état primitif précédant son installation.



Colonie d'Aulnay-sous-Bois, à l'échéance de la concession (2004) [à gauche¹⁷] ;
Colonie d'Aulnay-sous-Bois, 5 mois après les travaux de remis en l'état « primitif » [à droite¹⁸]

¹⁷ Photo : A. Auffret, ONF

¹⁸ Photo : J.P. Bouffet, ONF

2.2 | Outils et méthodes pour la reconversion de sites en friche

2.2.1 | Analyse des blocages dans les projets de reconversion

Face aux difficultés rencontrées, beaucoup de centres de vacances finissent par arrêter leur activité. Cependant la vente des sites n'est pas toujours simple à effectuer et certains sites touristiques se retrouvent en friche (11 sites ont ainsi été recensés sur le littoral aquitain). Sur les sites localisés du littoral aquitain, 2 principales raisons semblent expliquer l'état actuel des sites.

- ***Un cadre réglementaire à intégrer dès l'élaboration des projets de reconversion***

Les sites se trouvent en grande majorité dans des espaces particulièrement naturels. Les bâtiments se trouvent dans d'immenses forêts ou encore en bord de lac ou d'océan. Le cadre réglementaire (loi littoral, site classé...) peut complexifier les projets de reconversion vers une nouvelle activité ; en tous les cas il nécessite d'être pris en compte dès l'élaboration du projet. Dans certains cas, la reconversion en espace naturel se justifie pleinement.

Ainsi, à Bidart, le site de CCAS se trouve en zone naturelle avec forêt à conserver, il est par ailleurs dans la coupure d'urbanisation, et à proximité du Lac de Mouriscot. Les enjeux environnementaux de ce site sont donc primordiaux dans le projet de reconversion.

A Parentis, le site de l'ancienne colonie de vacances, qui appartient à l'Etat, se situe en loi littoral. Sa vente semble aujourd'hui bloquée (une 1^{ère} vente infructueuse en 2012 vient d'être relancée).

A Mimizan, le site appartient à la commune depuis 8 ans. Cet espace, en site classé, fait actuellement l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'étude « Aménagement durable des stations » afin d'identifier un projet cohérent sur cet espace intégrant les contraintes liées au site classé.

Enfin, à Labenne, l'ancien Institut Héliomarin se trouve sur la dune. Il est classé en zone naturelle Nn inconstructible et les bâtiments sont en zone Us à vocation publique. Le nouveau propriétaire a attaqué en justice la mairie du fait du zonage du PLU. La commune ainsi que le Conservatoire du Littoral ont pourtant souhaité racheter le site, mais le montant de l'achat était bien trop élevé. Depuis le procès, la vente du site est en arrêt, et l'établissement est à l'abandon.

- ***Des conditions de legs complexes pour identifier un projet viable***

Les mises en vente d'un certain nombre de sites de tourisme social sont accompagnées de conditions de legs qui peuvent engendrer des difficultés pour envisager un projet de reconversion.

Site du Moutchic à Lacanau : ce site appartient à la commune depuis vingt ans et l'activité de la colonie de vacances a cessé depuis de nombreuses années à présent. Les conditions de legs sont très particulières, l'ancien propriétaire (la Croix Rouge) a souhaité que le site garde sa vocation médicale.

La commune recherche donc un acquéreur capable de proposer un projet cohérent afin de reconvertir le site. Le site est la fois classé en zone ND ce qui correspond à un espace boisé classé et inconstructible d'une superficie de 4,3 ha représentant la moitié du site. Il se trouve à moins de 150m de l'étang (loi littoral), classé NA au PLU et correspondant à une surface non négligeable de terrain inconstructible.

Ainsi chaque projet proposé à la mairie s'est vu refusé ou a échoué du fait de ces conditions difficiles, tel qu'une résidence pour personne âgées, ainsi qu'une EHPAD.

On peut également citer l'exemple du camping Peyroutic à Aureilhan qui autrefois était une bergerie qui a été légué il y a plus d'un siècle au Diocèse d'Auch à condition que le terrain ait une vocation sociale.

2.2.2 | Les outils à disposition des collectivités et porteurs de projets

Maîtriser le processus de reconversion est donc important pour éviter de dégrader le paysage littoral par l'implantation de projets non adaptés.

Le préalable de la définition de projets sur ces espaces en friche ou susceptibles de le devenir à court terme doit se faire dans le cadre d'un projet de territoire. C'est dans ce cadre-là que la reconversion de la Friche Capariou à Mimizan est aujourd'hui envisagée.

