



FOURMIER DE L'HOTELLERIE DE
PLEIN-AIR

RAPPORT D'ETUDE

Déc. 2016

LITTORAL AQUITAIN

GROUPEMENT
D'INTERET
PUBLIC



Introduction.....	3
Partie 1 Contexte et objectifs de l'étude	4
1.1 Les zones d'accueil de l'hôtellerie de plein-air	4
1.1.1 Les terrains de campings	4
1.1.2 Les aires naturelles	5
1.1.3 Les aires dédiées au camping-car.....	6
1.2 Les différents types d'hébergements de l'hôtellerie de plein-air	7
1.2.1 Les habitations légères de loisirs	7
1.2.2 Les résidences mobiles de loisirs.....	8
1.2.3 Les caravanes.....	9
1.2.4 Les camping-cars.....	9
1.3 Législation et réglementations relatives à l'hôtellerie de plein-air	9
1.3.1 Code de l'urbanisme : les règles générales encadrant l'implantation des campings et de leurs hébergements	9
1.3.2 Code de l'urbanisme : les règles spécifiques de la Loi Littoral s'appliquant aux campings	12
1.3.3 Les normes d'accessibilité et de sécurité	14
1.3.4 La réglementation liée au classement des campings	15
1.3.5 Les modes de gestion pour les établissements publics	16
1.4 Le marché de l'hôtellerie de plein-air	19
1.4.1 Chiffres-clefs.....	19
1.4.2 Les grandes tendances du secteur de l'hôtellerie de plein-air en France	20
1.4.3 Le marché de l'hôtellerie de plein-air en Nouvelle Aquitaine et sur le littoral ...	24
1.4.4 Les stratégies de développement des opérateurs de l'hôtellerie de plein-air ...	25
1.5 Méthodologie de l'étude.....	26
1.5.1 Périmètre de l'étude et base de données utilisées	26
1.5.2 La réalisation d'une enquête auprès des collectivités territoriales	27
Partie 2 Caractérisation du foncier et des modes de gestion.....	28
2.1 Généralités	28
2.1.1 Implantation des établissements d'hôtellerie de plein-air.....	28
2.1.2 Répartition des établissements d'hôtellerie de plein-air en fonction du foncier	28
2.2 Caractérisation du foncier public.....	32
2.2.1 Les modes de gestion des établissements établis sur du foncier public	32
2.2.2 La capacité d'accueil des établissements établis sur du foncier public	35

2.2.3 Le niveau d'équipements des établissements établis sur du foncier public	35
2.3 Principales caractéristiques des campings implantés sur du foncier privé	37
2.4 Analyse comparative foncier public / privé	39
2.4.1 Données clefs	39
2.4.2 Les principaux labels présents	41
2.4.3 Le classement.....	42
2.4.4 Période d'ouverture.....	43
2.4.5 Un bâti plus important et plus récent dans les campings sur foncier privé	43
2.4.6 Une superficie et une capacité d'accueil des établissements sur foncier public en gestion privée plus importante	45
2.5 Repérage des opportunités	47
2.5.1 Les sites en friche	47
2.5.2 Des fins de délégation de service public à court terme.....	47
2.5.3 Des sites en régie publique avec volonté de changement.....	47
2.5.4 Des projets de création pour les collectivités littorales et rétro-littorales	47
Conclusion	53

Introduction

Avec 5,1 milliards d'euros de retombées économiques directes générées en Aquitaine, le tourisme occupe une place majeure de l'économie de la Région. Plus de 103 000 emplois dépendent du secteur touristique et ce sont 27 millions de visiteurs que la Région accueille chaque année.

L'hôtellerie de plein-air (HPA) occupe une place majeure dans l'offre d'hébergement marchand du territoire. Avec 1400 établissements sur le périmètre la région Nouvelle Aquitaine représentant 143 000 emplacements, la région se place désormais en première position des régions françaises en matière de capacité d'accueil.

Les campings occupent également un foncier stratégique sur le littoral aquitain. Ces espaces en pleine mutation nécessitent une attention particulière, d'autant plus que ce mode d'hébergement symbolise des valeurs proches de la nature et cadre parfaitement avec le positionnement touristique du littoral aquitain.

Les enjeux de maintien de la diversité de l'offre touristique mis en avant dans le cadre de l'étude sur l'organisation de l'espace ou encore l'étude prospective tourisme ont incité ses membres à produire un rapport d'analyse afin de caractériser le foncier occupé par les campings sur le littoral aquitain.

Par ailleurs, dans le cadre du travail réalisé sur l'aménagement durable des stations¹, il est apparu clairement qu'un simple changement dans le mode de gestion pouvait impacter le positionnement des équipements et dégager des opportunités pour les collectivités.

Une meilleure compréhension des grandes tendances à l'œuvre sur ce secteur et des enjeux en matière d'aménagement et de maîtrise foncière permettent également aux collectivités de porter une attention plus forte sur ces espaces notamment dans leurs documents de planification.

Enfin, ces derniers mois ont été marqués par une accélération des demandes d'opérateurs en recherche de foncier sur notre territoire.

Pour toutes ces raisons, les membres et partenaires du GIP Littoral aquitain ont souhaité la production d'un rapport technique, qui comprend une analyse du foncier des 386 campings présents sur le périmètre des Schémas de Cohérence Territoriaux (SCOT) littoraux de l'ancienne région Aquitaine.

Ce document est un outil de connaissance et met en avant des enjeux économiques, sociaux, environnementaux et urbains sur la place occupée par l'hôtellerie de plein-air sur notre territoire.

Validé en groupe technique par les membres du GIP Littoral Aquitain, il a fait l'objet d'une présentation élargie lors de la journée thématique « Atlantique : Destination Plein-Air », le 24 janvier 2017 à Léon.

¹ ADS 2013 – 2015 mené avec les sites tests d'Audenge, Communauté de communes de Mimizan et Bidart

Partie 1 | Contexte et objectifs de l'étude

Historiquement, le terme camping trouve ses origines dans les langues française et anglaise et faisait référence aux campements militaires. C'est à partir de la fin du 19^{ème} siècle, début 20^{ème} que le camping a pris le sens qu'on lui connaît aujourd'hui à savoir celui d'une activité de loisir et de tourisme. Jusqu'aux années 30, la pratique du camping se limitait à une population bourgeoise. L'arrivée des Congés payés a profondément changé la pratique en l'ouvrant au plus grand nombre.

Au fil du temps, et tout particulièrement à partir des années 70, le terme de camping a fait place à celui plus global d'hôtellerie de plein-air.

Cette dernière recouvre ainsi l'ensemble des pratiques de tourisme itinérant, depuis la location d'emplacements libres pour installer une toile de tente, jusqu'à la location d'habitations légères de loisirs (HLL), de résidences mobiles de loisirs (dites mobile homes), de caravanes ou de campings cars. L'utilisation du terme « hôtellerie » participe donc à reconnaître le camping comme un hébergement faisant partie intégrante de la filière hôtellerie.



1.1 | Les zones d'accueil de l'hôtellerie de plein-air

1.1.1 | Les terrains de campings²

Un camping est un terrain aménagé sur lequel l'exploitant reçoit de façon habituelle plus de 20 campeurs. Destiné à l'accueil de tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs et habitations légères de loisirs, un camping est constitué d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Il fait l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueille une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Il existe deux grands types de terrains de campings : les campings classés ou Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) et les terrains déclarés ou campings à la ferme.

² Source : Ministère de l'économie, de l'industrie et du numérique, [<http://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/terrains-camping>]

a) Camping classé – Parc Résidentiel de Loisirs³

Il existe un classement qui permet de les distinguer en fonction de la durée de location.

- sont classés **terrains de camping avec la mention "tourisme"**, les terrains aménagés de camping et de caravanage si plus de la moitié du nombre des emplacements dénommés emplacements "tourisme" est destinée à la location à la nuitée, à la semaine ou au mois pour une clientèle de passage ;
- sont classés **terrains de camping avec la mention "loisirs"**, les terrains aménagés de camping et de caravanage si plus de la moitié du nombre des emplacements dénommés emplacements "loisirs" est destinée à la location supérieure au mois par une clientèle qui n'y élit pas domicile⁴.



Figure 1 : PRL Verdalles, Gujan-Mestras
(Source : Google Map)



Figure 2 : PRL La Forge, La Teste-de-Buch
(Source : Google Map)

b) Terrains déclarés, campings à la ferme⁵

Communément appelés « terrains ruraux et à la ferme », ces terrains peuvent recevoir jusqu'à 6 tentes ou caravanes ou 20 campeurs, sur simple déclaration en mairie. La surface minimale de chaque emplacement est de 300 m². A défaut, il doit être obligatoirement classé par le Préfet, soit en terrain classique (de 1 à 5 étoiles), soit en "aire naturelle de camping" (une seule aire par exploitation, interdiction du garage des caravanes, etc.).

Aucun équipement précis n'est imposé par la réglementation à ces terrains. Il est couramment admis qu'un point d'eau et un WC doivent, au minimum, être à la disposition des campeurs à une distance raisonnable. Cependant, bon nombre de ces terrains offrent aux usagers des équipements beaucoup plus complets, et parfois même très confortables. Leurs équipements varient du très simple au confortable. Tous ces terrains doivent faire l'objet d'une déclaration à la mairie (d'où leur nom de terrain « déclarés »). Doivent être affichés à l'entrée du terrain : les prix, le règlement intérieur, la capacité d'accueil, la provenance et la qualité de l'eau, la catégorie de classement, et les consignes de sécurité.

1.1.2 | Les aires naturelles

Les aires naturelles sont destinées exclusivement à l'accueil de tentes, de caravanes et d'autocaravanes. Il est interdit d'y implanter des habitations légères de loisirs et d'y installer des résidences mobiles de loisirs. Leur période d'exploitation n'excède pas six mois par an, continus ou pas. Les emplacements et les hébergements ne doivent pas être individuellement desservis en eau ou raccordés au système d'assainissement. Il ne peut être créé qu'une seule aire naturelle par unité foncière. Elles doivent disposer d'un règlement

³ Article R.421-19c du Code de l'urbanisme

⁴ Article D. 332-1-1 du Code du tourisme

⁵ Article R.421-23c du Code de l'urbanisme

intérieur. La procédure de classement est identique à celle des terrains de camping. C'est donc Atout France qui prononce le classement des hébergements touristiques marchands⁶. Concernant leurs conditions d'exploitation, les aires naturelles sont soumises à la réglementation du droit des sols, l'exploitant doit donc obtenir un permis d'aménager auprès de la mairie du lieu d'implantation de son aire pour commencer son exploitation.