Les outils présentés dans cette partie sont applicables quelque soit le projet défini sur le site en friche :

- un nouveau projet de tourisme social
- un changement d'activité vers tourisme
- un changement d'activité pour projet intérêt général
- un changement d'activité pour du logement

Pour accompagner ces reconversions, plusieurs outils, détaillés ci-dessous, existent et peuvent donc être activés par les territoires. :

- les documents de planification (PLU, SCOT)
- le droit de préemption urbain
- l'acquisition des espaces naturels

LA MODIFICATION DES DOCUMENTS DE PLANIFICATION	
Enjeux	Accompagnement des reconversions (quelque soit le projet) Préservation du patrimoine bâti et paysager
Description	La révision / modification du PLU : Le PLU établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire. Les zones des plans d'occupation des sols où se situaient les anciennes colonies précédemment évoquées permettaient la création de ces nouveaux établissements. Ils sont situés le plus souvent en zone UC (zone d'habitation à faible densité), UL (zone destinée au tourisme, au camping-caravaning, aux activités de loisirs), ou NA (zone à vocation d'urbanisation future). Il n'y a ainsi pas eu de modification des POS pour permettre la réalisation de ces projets. C'est lors des révisions / modifications de ces documents qu'il est possible d'intervenir et d'encadrer ce mécanisme qui est amené à se poursuivre. Ces changements peuvent toucher un seul élément du règlement ou de l'OAP¹⁹ comme l'intégralité du PLU. Il peut également s'agir d'une mise en compatibilité avec d'autres documents d'urbanismes qui s'impose à lui comme le SCOT. Dans la perspective de favoriser les reconversions : Meilleure délimitation des zones urbanisables Classement en zone touristique spécifique Classement des sites remarquables (bâti et paysage)²⁰ Dans la perspective de renaturer -> cf. projet « renaturation » Classement des espaces boisés
Acteurs	<u>Communes</u> Les communes sont les autorités compétentes en matière de PLU, ce sont elles qui gèrent les modifications, les révisions et les mises en conformité du document. Il existe 4 procédures différentes : - La modification simplifiée : sans enquête publique et sans concertation, il ne concerne qu'une rectification mineure d'une erreur ou de règles d'urbanisme. - La modification : permet de modifier le contenu des OAP et du règlement est soumise à enquête publique mais sans concertation. Le projet est cependant notifié au préfet. Elle permet de diminuer les zones constructibles par exemple. - La révision : permet de modifier intégralement le contenu du document mais également de réduire les espaces boisés et N, réduire les protections par exemple. - La mise en compatibilité : permet de faire évoluer rapidement le document en prenant en compte les évolutions de projets d'intérêt général ou de documents supérieurs tels d'un SCOT par exemple.
Exemples	▪ PLU de Vieux-Boucau – reconversion dans le logement social ▪ PLU de Parentis - favoriser la reconversion de la friche (droit à bâtir ...) ▪ Classement de la façade du Centre Azureva à Hossegor

¹⁹ OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

²⁰ Art L123.1.7 Les PLU peuvent " identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection". Justification via l'inscription d'un inventaire de l'ensemble des bâtis sur sites dans le rapport de présentation du PLU en annexes.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN	
Enjeux	Maintien du foncier et du patrimoine dans le domaine public Limitation de la spéculation foncière Restructuration urbaine (réalisation équipements collectifs, politique de l'habitat) Mise en valeur du patrimoine bâti et non bâti Développement touristique et économique
Description	Le DPU peut être exercé par les communes ou peut être délégué aux collectivités locales (EPCI), à l'Etat, les EPF, les SEM à capital public majoritaire, aux chambres consulaires ou aux organismes d'habitation à loyer modéré. La procédure de préemption permet à une collectivité (commune ou EPCI) d'acquérir un bien qui a été mis en vente. Il permet aux collectivités publiques, à côté de l'expropriation et de l'acquisition à l'amiable, de réaliser un projet d'aménagement urbain ou de préserver certains espaces naturels et de s'assurer la maîtrise foncière d'une future opération d'urbanisme. Le droit de préemption urbain ne peut être appliqué que s'il est associé à un véritable projet d'intérêt général, par exemple dans le cadre de la rénovation urbaine ou de la construction de logements sociaux. Ainsi, l'objectif de l'utilisation du droit de préemption urbain est également de mieux contrôler les transactions entre propriétaires et acheteurs. Du fait de l'instauration d'un mécanisme de fixation judiciaire du prix, le droit de préemption permet aux collectivités publiques de lutter dans une certaine mesure contre la spéculation foncière. De plus, une commune peut revendre librement un bien – acquis 5 ans auparavant par préemption. Cette disposition mise en place par le législateur en faveur de l'interventionnisme des collectivités dans le domaine de l'urbanisme constitue un outil de contrôle supplémentaire. En effet, dans cette situation, la collectivité peut ainsi « choisir » l'acquéreur et son projet.
Les acteurs	<u>Communes et Intercommunalités :</u> Le DPU peut être instauré par toutes communes dotées d'un PLU approuvé ou d'un POS rendu public, sur toutes les zones urbaines (U) et d'urbanisation future (NA) de ces plans. Le DPU est exercé en vue d'une réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L.300-1. Il ne peut en revanche s'exercer sur les opérations visant la sauvegarde ou la mise en valeur des espaces naturels, ainsi que la constitution de réserves foncières. Le DPU est un outil simple à mettre en place, institué par la commune, qui peut elle-même le déléguer à son EPCI, l'Etat ou encore le concessionnaire d'une opération d'aménagement. <u>Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL)</u> 2 EPFL sur le littoral : Landes Foncier et Pays Basque. Portage foncier à court (1 à 4 ans) ou long terme (5 à 15 ans) afin de réaliser des projets d'ensembles ou des réalisations d'opérations complexes Mutualise les ressources, démultiplication des financements, capacité d'emprunt mutualisée Rétrocession du foncier aux collectivités locales (commune, intercommunalité, département ...)
Exemples	▪ Colonie de Vacances de l'Albatros à Vieux Boucau recours à l'EPFL Landes Foncier