Figure 3 : aire naturelle - Camping Lacoussade, Lit-et-Mixe (Source : Google Map)



Figure 4 : aire naturelle – Camping de l'Acacia, Hourtin (Source : Google Map)

1.1.3 | Les aires dédiées au camping-car

Trois grands types d'offres se sont développés pour répondre aux besoins de stationnement, de maintenance et d'accueil de camping-cars.

a) *L'aire de stationnement « conseillée »*

Cette aire est un parking qui n'offre aucun service en particulier si ce n'est ceux généralement offerts par une aire de stationnement classique, à savoir poubelles de tri sélectif des déchets, panneau d'information touristique et communale, sanitaires... En revanche, cette offre de stationnement « conseillée » indique qu'a été pris en compte l'encombrement induit par le gabarit du véhicule. L'aire dispose d'espace suffisant pour les manœuvres et des places de 3x7m. Le positionnement de l'aire de stationnement mérite d'être étudié au regard de la proximité et de la facilité d'accès aux services, commerces et lieux de visites.



Figure 5 : aire de stationnement (Vienne)

⁶ Article L141-2 du Code du tourisme

b) L'aire de services

Ce type d'aire est un espace technique uniquement réservé à la maintenance des camping-cars. Elle est composée de deux éléments essentiels :

- une plateforme de stationnement de 3x8m permettant de recueillir et d'évacuer les eaux de ruissellement ;
- une borne de service permettant la vidange des eaux usées, le ravitaillement en eaux et en électricité. Les bornes, qu'elles soient artisanales ou industrielles, doivent être raccordées au réseau.

En termes d'implantation, il est conseillé de réaliser l'aire de services à distance de l'aire de stationnement pour favoriser la rotation des véhicules.



Figure 6 : aire de service à Hossegor (Landes)

c) L'aire d'accueil pour camping-cars

C'est un lieu dédié au séjour des camping-cars. Elle accueille des emplacements permettant l'installation des véhicules et peut aussi disposer en son sein d'une aire de service. Ce type d'aménagement permet aux camping-caristes de passer la nuit ou une partie de la journée dans un espace sécurisé, confortable et agréable.



Figure 7 : aire d'accueil à Objat (Corrèze)

1.2 | Les différents types d'hébergements de l'hôtellerie de plein-air

1.2.1 | Les habitations légères de loisirs

Elles sont définies à l'article R.111-31 et R. 111-32 du Code de l'urbanisme. Constituent des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs. On les appelle plus communément chalets ou bungalows. A noter que lorsqu'un mobil-home perd sa mobilité, il est alors considéré comme une habitation légère de loisirs.

Leur implantation est autorisée :

- dans les parcs résidentiels de loisirs aménagés à cet effet ;
- dans les terrains de camping classés au sens du Code du tourisme sous réserve que leur nombre soit inférieur à 35 lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total dans les autres cas ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du tourisme ;
- dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du Code du tourisme.



Figure 8 : www.camping-landes-leblog.com



Figure 9 : www.camping-les-cigales.fr

1.2.2 | Les résidences mobiles de loisirs

Elles sont définies à l'article R.111-33 et R. 111-36 du Code de l'urbanisme. Constituent des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le Code de la route interdit de faire circuler. Ce sont les mobiles-homes.

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés pour accueillir des HLL, à l'exception des terrains créés après le 1^{er} juillet 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- dans les terrains de camping classés au sens du Code du tourisme sans limitation ;
- dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du Code du tourisme.



Figure 10 : www.sohier.fr

1.2.3 | Les caravanes

Elles sont définies à l'article R.111-37 à 40 du Code de l'urbanisme. Les caravanes sont définies comme les véhicules terrestres habitables destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'interdiction d'installation de caravanes repose sur la protection de certains espaces. Il en résulte une coordination avec le camping, puisque les interdictions de pratique isolée ou sur certains terrains aménagés sont identiques (art. R. 111-42 et R.111-43 du Code de l'urbanisme).



Figure 11 : www.levieuxport.fr (Messanges)

1.2.4 | Les camping-cars

L'article R.111-37 du Code de l'urbanisme assimile le camping-car à une caravane. Plusieurs dispositions légales encadrent le stationnement des camping-cars mais également les aires déclarées ou aménagées assimilées de fait à des terrains de camping.

1.3 | Législation et réglementations relatives à l'hôtellerie de plein-air

Le développement des campings témoigne d'une évolution des modes d'occupation du sol et de l'espace répondant à des pratiques de tourisme et de loisirs nouvelles et de masse.

Il s'est donc agi d'une part pour le législateur d'encadrer leur développement à la fois pour renforcer l'offre de la capacité touristique et pour préserver les conditions d'hygiène et de sécurité. D'autre part, pour les acteurs de l'hôtellerie de plein-air, la pratique de masse et les besoins de sécurité et de confort des clientèles ont amené le secteur à se professionnaliser. Des normes de qualité ont ainsi été édictées afin d'encadrer l'activité et assurer un service de qualité.

1.3.1 | Code de l'urbanisme : les règles générales encadrant l'implantation des campings et de leurs hébergements

a) Champs d'application général

L'encadrement des implantations des hébergements à vocation touristiques est, à l'origine, une préoccupation de police du stationnement et de circulation. Plusieurs textes ont établi un régime juridique motivé par des considérations d'hygiène, de sécurité et de salubrité

publiques, mais aussi pour des motifs d'urbanisme, notamment dans les zones sensibles du territoire.

La réglementation de ces hébergements a longtemps été sectorielle (camping, caravanage, habitation légère de loisir, résidences mobiles). L'article 209 de la loi Solidarité Renouvellement Urbain a opéré une rationalisation de ces diverses réglementations et l'ordonnance du 8 décembre 2005 a permis de clarifier l'ensemble en intégrant ces équipements dans les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager ou déclaration préalable.

Cette rationalisation des contrôles préalables d'urbanisme a conduit à préciser les règles générales applicables à l'implantation de ces hébergements selon leur catégorie et la typologie de la zone d'accueil.

	Terrain privé	Terrain de camping aménagé	Parcs résidentiels de loisirs (PRL)
Tente	- simple déclaration si le nombre d'installations est inférieur à 6 ou si le nombre de personnes est inférieur à 20 pour une durée limitée.	- autorisé sans limitation sous réserve de durée limitée et de qualification en HLL	- peut être toléré en appoint.
Caravane et camping-car	- stationnement de caravanes autorisé pour une durée totale inférieure à 3 mois par an - stationnement autorisé sur le terrain de la résidence principale de l'utilisateur en vue d'une prochaine utilisation	- autorisé sous réserve d'une durée inférieure à 3 mois par an	- stationnement non expressément interdit mais cas peu pertinent.
Résidences mobiles de loisirs (RML) « mobil-homes »	- non autorisé	- autorisé sans limitation, à l'exception des emplacements ayant fait l'objet d'une cession en pleine propriété	- autorisé dans les PRL sous régime hôtelier ou exploités par location d'emplacements d'une année renouvelable au maximum. - interdit dans les PRL créés après 2007 exploités avec cession de parcelles ou par location de longue durée (supérieure à un an renouvelable).
Habitations légères de loisirs (HLL)	- implantation soumise au droit commun des constructions : il ne s'agit plus à proprement parler de HLL	- le nombre de HLL ne doit pas excéder 20% des emplacements ou 35 si le terrain comprend moins de 175 emplacements.	- autorisé sans formalité si la SHON est inférieure à 35 m ² - déclaration préalable si la SHON est supérieure à 35 m ² .

Source : rapport d'information de l'Assemblée Nationale - 2010

b) Le permis d'aménager des hébergements touristiques

Ce permis d'aménager concerne les terrains de camping et les parcs résidentiels de loisirs (art. 443-1 du Code de l'urbanisme). Sont concernés plus précisément les cas de :

- création ou agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de 20 personnes ou de plus de 6 tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village de vacances classé en hébergement léger ;
- réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisir existant lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre d'emplacements ;
- travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations.

Les autres opérations dont les seuils peuvent relever de la déclaration préalable (art R .421-23 du Code de l'urbanisme), sont soumises au régime général du contrôle des implantations.

Focus : les exigences urbanistiques et environnementales du permis d'aménager

Outre les exigences générales relatives à la demande, le dossier de demande pour ce type d'aménagement comporte certaines spécificités, notamment les mesures envisagées pour :

- limiter l'impact visuel des installations depuis l'extérieurs, en particulier par les aménagements naturels (haies, bandes boisées, talus), mais des dérogations sont exceptionnellement admises ;
- répartir les emplacements au sein d'une trame paysagère ;
- assurer l'insertion des équipements et bâtiments collectifs (notamment avec l'homogénéité de mobilier urbain, les couleurs et l'utilisation de matériaux naturels) ;
- organiser les circulations à l'intérieur du terrain.

Le plan de composition du projet précise en outre si l'implantation d'HLL est envisagée. En tant que de besoin, il indique les espaces de regroupement des hébergements mobiles au-dessus de la cote inondable (art. R 443-3 du Code de l'urbanisme). Le dossier doit également comporter une étude d'impact si l'aménagement comporte au moins 200 emplacements, ou une notice d'impact dans les autres cas.

1.3.2 | Code de l'urbanisme : les règles spécifiques de la Loi Littoral s'appliquant aux campings

Le présent rapport tient compte de la nouvelle codification découlant de l'application de l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1^{er} du Code de l'urbanisme⁷.

a) Les dispositions de la Loi Littoral pour les campings

Pour les campings situés sur des communes concernées par l'application de la Loi Littoral, plusieurs dispositions du Code de l'urbanisme s'imposent spécifiquement à eux⁸.

La règle d'urbanisation en continuité avec les agglomérations et les villages existants (L.121-8 du Code de l'urbanisme)

Cette règle s'applique au camping et caravanning. Par ailleurs, l'article suivant L.121-9 du Code de l'urbanisme ajoute que « l'aménagement et l'ouverture de camping ou de stationnement de caravane en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le plan local d'urbanisme ».

Il résulte de ces deux articles que la création, le réaménagement ou l'agrandissement d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes, qui lui-même n'est pas situé au sein d'un village ou d'une agglomération, n'est pas possible.

Un terrain de camping ou de stationnement de caravanes n'étant pas un espace urbanisé, son extension est interdite, même s'il est situé en continuité d'une agglomération ou d'un village existant. En revanche, l'extension d'un tel terrain jouxtant un village ou une agglomération est possible dès lors que cette extension est elle-même contiguë aux limites de l'agglomération ou du village existant.