ACQUISITION DES ESPACES NATURELS	
Enjeux	Préservation de la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels Maintien de l'activité agricole et forestière Ouverture des sites au public
Description	Pour ce qui concerne les espaces naturels, le droit de préemption est un des outils majeur de l'acquisition de ces espaces. Cependant malgré ce droit, la majorité des acquisitions se font à l'amiable (80% pour le Conservatoire du Littoral). Il existe encore d'autres modes de cession des espaces naturels : l'expropriation, la négociation, la dotation, ... Toutes ces possibilités permettent aux différents acteurs d'enrichir leur patrimoine naturel et leur secteur d'intervention.
Les acteurs	<u>Conseils Généraux au titre du droit de préemption des ENS</u> Les départements ont un pouvoir de contrôle foncier des espaces naturels. En effet, la politique d'espaces naturels sensibles a pour objet de permettre aux départements « de préserver la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels » (code de l'urbanisme, art. L141.1) et d'assurer la protection, la gestion des espaces naturels sensibles, boisés ou non. Ainsi, le législateur a confié aux départements la mise en œuvre d'un droit de préemption permettant l'acquisition des espaces à protéger et la perception d'une taxe départementale affectée au financement de cette politique. Le département ne doit instituer une zone de préemption qu'avec l'accord du conseil municipal. Ceci doit permettre, notamment, d'éviter que ces zones de préemption se superposent au droit de préemption urbain.
	<u>Le Conservatoire du littoral²¹</u> Si le Conservatoire dispose de la possibilité d'exproprier ou de préempter. Il ne peut exercer son pouvoir qu'à l'intérieur de son territoire de compétence (zone côtière, maritime, lacustre et zone humide) hors zone constructible. Il peut préempter un terrain par substitution au département si celui-ci n'exerce pas son droit dans un délai de deux mois ou décide expressément d'y renoncer. Le département est le principal titulaire du droit de préemption. Après acquisition, le Conservatoire établit un plan de gestion, il cède les immeubles qui n'ont pas vocation à être classés dans son domaine. Il ne peut se livrer à aucune opération immobilière en vue de la vente ou de la location de terrain.
	<u>La SAFER²²</u> Les SAFER disposent d'un droit de préemption défini à l'art. L. 143-1 du code rural, qui s'applique de manière subsidiaire au DPU, lors des ventes de terrains et de biens immobiliers à vocation agricole. Ainsi elles assurent le maintien de l'activité agricole, luttent contre la spéculation foncière, mettent en valeur les forêts et réalisent des projets de mise en valeur du paysage et de protection de l'environnement, etc. Les SAFER assurent également des ventes de biens agricoles pour de nouvelles vocations dans le cadre d'un projet de développement territorial (exemple : vente d'une ferme pour l'accueil d'un cabinet médical)

²¹ Le Conservatoire du littoral est un établissement public administratif de l'Etat chargé de conduire, « après avis des conseils municipaux, et en partenariat avec les collectivités territoriales intéressées, une politique foncière de sauvegarde de l'espace littoral et de respect des sites naturels et de l'équilibre écologique ».