S'agissant de l'évolution et de la modernisation des terrains de camping ou de stationnement de caravanes, peuvent être admises les extensions de bâtiments existants, au sens de la jurisprudence administrative, quelle qu'en soit la destination, ainsi que la réalisation des installations nécessaires à la mise aux normes du terrain.

Enfin une habitation légère de loisirs implantée en dehors d'un terrain aménagé est assimilée à une construction nouvelle. Elle ne peut donc pas être réalisée si elle n'est pas située en continuité d'une agglomération ou d'un village existant.

La règle d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (L.121-13 du Code de l'urbanisme)

Cette règle s'applique, précisée par l'article L.121-14 qui prévoit que « l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respecte la règle d'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage ».

Au sein d'un espace urbanisé, ce type d'aménagement est soumis à cette règle uniquement si elle conduit à étendre ou à renforcer de manière significative l'urbanisation du quartier périphérique ou modifie de manière importante les caractéristiques d'un quartier.

⁷ www.legifrance.gouv.fr/Droit-francais/Codification/Table-de-concordance/Code-de-l-urbanisme

⁸ La Loi littoral en Charente-Maritime : guide des bonnes pratiques, DREAL ALPC/DDTM17, mars 2016

La réalisation de constructions nouvelles au sein de ce type de terrain constitue en principe une extension de l'urbanisation. Il en va de même d'une HLL implantée en dehors d'un terrain aménagé et en dehors d'un espace urbanisé.

La règle d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la bande des 100 mètres (voire plus si la sensibilité des milieux ou l'érosion des côtes le justifient) (L.121-16 du Code de l'urbanisme).

Plus précisément, l'article L.121-18 du Code de l'urbanisme prévoit que « l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale ».

La création ou l'extension d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes constitue un aménagement interdit dans la bande des 100 mètres (ou plus). Les exceptions de l'article L.121-17 ne peuvent trouver à s'appliquer pour de tels aménagements. Il en va de même de toute construction ou installation projetée sur ce terrain, à l'exception des installations nécessaires à sa mise aux normes.

La règle de préservation des espaces littoraux remarquables (L.121-23 du Code de l'urbanisme)

La création d'un terrain de camping ou de stationnement de caravanes est interdite au sein de l'espace littoral remarquable, tout comme l'installation d'une HLL en dehors d'un terrain aménagé. S'agissant des terrains existants (antérieurs à la Loi littoral), seuls les travaux de mise aux normes peuvent être autorisés.

b) La traduction des dispositions de la Loi Littoral spécifiques aux campings dans les documents d'urbanisme⁹

Le Schéma de cohérence territorial

Focus : le rôle du SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale est un document d'urbanisme et de planification du territoire nouvelle génération issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 (articles L. 122-1 et suivants du Code de l'urbanisme) remplaçant les schémas directeurs.

Son rôle consiste à déterminer, à l'échelle d'un territoire pertinent regroupant plusieurs communes ou groupements de communes, un projet dont le but est de mettre en cohérence l'ensemble des politiques publiques sectorielles dans de nombreux domaines relevant de l'aménagement du territoire : environnement, écologie et biodiversité, urbanisme, mixité sociale et habitat, développement, loisirs, équipements et flux commerciaux.... Il doit répondre aux enjeux de coordination du développement à l'échelle du bassin de vie.

De manière générale, la thématique du camping n'est pas traitée spécifiquement par le Scot, excepté sur les territoires soumis à la Loi littoral qui impose d'y traduire les dispositions relatives aux campings.

⁹ La Loi littoral en Charente-Maritime : guide des bonnes pratiques, DREAL ALPC/DDTM17, mars 2016

Ainsi, la thématique du camping et du caravanning devrait faire l'objet d'une appréhension spécifique dans le diagnostic du rapport de présentation, afin qu'un état des lieux précis de cette activité soit exposé pour le territoire.

La prise en compte de cette thématique doit faire l'objet d'une justification à part, dans le rapport de présentation, notamment en ce qui concerne la comptabilité des dispositions du document d'orientation et d'objectifs au regard de l'ensemble des thèmes de la loi littoral et notamment de la capacité d'accueil. Le document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) doit par ailleurs comporter des orientations et des objectifs généraux relatifs au camping et, en fonction des enjeux de chaque territoire, entrer plus ou moins dans le détail des orientations : spatialiser les enjeux, approfondir les objectifs formulés par le SCOT, etc.

En pratique, les premières générations de SCOT ont peu pris en compte la question de l'hôtellerie de plein-air, si ce n'est sous son aspect strictement réglementaire. Il s'agissait davantage d'appliquer la Loi littoral (urbanisation en continuité, extension limitée, bande des 100 m) que d'intégrer le rôle que joue l'hôtellerie de plein-air dans le projet stratégique global du territoire.

Aujourd'hui, certains SCOT littoraux commencent à introduire le sujet.

Le Plan local d'urbanisme

Le plan local d'urbanisme (PLU) a l'obligation de délimiter les secteurs dédiés à l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés à la condition que ces secteurs soient situés en continuité d'une agglomération ou d'un village existant.

En cohérence avec l'idée selon laquelle ces terrains ne constituent pas des espaces urbanisés, l'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes doit recevoir un classement en zone N (zone naturelle). Un zonage U est toutefois concevable lorsqu'un camping fait partie intégrante d'un village ou d'une agglomération ou est situé en continuité du village ou de l'agglomération.

Le règlement de la zone doit préciser impérativement les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des installations, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. En revanche, le PLU ne permet pas de limiter le nombre de mobil-home ou encore la répartition emplacements nus / emplacements « équipés ».

1.3.3 | Les normes d'accessibilité et de sécurité

Les établissements d'hôtellerie de plein-air sont constitués d'ERP (Établissements Recevant du Public) et d'IOP (Installations Ouvertes au Public). À ce titre, ils doivent respecter un certain nombre de normes pour assurer la sécurité des clients et du personnel.

Les ERP sont classés en catégories selon la capacité d'accueil. Ces catégories fixent des normes spécifiques à respecter et la périodicité des contrôles.

a) L'accessibilité aux personnes en situation de handicap : la loi du 11 février 2015

Afin de satisfaire aux obligations d'accessibilité prévues par la loi de 2005, les campings ont l'obligation de rendre disponible une partie de leurs aménagements et terrains. Ces obligations concernent les places de stationnement réservé, l'accès facilité à l'ensemble des bâtiments, jardins, locations, sanitaires, locations et terrains de loisirs.

b) La sécurité incendie / inondations

Les bâtiments doivent être conçus de manière à limiter le risque d'incendie. Les emplacements des tentes et bungalows doivent être assez espacés pour éviter la propagation de l'incendie et ainsi faciliter l'évacuation des personnes. Les campings et autres hébergements de plein-air doivent tenir un registre de sécurité qui comprend les vérifications techniques, les travaux et les formations du personnel réalisés.

Plus spécifiquement, il est du pouvoir du Préfet de prendre des arrêtés imposants des contraintes sur les modes d'entretien et de de circulation pour diminuer le risque. L'application de ces contraintes peut dès lors engendrer des conséquences sur l'exploitation. Il est à noter que les contraintes et obligations faites aux établissements peuvent varier selon les départements. Pour le risque inondation, la commission de sécurité regarde les mesures de prévention envisagées.

c) Les normes d'hygiène

Selon l'article 1332-8 du Code de la Santé Publique, les campings disposant de piscines, tout comme les hôtels, doivent surveiller la qualité de l'eau en effectuant des contrôles réguliers et doivent informer les clients des résultats de ces contrôles. Les établissements de plein-air doivent mettre à disposition des clients des équipements sanitaires en quantité suffisante, propres et en état de fonctionnement, avec un nettoyage quotidien. Le nombre d'équipements est fonction de la capacité d'accueil et du classement de l'établissement.

1.3.4 | La réglementation liée au classement des campings

Le décret de février 1968, modifié par le décret du 11 janvier 1993¹⁰ a poussé la profession à s'adapter au classement en étoiles, créant ainsi les conditions de revalorisation du parc existant. C'est ainsi que le camping a subi de profondes mutation depuis la fin des années 70.

a) Principe général

Les terrains aménagés de camping et de caravanage ainsi que les PRL sont classés en cinq catégories exprimées par un nombre d'étoiles croissant (de 1 à 5) avec le niveau de confort des équipements et des aménagements. La demande pour engager une procédure de classement se fait sur la base du volontariat. Le classement est valable 5 ans, période à l'issue de laquelle l'établissement peut renouveler la demande de classement.

En cas d'augmentation supérieure à 10 % du nombre d'emplacements exploités indiqué par la décision de classement, l'exploitant, s'il souhaite disposer d'un classement, est tenu de demander un nouveau classement auprès de l'autorité administrative compétente.

b) Procédure de classement

Les prérequis au classement des terrains de camping et des PRL

L'arrêté relatif aux prérequis au classement des terrains de camping et des PRL impose de vérifier que le nombre d'emplacements à classer correspond bien au nombre d'emplacements autorisés par le permis d'aménager. Les exploitants non détenteurs d'un permis d'aménager, doivent présenter soit une autorisation d'aménager soit un permis de

¹⁰ Arrêté du 11 janvier 1993 relatif au classement des terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes

construire, délivré(e) conformément à la réglementation alors en vigueur. Les exploitants qui ne seraient pas en mesure de produire les documents précités devront déposer une demande de permis d'aménager.

Un nouveau modèle de règlement intérieur et notice d'informations sur les conditions de location d'un emplacement à l'année

Les terrains de camping et les PRL doivent disposer d'un nouveau modèle de règlement intérieur. Lorsqu'un contrat de location d'emplacement à l'année est conclu entre le propriétaire de résidence mobile de loisirs et l'exploitant du terrain de camping, ce dernier devra lui remettre le règlement intérieur et la notice d'informations.

Concernant les conditions d'exploitation

Un terrain de camping ou un PRL, est soumis à la réglementation du droit des sols, l'exploitant doit obtenir un permis d'aménager auprès de la mairie du lieu d'implantation de son établissement pour commencer l'exploitation de son établissement.

Un parc résidentiel de loisirs ne peut être exploité sous régime hôtelier qu'à la double condition qu'une seule personne physique ou morale ait la propriété ou la jouissance du terrain et que l'exploitation en soit assurée par une seule personne physique ou morale.

1.3.5 | Les modes de gestion pour les établissements publics¹¹

Sur les terrains qu'elles possèdent, les collectivités territoriales ont la possibilité de gérer directement le service, ou bien d'en confier la gestion à un tiers par le biais d'une convention de délégation de service public.

a) La gestion directe – le recours à la régie

La gestion directe est un mode de gestion par lequel la collectivité locale gère directement le service.

Depuis le décret n° 2001-184 du 23 février 2001 relatif aux régies chargées de l'exploitation d'un service public, qui a profondément modifié les dispositions applicables aux régies, les collectivités n'ont la possibilité que de créer deux catégories de régie :

- dotée de l'autonomie financière ;
- dotée de l'autonomie financière mais également de la personnalité morale.

L'ensemble des dispositions s'appliquant aux régies sont codifiés dans le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) aux articles L. 1412-1, L. 2221-1 et suivants pour les textes législatifs et R. 2221-1 et suivants pour les textes réglementaires.

b) Les autres formes de régie

Une certaine souplesse¹² est introduite dans le dispositif en offrant la possibilité aux communes qui avaient des régies municipales avant le 28 décembre 1926 de conserver la forme de la régie simple ou directe en vigueur.

Enfin, des régies autonomes d'intérêt intercommunal¹³ peuvent être créées. Dans ce cas, elles peuvent être exploitées : soit sous la direction d'une commune agissant, vis-à-vis des

¹¹ Source : <http://www.collectivites-locales.gouv.fr/mode-gestion-des-services-publics-locaux>

¹² Article L. 2221-8 du CGCT

¹³ Article R. 2221-13 du CGCT

autres communes, comme concessionnaire ; soit sous la direction d'un syndicat formé par les communes intéressées.

c) La gestion déléguée (ou délégation de service public)

Ce mode de gestion permet à la collectivité de confier à une entreprise privée ou une personne publique l'exécution du service public tout en conservant sa maîtrise. L'entreprise est alors chargée de l'exécution du service. Elle l'assure avec son propre personnel selon les méthodes de la gestion privée et à ses risques et périls. La commune lui octroie en contrepartie un monopole d'exploitation du service.

L'une des caractéristiques essentielles des modes de gestion déléguée concerne le risque financier lié à l'exploitation du service : il pèse non pas sur la collectivité mais sur l'entreprise, qui se rémunère, en tout ou partie, par le prix payé par les usagers du service. Cette particularité trouve d'ailleurs sa contrepartie dans la liberté offerte à la collectivité de faire appel à l'entreprise de son choix, dans le cadre d'une procédure assurant la transparence du choix.

La collectivité garde, néanmoins, la maîtrise du service dans la mesure où l'entreprise est tenue de rendre compte de sa gestion sur les plans technique et financier. En outre, la collectivité dispose des moyens juridiques nécessaires pour assurer, quoi qu'il arrive, le fonctionnement du service ou pour modifier son organisation (pouvoir d'infliger des sanctions à l'entreprise, de modifier unilatéralement le contrat ou même de le résilier pour des motifs tenant à l'organisation du service ou tirés de l'intérêt général).

d) Bail commercial¹⁴

Le bail commercial est un contrat de location de locaux utilisés pour l'exploitation d'un fond commercial, industriel ou artisanal situé sur le domaine privé de la collectivité. Ce statut est protecteur pour le locataire, avec un plafonnement du loyer et un droit au renouvellement du bail. Si le montant initial du loyer est libre, ce n'est pas le cas pour une révision du loyer, pour un bail en cours ou lors de son renouvellement, dont l'augmentation éventuelle est strictement encadrée.

e) Bail emphytéotique administratif¹⁵

Le bail emphytéotique administratif est réservé aux seules collectivités territoriales et aux établissements publics de santé. Il est défini dans le CGCT¹⁶ comme permettant à une collectivité territoriale propriétaire d'un bien immobilier situé sur le domaine public de le louer à un tiers qui pourra construire un ouvrage sur le domaine public et ensuite le louer à la collectivité propriétaire du terrain.

¹⁴ Source : <https://www.service-public.fr/professionnels-entreprises/vosdroits/F23927>

¹⁵ Source : <http://www.marche-public.fr/Marches-publics/Definitions/Entrees/BEA-bail-emphyteotique-administratif.htm>

¹⁶ Article L. 1311 du CGCT

	Cas 1. La collectivité ne souhaite être qu'un simple propriétaire bailleur (donc sans imposer aucune contrainte de gestion à son locataire).	Cas 2. La collectivité souhaite trouver un gestionnaire auquel elle veut imposer une directive de gestion, une contrainte, une mission particulière ou un contrôle.
Aspects financiers	Le loyer est négocié en fonction de la valeur matérielle et immatérielle du bien donné à bail. Sans contrainte de gestion pesant sur l'activité, il est plus élevé que ce que peut obtenir la collectivité dans le cadre d'une DSP.	La redevance est négociée en fonction des excédents qu'est susceptible de dégager l'exploitation. Cette redevance est grevée des coûts d'exploitation générés par les contraintes de service public imposées. La collectivité peut être amenée à verser une contribution pour contraintes de service public, en fonction des incidences de ces contraintes sur la gestion.
Procédure	La procédure n'est pas codifiée. Cependant, les opérations menées sans publicité de l'appel d'offres ni transparence de la procédure sont contestables. La collectivité peut négocier et retenir le cocontractant de son choix. Le contrat signé peut être de type bail administratif, AOT ou BEA (pour un bien appartenant au domaine public ou parfois privé de la collectivité) ou de type bail commercial ou autres baux de droit privé (pour un bien appartenant au domaine privé de la collectivité). Seul le type d'activité à exercer – sur le principe du bail commercial – peut être précisé au contrat.	La collectivité doit utiliser pour le choix du mode de gestion et du gestionnaire la procédure formelle de la DSP (décision éclairée préalable au choix de la régie ou de la gestion déléguée, publicité, cahier des charges, décisions formelles avec délais imposés, transparence...). La collectivité peut négocier et retenir le cocontractant de son choix. L'activité devient service public et le contrat signé sera un contrat de DSP. N.B. Pour une convention à long terme, un bail emphytéotique administratif peut être établi ; il constitue une convention non détachable de la DSP.
Gestion	Le locataire choisi (le cocontractant) peut gérer l'équipement en totale liberté. Sous certaines conditions, les baux peuvent inclure des obligations d'ouverture.	Le délégataire choisi (le cocontractant) doit se conformer, pour sa gestion, à un cahier des charges et rendre compte de cette gestion. Les tarifs qui sont pratiqués et leur évolution sont fixés par le contrat.
Particularités	Sous le régime du bail administratif ou de convention d'occupation domaniale, le preneur n'acquiert pas la propriété commerciale. Il peut réaliser des travaux d'aménagement et d'agencement. La convention peut encadrer la réalisation de ces travaux et définir leur dévolution à la collectivité en fin de contrat, avec ou sans indemnité. Le bail peut prévoir une option d'achat à terme. Sous le régime du bail commercial, le preneur acquiert la propriété commerciale (du fonds de commerce) et le droit au maintien dans les lieux, sauf versement d'une indemnité d'éviction.	Trois types de contrat sont usuellement distingués : – la régie intéressée. Exploitation pour le compte d'une collectivité, rémunérée par un élément fixe et un élément variable ; l'exploitant ne réalise normalement pas d'investissements ; – l'affermage. Le preneur exploite à ses risques et périls un équipement déjà construit, constitué ; il ne réalise normalement pas d'investissements, sauf en biens et matériels d'exploitation ; – la concession. Le preneur réalise les aménagements lourds nécessaires et exploite l'activité à ses risques et périls. Ces dénominations ne sont pas obligatoires et ne constituent pas des qualifications juridiques précises.

Source : Cahiers Espaces – 2010 - modes de gestion – MLV Conseil

1.4 | Le marché de l'hôtellerie de plein-air

1.4.1 | Chiffres-clefs

Le marché français représente le plus important parc de campings en Europe : 34 % des campings en Europe se trouvent en France¹⁷ ; et le deuxième au monde après les Etats-Unis selon l'INSEE. Avec plus de 8 000 terrains de campings classés, la France offre une capacité d'accueil de 1 302 408 personnes en 2015. L'hôtellerie de plein-air regroupe près de 14% des lits tous modes d'hébergement confondus en France.

Avec 108,6 millions de nuitées en 2013, l'hôtellerie de plein-air attire une clientèle nombreuse. Ce chiffre illustre la place centrale qu'occupe le camping dans les choix des vacanciers, ainsi que le rôle moteur du camping pour l'industrie touristique française et ce notamment en Aquitaine.

A l'échelle nationale, le chiffre d'affaire du secteur est estimé à 2,2 milliards d'euros, en hausse de près de 120% par rapport à 2000. La fréquentation élevée de la clientèle française joue un rôle important dans ces résultats, en totalisant plus des 2/3 de l'ensemble des nuitées en 2013.

Globalement, l'offre connaît une montée en gamme depuis plusieurs années autour d'un produit phare « le camping-club ». Les niveaux d'investissement dans le secteur sont en progression et indiquent une bonne santé économique de l'hôtellerie de plein-air.

Focus : les chiffres-clefs du camping¹⁸ en France :

- 108,6 millions : le nombre de nuitées en 2013
- 5,41 jours : la durée moyenne d'un séjour au camping sur l'année 2013 :
 - o 4,48 jours pour les emplacements nus ;
 - o 7,13 jours pour les emplacements locatifs (mobil-homes, cabanes, yourtes...).

Les tarifs moyens¹⁹

- Tarifs moyens pour un emplacement nu pour 2 personnes en haute saison :
 - o Camping 1 étoile : 111,5 € par semaine (soit 15,96 € la nuit) ;
 - o Camping 5 étoiles : 293 € par semaine (soit 41,88 € la nuit) ;
 - o Toutes catégories : 143 € (soit 20,46 € la nuit).
- Tarifs moyens de location d'un hébergement locatif pour une famille de 5-6 personnes en haute saison :
 - o Camping 1 étoile : 477 € (soit 68,14 € la nuit) ;
 - o Camping 5 étoiles : 1 140 € (soit 162,85 € la nuit).

Une diminution du nombre de camping au fil des ans

- 8 381 campings en 2014, contre 8 557 campings en 2012²⁰.
- Capacité d'hébergement : 2 717 000 en 2012 pour 2 668 000 en 2015²¹

¹⁷ Devant l'Allemagne et le Royaume-Uni

¹⁸ Données INSEE et DGCIS de la saison 2013

¹⁹ Données FFCC pour la saison 2013

²⁰ Données L'Officiel des terrains, mars 2014

²¹ Données INSEE

1.4.2 | Les grandes tendances du secteur de l'hôtellerie de plein-air en France

a) Un marché en développement dominé par le camping-club

Au niveau national, la filière camping est en développement et prend des parts de marché sur les autres modes d'hébergement. Cette observation générale cache toutefois de grandes disparités : les campings bien positionnés progressent fortement, alors que certains établissements sont en très grande difficulté.