²² La société d'aménagement foncier et d'établissement rural est un organisme créé en France par la LOA (Loi d'orientation agricole) de 1960. Elle a pour mission d'améliorer les structures foncières par l'installation ou le maintien d'exploitants agricoles ou forestiers par l'accroissement de la superficie des terrains agricoles ou forestiers, par la mise en valeur des sols, et éventuellement l'aménagement et le remaniement parcellaires.

	<u>L'ONF</u> Les centres situés en forêt domaniale, c'est-à-dire sur le domaine de l'Etat, sur lequel l'ONF a un rôle de gestion et d'équipement. Ainsi, l'Etat a autorisé leur implantation sous la forme de concessions d'occupation précaire, consenties généralement pour 18 ans et régulièrement renouvelées depuis lors. Ce cadre implique que l'Etat est propriétaire du foncier, mais que chaque concessionnaire est propriétaire des murs, jusqu'à l'expiration sans renouvellement des baux en cours. Pour tous ces centres, les contrats de concession initiaux (actes administratifs passés au nom de l'Etat et de l'ONF devant les services fiscaux) ont autorisé la construction, par et aux frais des concessionnaires, des bâtiments nécessaires au fonctionnement des centres, moyennant le versement d'une redevance annuelle d'occupation et l'engagement de respecter et d'entretenir convenablement le site forestier. Tous les aménagements et amélioration ultérieurs des constructions édifiées ont également été faits à la charge exclusive du concessionnaire. Par conséquent, à l'expiration du bail ou en cas de résiliation anticipée, une remise en l'état initial des lieux (c'est-à-dire la démolition des constructions) est exigée du concessionnaire, à moins que l'Etat ne préfère conserver les constructions moyennant le versement au concessionnaire d'une indemnité correspondant à la plus-value acquise par les terrains du fait des constructions.
	<u>Communes et Intercommunalités :</u> La commune peut également exercer ce droit de préemption au titre des espaces naturels (ou par l'EPCI auquel elle a délégué ce droit) si le département renonce à l'exercer et si le conservatoire n'utilise pas son droit de substitution
Exemples	▪ Colonie de Vacances du Phare à Contis ▪ Colonies de la Forêt du Pays de Monts en Vendée

Conclusion

Comme les autres régions littorales, l'Aquitaine a subi une perte importante de lits appartenant au champ du tourisme social et notamment dans les villages vacances associatifs. Si l'on ne sait pas comptabiliser précisément cette perte ; dans le cadre du présent travail, on sait qu'au moins 30 sites sont sortis du champ du tourisme social ces 10 dernières années (11 sites actuellement en friche, 14 projets de reconversion récents, ainsi que le passage de 7 VVF Villages en Belambra Club).

Le développement touristique de l'Aquitaine s'est fondé en partie sur le tourisme social, et plus globalement sur un tourisme populaire. Ce développement engendre une mixité sociale des clientèles touristiques qui est au cœur de l'identité de la région. Les nouveaux comportements de consommation, le fort développement de la concurrence dans les hébergements touristiques et la fin de l'intervention publique massive ont fragilisé le modèle du tourisme associatif à vocation sociale représentatif de l'après-guerre. Le manque de réinvestissements a ainsi mené à la dégradation d'un certain nombre d'établissements, dont une partie jouit néanmoins d'une implantation sur des sites à forte valeur touristique et foncière.

Si la situation des sites du littoral aquitain semble meilleure que celle des sites du reste de la région Aquitaine, il n'en demeure pas moins que les enjeux du maintien de cette forme de tourisme sont importants.

Dans la mesure où il semble illusoire aujourd'hui de vouloir conserver l'ensemble des sites, le travail mené montre combien les territoires littoraux peuvent avoir un réel intérêt à conserver ce foncier dans le patrimoine public.

En effet, les possibilités de reconversion sont importantes que ce soit autour de projets touristiques ou d'intérêt général. L'étude met en avant que l'identification des projets de reconversion de ces sites se fera au cas par cas et nécessitera une analyse fine de chaque situation.

En parallèle, l'analyse des reconversions récentes montre que le champ même du tourisme social évolue ; de nouvelles formes d'hébergement se développent à destination d'un public jeune ou familial autour des filières fortes du littoral (glisse, nature...).

D'autres formes d'hébergement, comme certains campings permettent encore aujourd'hui de par leur pratique tarifaire d'accueillir des clientèles familiales, mais ces hébergements abordables tendent également à diminuer du fait des pressions foncières et de la tendance lourde au durcissement des campings. Les campings contraints dans leur développement par un cadre réglementaire strict rencontrent des difficultés à faire évoluer leur offre et le repérage des sites en friche a permis de se rendre compte qu'une partie de ces petits campings étaient également menacés à court terme.