Si la filière hôtellerie de plein-air se porte bien en France, c'est parce qu'elle est hissée par un produit phare, le camping club. Il s'agit d'un village de vacances, doté d'équipements ludiques accompagnés d'une animation soutenue. C'est sur ce vecteur qu'elle concurrence tous les centres de vacances, avec un produit en particulier : la résidence mobile de loisirs. De fait, on assiste aujourd'hui à une montée en puissance qualitative de l'ensemble des campings français :

- 80% des campings reclassés aux normes 2010, représentant 90% des emplacements offerts ;
- 48% des campings représentant 67% des emplacements (sur la totalité du parc) sont classés en catégorie 3,4 ou 5 étoiles.

Cette grande tendance ne doit cependant pas occulter une demande toujours existante de clients avec leur matériel (tente, camping-car, caravane) qui cherchent un emplacement de camping traditionnel dans le cadre d'un tourisme itinérant, voire de vacances calmes et moins onéreuses.

On constate par ailleurs un décalage qui va en se creusant entre :

- les structures de grandes tailles, dotées d'infrastructures lourdes, que ce soit en équipements ludiques ou en hébergements locatifs, liées à des réseaux, qui progressent,
- les petits campings, qui souffrent cruellement d'une baisse du nombre de caravaniers non compensée par les clients en tentes ou en camping-cars.

b) Des profils de clientèles diversifiés

Les clientèles de l'hôtellerie de plein-air peuvent s'identifier en 4 groupes :

Les clientèles traditionnelles de la filière

Il s'agit des campeurs, caravaniers et camping-caristes. Ces clientèles sont globalement en régression, du fait du recul des caravaniers, non compensé par l'évolution positive des tentes et des camping-cars (cf. chapitre spécifique pour cette clientèle).

C'est une clientèle en recherche de qualité. Elle est bien présente dans l'ensemble des espaces touristiques français, ou en visite près des villes, plus discrète en espace rural.

Les clientèles locatives de vacances

Elles sont composées d'une part par des clients de la filière traditionnelle qui ont abandonné la caravane au profit d'un hébergement locatif, et d'autre part par des clients d'autres filières (gîtes, villages de vacances, hôtellerie) qui sont séduits par ce nouveau concept.

Ce groupe dispose d'une forte marge de progression, grâce à cette possibilité de détourner les clientèles des autres filières. Ces clientèles ont de plus en plus tendance à faire confiance à un réseau ou une marque.

Les clientèles "loisirs"

Il s'agit donc des clients louant un emplacement à l'année ou à la saison. Elles sont bien présentes dans le Nord de la France, sur le littoral en général et près des grands bassins de population de proximité dont elles sont originaires. Cette clientèle fait partie des clientèles usuelles de la filière camping et occupe en France environ 22 % des emplacements de camping.

Des clientèles complémentaires

Ce groupe réunit les clientèles que l'on va trouver en dehors du tourisme de loisirs, grâce à l'hébergement locatif : personnes en déplacements professionnels, étudiants, regroupement familiaux, etc. Ce segment se développe très fortement aujourd'hui, par le fait même de la reconnaissance du produit "mobile home" par le grand public.

Cette multiplicité de segments de clientèles disponibles est une des forces de la filière. Il est généralement nécessaire de pouvoir s'appuyer sur plusieurs segments de clientèle pour garantir le bon fonctionnement d'un établissement.

c) Les investissements dans le secteur de l'hôtellerie de plein-air²²

Selon les études réalisées par Atout France, le montant des investissements touristiques dans le secteur de l'hôtellerie de plein-air est en constante baisse depuis 2011.

En passant de 506 millions d'euros (crédit-bail compris) en 2011 à 492 millions en 2012, puis à 472 en 2013. Il est tombé à 438 millions d'euros en 2014.

« Le secteur de l'hôtellerie de plein-air, dont les résultats d'activités avaient indiqué une grande solidité pendant la crise de 2009 et une reprise rapide des investissements en 2010-2011, semble entrer dans une phase moins dynamique », indique l'étude. « Au-delà des aléas conjoncturels, le cycle de grandes mutations de la profession lié à l'avènement de l'hébergement en mobil-home paraît s'achever. »

Les raisons de cette baisse du montant des investissements sont multiples, mais la baisse des marges engendrée par la hausse de la fiscalité, la concurrence plus tendue en période de crise et les commissions des nouveaux intermédiaires (agences de voyage en ligne) explique cette situation.

Toujours selon l'étude d'Atout France, cette dégradation de la marge survient dans un contexte de forte nécessité de renouveler le parc des locatifs en raison de l'arrivée en fin de cycle d'une génération importante d'équipements.

La tendance est donc à l'allongement des durées d'utilisation des mobil-homes. Les exploitants privilégient les rafraîchissements et rénovations aux renouvellements purs et simples. L'hôtellerie de plein-air représente 3% des investissements touristiques réalisés en 2013.

²² Tableau de bord des investissements touristiques, Editions Atout France

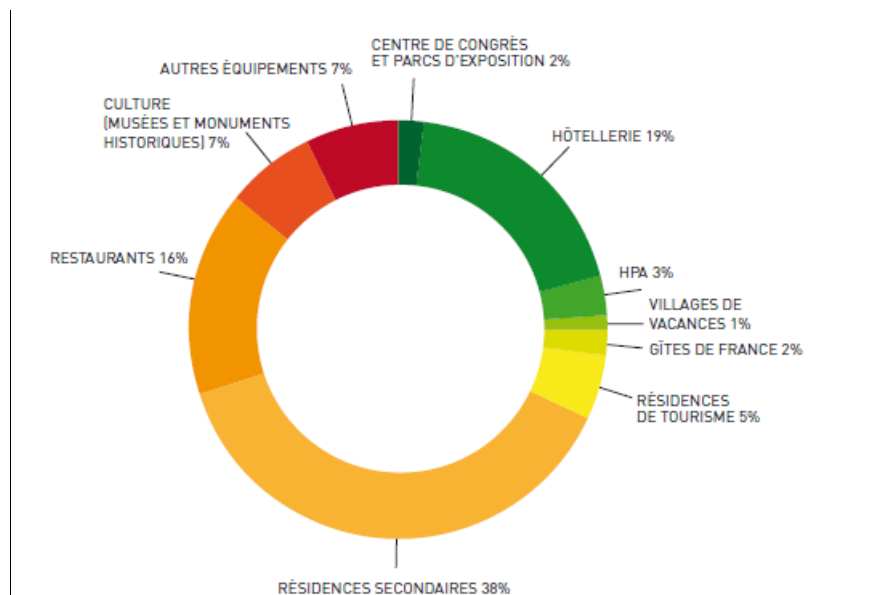


Figure 12 : répartition de l'investissement touristique par secteur en 2013
(Source : Atout France)

d) La diversité des hébergements

Les emplacements nus

L'hôtellerie de plein-air propose des hébergements de différente nature, répondant aux envies et au budget de chacun. Parmi eux, figurent notamment les emplacements « nus » sur lesquels les campeurs peuvent installer une tente, une caravane ou un camping-car. Les emplacements nus sont l'hébergement historique et majoritaire du camping et restent aujourd'hui particulièrement prisés des campeurs.

Les hébergements aménagés

Pour répondre aux attentes de confort d'une clientèle nouvelle, une offre alternative s'est développée depuis 20 ans en se fondant sur des hébergements aménagés tels que des cabanes, des mobil-homes ou des yourtes. Cette offre « locative » recherche à améliorer le confort des campeurs et à élargir les saisons en réduisant les conséquences des aléas météorologiques. C'est également pour ce type d'hébergements que la créativité et les capacités d'innovation de l'hôtellerie de plein-air ont pu s'exprimer ces dernières années (cabanes flottantes, cabanes dans les arbres...). Ces hébergements servent aussi de porte d'entrée pour séduire une clientèle nouvelle, tout en restant moins nombreux que les hébergements classiques.

Les français sont traditionnellement des adeptes des hébergements locatifs qui représentent, selon les chiffres de l'INSEE, 53% du nombre de nuitées pour cette clientèle en 2013 ; alors que la clientèle étrangère privilégie au contraire les emplacements nus qui comptent pour 67% des nuitées en 2013.

e) Le renforcement des équipements

Les gérants de campings mettent à disposition des campeurs des équipements toujours plus nombreux, comme le WIFI ou la télévision dans les mobil-homes. Les équipements des campings français en chiffres²³ :

- 42% des campings français proposent l'accès à un réseau WIFI ;
- 44% des campings possèdent une piscine, soit une hausse de 40% depuis 2000 ;
- 37% des campings donnent accès à un restaurant ou un service de restauration et 41,5% offrent des services d'épicerie ou d'un point de ravitaillement ;
- 23% des campings possèdent des terrains de tennis.

Certains établissements proposent également des équipements haut de gamme, c'est le cas des spas et des saunas qui sont de plus en plus nombreux dans les campings français. A l'heure actuelle, 6,5% des campings sont équipés d'un jacuzzi tandis que 4,5% d'entre eux ont un sauna.

f) Le classement

Si le classement d'un camping n'est pas une obligation, la Fédération Nationale de l'Hôtellerie de Plein-Air (FNHPA) incite vivement ses adhérents à prendre part à ce système. Une réforme de cette procédure de classement a été adoptée en 2009 dont la mise en œuvre a été confiée à Atout France.

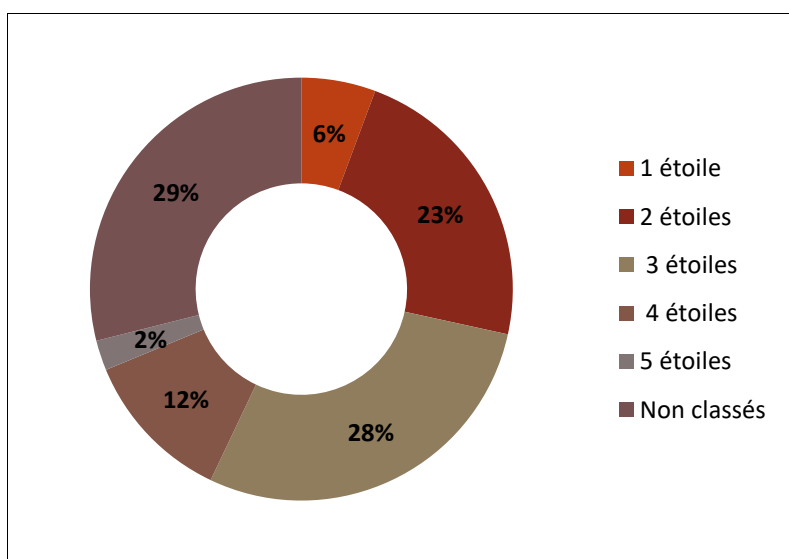


Figure 13 : répartition du nombre de campings par étoile en 2014
(Source : FNHPA)

g) Des perspectives d'évolution qui devraient confirmer les tendances à l'œuvre

Au cours des prochaines années, le marché devrait évoluer de la manière suivante :

- poursuite du développement des « campings-clubs » avec apparition de groupes puissants, opérateurs ou intermédiaires, et une présence de financiers dans les capitaux,
- développement d'initiatives originales que l'on peut penser en lien avec une approche « nature », correspondant aux fondements du camping. Cette thématique est aujourd'hui abordée par les chaînes "Huttopia" ou "Original Camping", et développée avec succès par des entreprises individuelles,

²³ Source : l'Officiel des terrains, mars 2014

- poursuite de l'activité de camping de taille moyenne avec diversification sur plusieurs segments de clientèle, dont la clientèle « loisirs ». Il n'y a, à cet égard, pas de modèle.
- marginalisation ou fermeture de petits établissements, particulièrement en espace rural, ou maintien dans le contexte d'un service public lorsqu'il s'agit d'une exploitation de collectivité

1.4.3 | Le marché de l'hôtellerie de plein-air en Nouvelle Aquitaine et sur le littoral

>> Données-clefs Région Nouvelle Aquitaine

- 1 400 établissements / 143 000 emplacements
- 1^{ère} région française, devant la Région Occitanie

>> Données-clefs Région Aquitaine

- 682 établissements / 87 000 emplacements
- 2^{ème} région derrière la Région Languedoc-Roussillon

>> Données-clefs sur le littoral aquitain

- 386 établissements / 77 199 emplacements
- 88 % de l'offre régionale Aquitaine (% d'emplacements)

Département	Nuitées totales		Nuitées françaises		Nuitées étrangères	
	Saison 2015 (milliers)	Évolution 2015/2014 (%)	Saison 2015 (milliers)	Évolution 2015/2014 (%)	Saison 2015 (milliers)	Évolution 2015/2014 (%)
Dordogne	3 073,7	0,4	1 879,9	1,0	1 193,8	-8,2
Gironde	4 518,9	12,6	3 077,4	20,3	1 441,5	-1,0
dont Bassin d'Arcachon	1 445,2	16,7	1 146,4	22,9	298,8	-2,2
dont Littoral médocain	2 707,7	11,6	1 674,5	20,4	1 033,2	-0,3
Landes	5 721,5	3,2	4 114,0	2,9	1 607,5	4,0
dont Littoral landais	5 295,6	3,8	3 723,6	3,6	1 572,0	4,4
Lot-et-Garonne	305,1	9,3	203,7	17,0	101,4	-3,6
Pyrénées-Atlantiques	1 989,7	2,1	1 515,0	0,5	474,7	7,5
dont Littoral basque	1 467,3	1,7	1 049,1	-2,5	418,2	13,8
Aquitaine	15 608,8	5,1	10 790,0	7,9	4 818,9	-0,6
dont Littoral	10 915,8	6,9	7 593,6	8,6	3 322,2	3,3
dont Intérieur	4 693,0	1,2	3 196,4	6,4	1 496,7	-8,4

Figure 14 : nombre de nuitées dans les campings par département et évolution
(Sources : Insee ; DGE ; Partenaires régionaux, etc.)

a) Un bilan très positif de la fréquentation estivale 2015 de l'hôtellerie de plein-air en Aquitaine porté par la clientèle française

L'hôtellerie de plein-air a connu une croissance de la fréquentation dans tous les départements de la région Aquitaine.

De mai à septembre 2015, la fréquentation des hôtels et campings aquitains dépasse pour la première fois les 20 millions de nuitées, soit une hausse de plus de 5 % en un an. Avec 3/4 de ces nuitées, les campings placent l'Aquitaine au 2^e rang, derrière le Languedoc-Roussillon et devant Provence-Alpes-Côte d'Azur. Tous les départements aquitains profitent de cet engouement des campeurs (5 % de nuitées de plus qu'en 2014), mais dans des proportions différentes : de + 0,4 % en Dordogne à + 12,6 % en Gironde. Le littoral aquitain est de plus en plus attractif puisque la fréquentation des campings y augmente, en proportion, deux fois plus que sur l'ensemble du littoral français.

Ce bilan positif est entièrement dû à la clientèle française (+ 8 % de nuitées). En effet, la fréquentation des touristes étrangers est en repli (- 0,6 %), pour la première fois en 3 ans. Cette clientèle représente encore 31 % des nuitées en camping avec, en premières places, les touristes allemands en hausse de 5 % et les campeurs néerlandais, même si ces derniers séjournent moins en Aquitaine qu'en 2014.

Au niveau régional, l'attrait pour les emplacements locatifs ne se dément pas. Ces derniers représentent plus de la moitié des nuitées de l'hôtellerie de plein-air aquitaine et leur fréquentation est en hausse de près de 7 %. Les emplacements nus ne sont pas en reste (+ 3%).

b) Le littoral aquitain : une hausse de la croissance de la fréquentation de l'hôtellerie de plein-air unique

Sur le littoral aquitain, la fréquentation des campings croît de 6,9 %, soit une évolution plus forte que sur le reste de la région. C'est aussi un taux double de celui de l'ensemble des zones littorales françaises, et une évolution quatre fois plus importante que celle du littoral méditerranéen (+ 1,6 %).

La progression est particulièrement nette le long de la côte girondine : + 16,7 % de nuitées pour les campings du Bassin d'Arcachon et + 11,6 % pour ceux du littoral médocain. Elle est plus modérée sur le littoral landais (+ 3,8 %) et la côte basque (+ 1,7 %).

A noter également que si cette fréquentation est liée à une augmentation des nuitées françaises (+8.6%), les clientèles étrangères continuent de croître sur cette période (+3.3%).

1.4.4 | Les stratégies de développement des opérateurs de l'hôtellerie de plein-air

La plupart des opérateurs nationaux sont présents sur le littoral aquitain. Airotel dispose ainsi de 17 campings sur la côte, Homair (14 campings), Campéole (7), Flower camping (8), France Loc (9). On observe des stratégies différentes de la part de ces groupes (sur la propriété du foncier, sur le positionnement du produit...), et la connaissance de ces stratégies constitue un facteur important dans les relations à nouer pour que ces opérateurs puissent prendre part aux projets de développement portés par les territoires. Si pour certains l'hôtellerie de plein-air constitue le secteur d'intervention principal, d'autres s'inscrivent davantage dans une stratégie de diversification de leurs activités.

On note aussi sur le littoral aquitain, l'apparition d'opérateurs avec un positionnement nature très marqué comme Huttopia (2 campings) ou Sites et Paysages (1). Les petits groupes à taille familiale sont enfin bien implantés sur le littoral et plutôt en développement : Côte Ouest Camping, New Aire...

D'après les différents contacts établis dans le cadre de cette mission, tous recherchent du foncier ou des opportunités de gestion sur le littoral aquitain, en privilégiant les espaces proches de l'océan ou d'un lac.

1.5 | Méthodologie de l'étude

1.5.1 | Périmètre de l'étude et base de données utilisées

Le périmètre géographique de cette étude est celui des 165 communes réparties dans les 9 SCOT littoraux aquitains.

La base de données SIRTAQUI, fournie par le Comité régional de tourisme d'Aquitaine (CRTA), a servi de support de départ à ce travail de constitution des données. Celle-ci, pour le périmètre des SCOT littoraux, est constituée de 382 établissements d'hôtellerie de plein-air (143 en Gironde, 159 dans les Landes, 80 en Pyrénées-Atlantiques).

Parmi les données fournies par ce fichier à noter la présence de plusieurs résidences de tourisme et de plusieurs établissements du tourisme social, du fait de la présence d'emplacements de terrains de campings à l'intérieur de ces structures. Ces établissements ont été conservés dans la base de données, bien que la quasi-totalité soit située sur du foncier privé. Néanmoins ces établissements ont retenus notre attention, en termes de foncier, du fait des difficultés que beaucoup d'entre eux rencontrent. En effet, l'UNAT Aquitaine estime que 30 à 40 % des sites de tourisme social 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.²⁴

La base de données SIRTAQUI présente l'avantage d'être structurée avec des variables d'identification des établissements d'hôtellerie de plein-air (nom de l'offre, latitude, longitude, nom du propriétaire, modes de gestion, n°SIRET...) et des variables plus qualitatives telles que la capacité d'accueil, le nombre d'emplacements (mobiles-homes, chalets, nus...), les périodes d'ouverture, les équipements, ou la présence de labels (Camping Qualité, Bienvenue à la Ferme, Ecolabel, Camping Qualité...).

Toutefois l'information disponible sur les propriétaires de ces établissements et sur les modes de gestion en cours, nécessitait un approfondissement de la part du GIP Littoral Aquitain, afin d'identifier de manière plus précise le nombre de campings situés sur du foncier public ainsi que des éléments cadastraux (n° de parcelles, surface...). Pour ce faire, il a été envisagé de croiser cette base de données SIRTAQUI avec d'autres sources de données. Le fichier SIRTAQUI complété et mis à jour par des informations recueillies sur les sites web des établissements d'hôtellerie de plein-air permettant ainsi d'identifier des ventes ou cessions récentes et de compléter certaines informations manquantes.

²⁴ Source : Etude Tourisme social et foncier – GIP Littoral Aquitain, 2014

Les données issues du logiciel SIG ArcGIS comprenant des informations sur les parcelles, les différents types d'occupation du sol et les bâtiments.

Le fichier MAJIC (matrice cadastrale de la DGFIP) à partir des tables des locaux (pb0010_local) et des parcelles (pnb10_parcelle)²⁵ ont permis d'établir la surface des parcelles, la présence d'équipements, le nombre de bâtiments, les différents types de surface (naturel, eau)...