Le constat établi au travers cette étude montre bien que le confortement de la mixité des clientèles ne se fera pas sans effort. Cela nécessitera un vrai positionnement, car les équipements et hébergements dédiés à ces clientèles n'auront pas tous les moyens d'adapter leur offre dans un contexte difficile.

Dès lors, afin de conforter cette mixité des clientèles accueillies sur le littoral aquitain, le travail réalisé met en avant la nécessité de mener une veille sur ces sites, de développer les partenariats pour identifier les possibilités de reprise dans le champ du tourisme social, et de manière plus générale, la nécessité de porter une stratégie foncière sur les stations touristiques de notre territoire.

Enfin, dans un contexte économique difficile, certains propriétaires peuvent avoir la volonté de se séparer de leur patrimoine afin de générer rapidement de nouvelles ressources financières. Dans ces cas-là, il est difficile d'anticiper une vente, car celle-ci n'est pas forcément liée à des problèmes de fonctionnement ou d'entretien du site. Cet élément vient conforter la nécessité de mener une veille sur les transactions de ce patrimoine du tourisme social.

Dans ce cadre, l'action du GIP Littoral aquitain et de ses membres sera de plusieurs ordres. Après validation et diffusion auprès des collectivités de l'état des lieux, il est inscrit au plan de travail 2015 du GIP de réserver un temps au partage de la typologie et des modalités d'intervention des membres du GIP. Plusieurs réflexions ont d'ores et déjà été présentées en groupe technique :

- pour les sites en friches et tout particulièrement ceux dont les ventes sont bloquées : identifier les projets de reconversion les plus adaptés en fonction des spécificités de chaque site et de la stratégie de territoire (sur le modèle du travail mené sur la friche Capariou à Mimizan – ADS)
- pour les sites en difficulté : mener une veille des sites sur les territoires littoraux afin d'être informé des ventes et anticiper la reconversion (en lien avec stratégie d'acquisition foncière du territoire)

Ces éléments ont été discutés en groupe technique tourisme le 16 octobre et validés lors de l'Assemblée Générale du GIP le 1^{er} décembre 2014.

Bibliographie

Conseil Régional d'Aquitaine, Etude sur le tourisme social et associatif en Aquitaine – Rapport final, septembre 2012

GIP Littoral Aquitain, Etude Prospective Tourisme, Mars 2013

GIP Littoral Aquitain, Plan de Développement Durable du Littoral Aquitain, 2010

Vendée expansion, Mémoire de Maîtrise des Sciences et Techniques d'Aménagement de Fabien Maret, « Le devenir des centres de vacances sur le littoral vendéen, 2003

Romain Grimaud, Direction Régionale des Affaires Culturelles, Le patrimoine des colonies de vacances sur le littoral de Vendée et de Loire-Atlantique, 2009

ONF, « La « décolonisation » en forêt domaniale des Pays de Monts », RDV techniques n°22, Automne 2008

UNAT – L'investissement du tourisme social et solidaire – 2013

Articles Sud-Ouest

Site de l'Office International du Tourisme Social : www.bits-ing.org

Site de l'UNAT : www.unat.asso.fr

Site de l'UNAT Aquitaine : www.unat-aquitaine.asso.fr

Site du Conseil Régional d'Aquitaine : www.aquitaine.fr

Site du Conseil Général de la Gironde : www.gironde.fr

Site du Conseil Général des Landes : www.landes.org

Site du Conseil Général des Pyrénées-Atlantiques : www.cg64.fr

Site de l'Agence National des Chèques Vacances : www.ancv.com

Site d'Atout France : www.atout-france.fr

Site internet du cerema : <http://www.cerema.fr/>

Site outil2aménagement : www.outil2amenagement.certu.developpement-durable.gouv.fr/

LITTORAL AQUITAIN



GIP Littoral Aquitain

11, avenue Pierre Mendès France 33700 MERIGNAC

T. +33 (0)5 56 13 26 28 / F. +33 (0)5 56 13 14 84

www.littoral-aquitain.fr

contact@littoral-aquitain.fr

MEMBRES DU GIP



Services de l'Etat en Région, Conseil Régional d'Aquitaine, Conseil Général de la Gironde, des Landes et des Pyrénées-Atlantiques, Communauté d'Agglomérations du Bassin d'Arcachon Sud, Côte Basque Adour, et Sud Pays Basque, Communautés de communes de la Pointe du Médoc, des Lacs Médocains, de la Médullienne, du Bassin Arcachon Nord, des Grands Lacs, de Mimizan, de Côte Landes Nature, de Marennne Adour Côte Sud et du Seignanx.