La constitution d'une nouvelle base de données a ainsi pu être réalisée à partir de ces 3 sources et a permis au GIP Littoral Aquitain d'identifier les établissements situés sur du foncier public et ceux sur du foncier privé. Ce travail se devait néanmoins d'être complété par une information plus qualitative et plus précise pour ceux situés sur du foncier public afin de pouvoir identifier précisément les modes de gestion en cours de ces établissements et repérer les potentielles opportunités d'évolution des prochaines années.

1.5.2 | La réalisation d'une enquête auprès des collectivités territoriales

Pour ce faire, une enquête a été réalisée en décembre 2015 auprès des 106 communes membres du GIP Littoral Aquitain ainsi qu'auprès de 15 autres communes non membres du GIP mais présentes dans les SCOT littoraux et disposant d'au moins un établissement d'hôtellerie de plein-air sur leur territoire.

L'objectif était à la fois d'identifier les modes de gestion en cours (régie publique, Délégation de Service Public, bail...), les dates de contrat, des friches ou des établissements en vente, et de repérer toutes les opportunités de modification de modes de gestion et d'en comprendre les motivations (loyer insuffisant, investissements à réaliser, modifier le positionnement).

Ce travail a également permis pour les communes qui le souhaitaient, de solliciter un accompagnement particulier de la part du GIP Littoral Aquitain pour faire évoluer leur stratégie sur le positionnement du mode de gestion de leur(s) établissement(s) d'hôtellerie de plein-air.

Les informations récupérées sur le fichier MAJIC ont ainsi pu être complétées et caractérisées par cette enquête, et après relances, 100 % des 41 communes sur lesquels sont implantés sur du foncier public au moins un établissement d'hôtellerie de plein-air, ont répondu à cette enquête. Pour les 49 autres communes où seuls des établissements sur du foncier privé sont implantés, le taux de réponse est de 39 %.

²⁵ http://piece-jointe-carto.developpement-durable.gouv.fr/NAT004/DTerNP/html3/_ff_descriptif_tables_image.html

Partie 2 | Caractérisation du foncier et des modes de gestion

2.1 | Généralités

>> Données-clefs

- ➔ 386 établissements d'hôtellerie de plein-air recensés
- ➔ 84 % des établissements implantés en foncier privé
- ➔ Foncier public : 16 % du total des établissements
30 % de la capacité d'accueil totale
47 % de la superficie totale des établissements

2.1.1 | Implantation des établissements d'hôtellerie de plein-air

Département	Nombre total d'établissements d'hôtellerie de plein-air	Capacité d'accueil (en nombre de lits)
Gironde	144 (37%)	96 138 (42%)
Landes	162 (42%)	98 460 (43%)
Pyrénées-Atlantiques	80 (21%)	33 821 (15%)
Total²⁶	386	228 419

Figure 156 : établissements d'hôtellerie de plein-air dans le périmètre des SCOT littoraux aquitains
(Sources : Analyse GIP LA – 2016, données SIRTACUI)

Globalement, la répartition des établissements d'hôtellerie de plein-air sur l'ensemble du littoral aquitain est relativement homogène (cf. carte ci-après).

2.1.2 | Répartition des établissements d'hôtellerie de plein-air en fonction du foncier

Près de 84 % des établissements d'hôtellerie plein-air sont implantés sur du foncier privé.

Les 16 % du foncier public identifiés correspondent à 62 établissements répartis de la manière suivante : 30 en Gironde, 30 dans les Landes et 2 en Pyrénées-Atlantiques. Dans les Pyrénées-Atlantiques, la part du foncier public pour les établissements d'hôtellerie de plein-air des Scot littoraux est quasiment nulle. En revanche la concentration de foncier privé appartenant à des associations ou des corporations (LCL, Alstom, Fondation de la Maison de la Gendarmerie, Groupement des Campeurs Universitaires de France) y est plus forte, notamment sur les communes d'Hendaye et Urrugne.

²⁶ Méthode : le travail de collecte des données a permis d'identifier l'ensemble des établissements d'hôtellerie de plein-air présents sur le périmètre d'étude. Ainsi, en ajustant (ajout/suppression) les données fournies par SIRTACUI et en y ajoutant 1 friche identifiée (Soorts Hossegor) sur le territoire, a été créée une base de données comprenant 386 établissements.

Une analyse plus fine des données sera détaillée dans la suite de cette étude, mais on peut d'ores et déjà souligner que si le foncier public ne représente que 16 % des établissements, il représente 29,8 % de la capacité totale d'accueil des établissements et 47,1 % de la superficie totale des établissements.

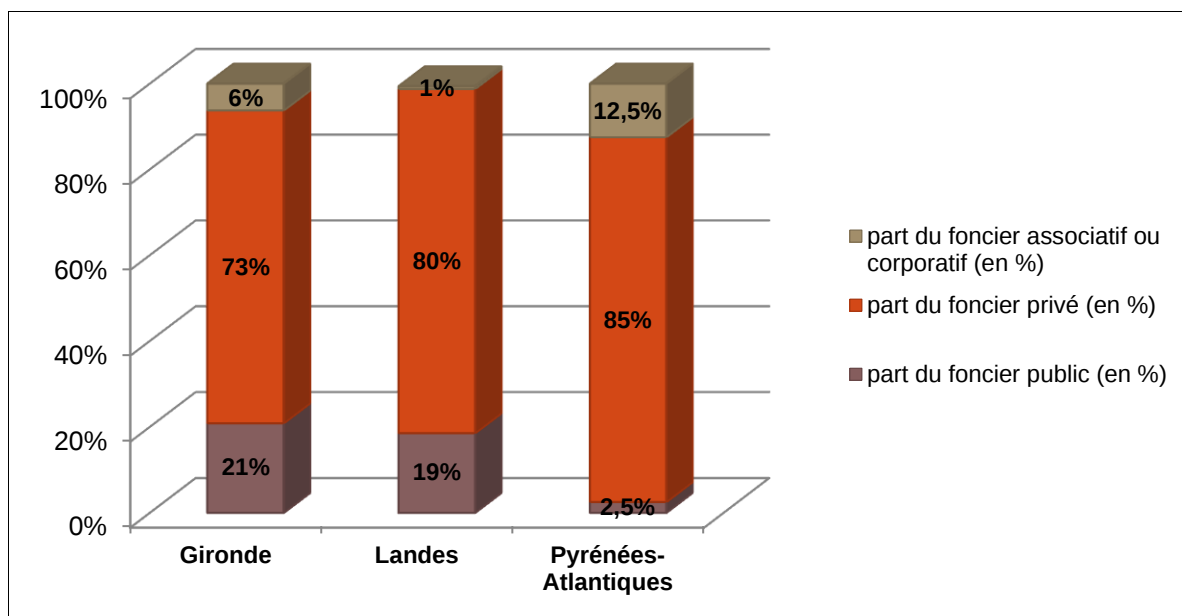


Figure 167 : répartition foncière des établissements d'hôtellerie de plein-air²⁷ dans le périmètre des SCOT littoraux aquitains
(Sources : Analyse GIP LA – 2016, données MAJIC)

A noter que sur 62 établissements situés sur du foncier public, 11 sont situés à proximité d'un site classé (3 en régie publique, 8 en gestion privé).

Les sites classés concernés sont les suivants : Les Etangs girondins et landais ; Le plan d'eau de la Leyre et les berges au lieu-dit "le lavoir" ; La Dune du Pyla et de la forêt usagère ; L'Etang d'Aureilhan ; L'Etang de Soustons et son îlot.

²⁷ dont aires naturelles, PRL, tourisme associatif...

Etablissements d'Hôtellerie de plein-air aquitains en 2016

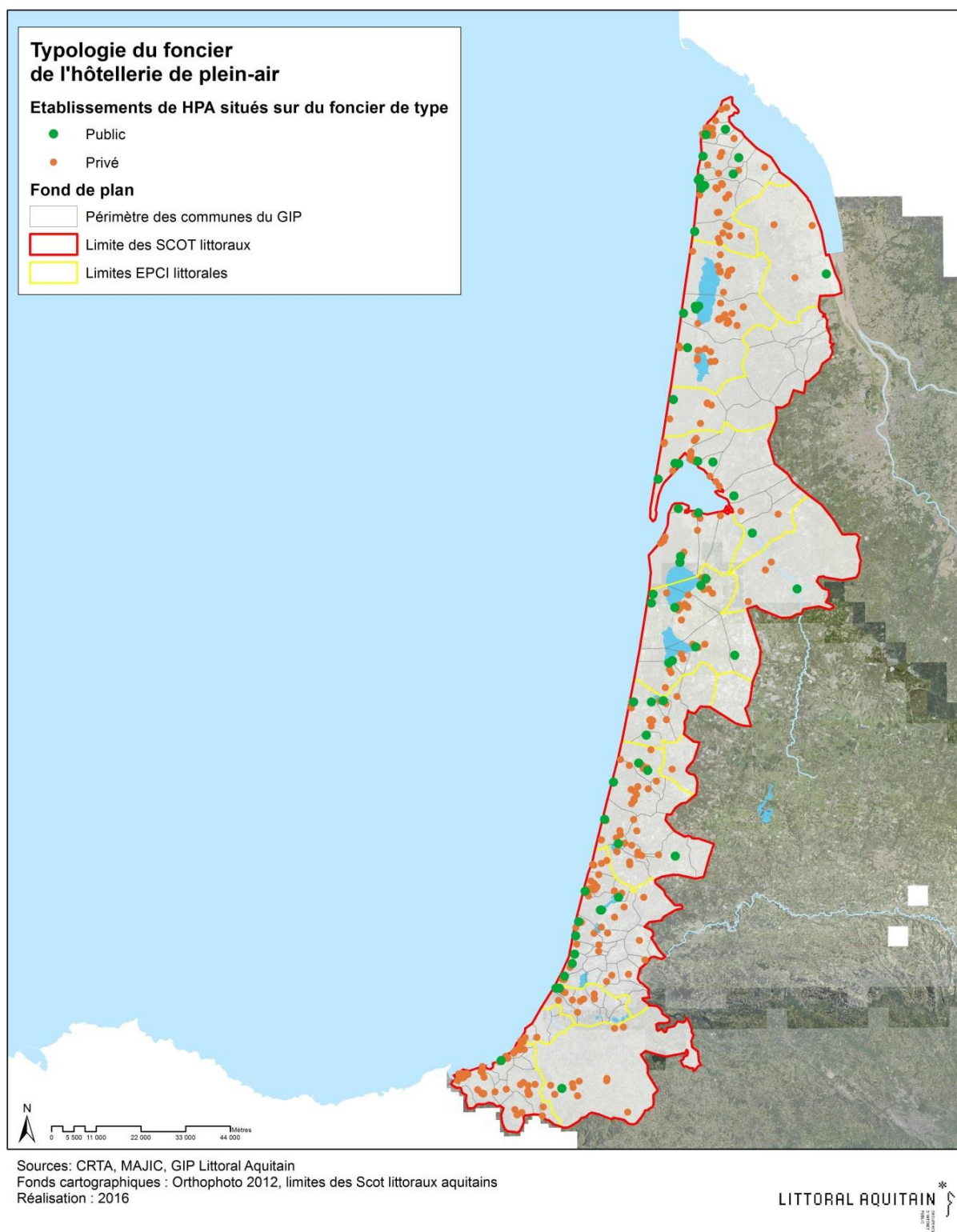
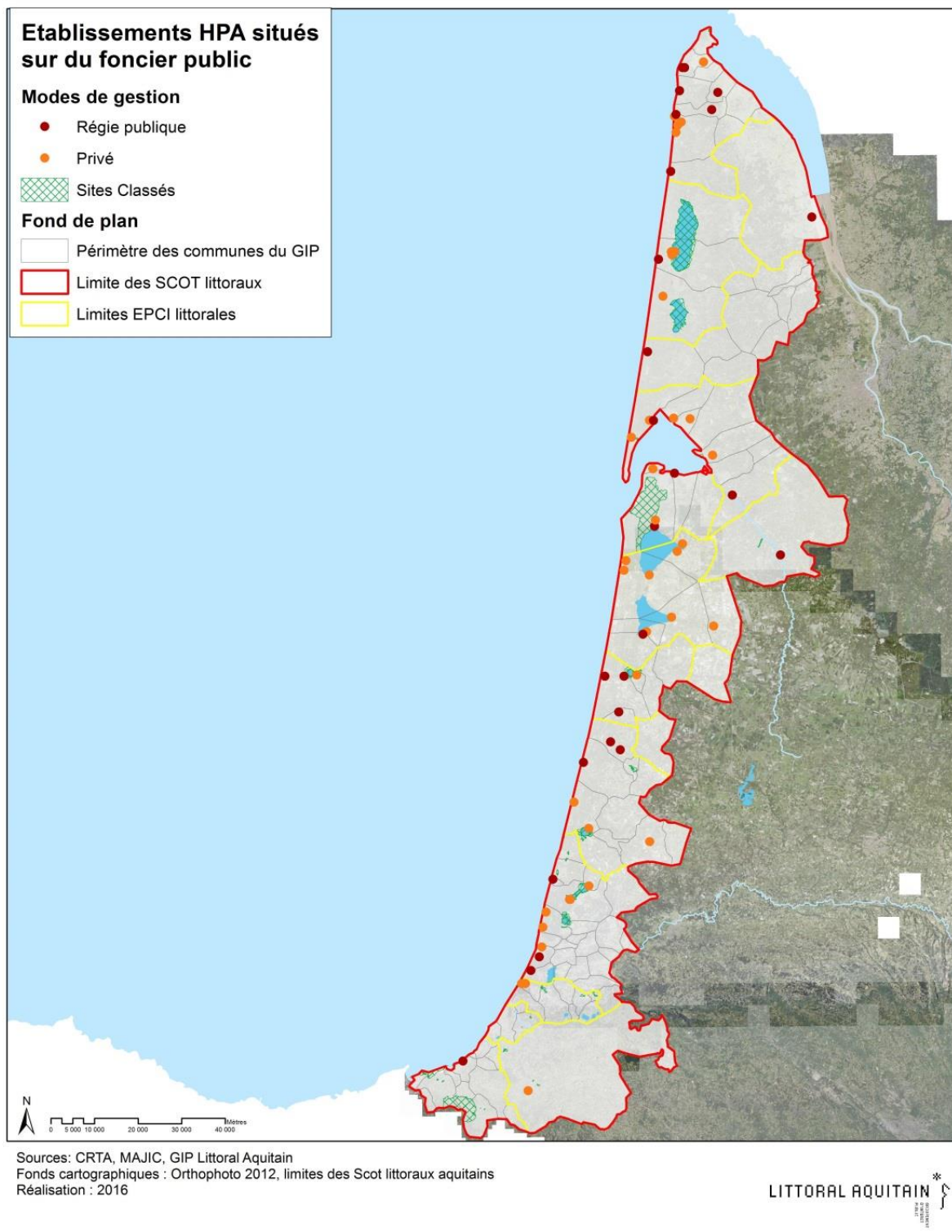


Figure 178 : typologie du foncier de l'hôtellerie de plein-air
(Source : GIP LA, 2016)

Etablissements d'hôtellerie de plein-air aquitains implantés sur du foncier public et sites classés



**Figure 19 : établissements d'hôtellerie de plein-air aquitains implantés sur
du foncier public et en sites classés
(Source : GIP LA, 2016)**

2.2 | Caractérisation du foncier public

>> Données-clefs²⁸

- ➔ 62 établissements situés sur du foncier public représentant une superficie totale de 1 290 hectares.
- ➔ 26 en régie publique, 36 en gestion privée.
- ➔ Une superficie moyenne et une capacité d'accueil plus importante pour les sites en gestion privé
- ➔ Ouverture 6 mois par an en moyenne, presque 8 mois sur le Bassin d'Arcachon.
- ➔ Un niveau d'équipement qui varie selon le mode de gestion.

2.2.1 | Les modes de gestion des établissements établis sur du foncier public²⁹

A l'échelle régionale, 42% des établissements d'hôtellerie de plein-air situés sur du foncier public sont gérés en régie publique, les 58 % restants sont gérés via une délégation de service public, ou un bail.

Si dans le département de la Gironde, la répartition est relativement égale entre les établissements gérés en régie publique et ceux par un gestionnaire privé, dans les Landes ce sont près de 63 % des établissements qui sont gérés par un opérateur privé. Dans les Pyrénées-Atlantiques, un seul établissement est en régie publique (Camping Municipal de Saint-Jean-de-Luz) et un établissement est sous bail emphytéotique (Camping Biper Gorri à Espelette).

Par ailleurs, on remarque que la distance au littoral semble jouer sur la répartition géographique des établissements d'hôtellerie de plein-air en régie publique. La moitié des régies publiques sont situées au bord de l'océan, soient 13 établissements. Les 13 autres établissements se répartissent de manière relativement égale sur le reste du territoire, c'est-à-dire entre 2 et 3 établissements par périmètre.

²⁸ Méthode : dans la nomenclature de cette étude est considéré comme implanté sur foncier public tout établissement situé sur au moins une parcelle, recensée dans la base de données MAJIC, dans la variable « Typproprixt »²⁸, sous les intitulés « COMMUNE », « ETAT », ou « ETABLISSEMENT PUBLIC ». Ces données ont été croisées et complétées à partir de l'enquête envoyée aux communes des SCOT littoraux. Après vérification avec le travail d'enquête, seul un établissement déclaré sous un de ces intitulés (ETABLISSEMENT PUBLIC) s'est avéré finalement être implanté sur du foncier privé. Il s'agissait du Parc résidentiel de loisirs Parc Nature et Océan situé à Hourtin.

²⁹ Méthode : à partir du découpage foncier public, privé et associatif ou corporatif, plusieurs distinctions ont été opérées. Pour les établissements situés sur du foncier public une distinction a été faite entre ceux dont le mode de gestion est en régie publique et ceux en mode privé, afin de pouvoir disposer de statistiques générales. Un découpage plus fin a ensuite été mis en place pour distinguer les établissements en fonction de leur situation géographique.

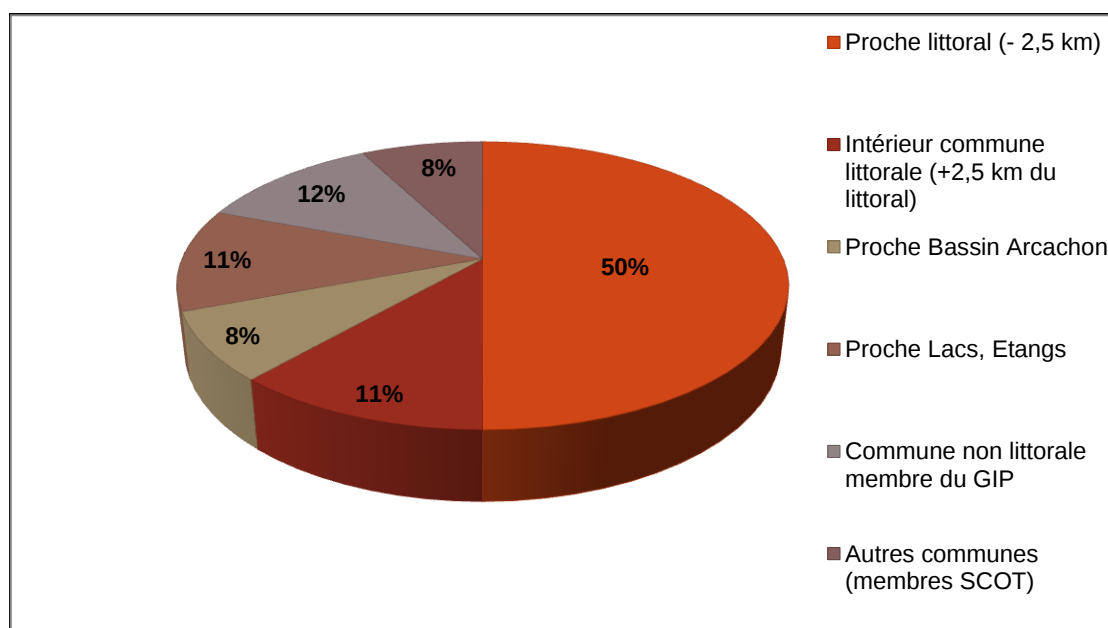


Figure 180 : répartition géographique des établissements en régie publique
(Source : GIP LA, 2016)

Concernant les 36 établissements d'hôtellerie de plein-air en gestion privée, 75 % d'entre eux se situent à proximité du littoral, d'un lac ou d'un étang, soit 27 établissements. 5 autres sont implantés sur le Bassin d'Arcachon. Seuls 4 établissements en gestion privée sont donc situés à l'intérieur des terres, sans accès au littoral, ni au Bassin d'Arcachon, ni à un lac. Parmi ces 36 établissements, 17 sont gérés par un groupe (Campéole, Huttopia, Campings Sud-Ouest...) et 19 par un indépendant ou une association.

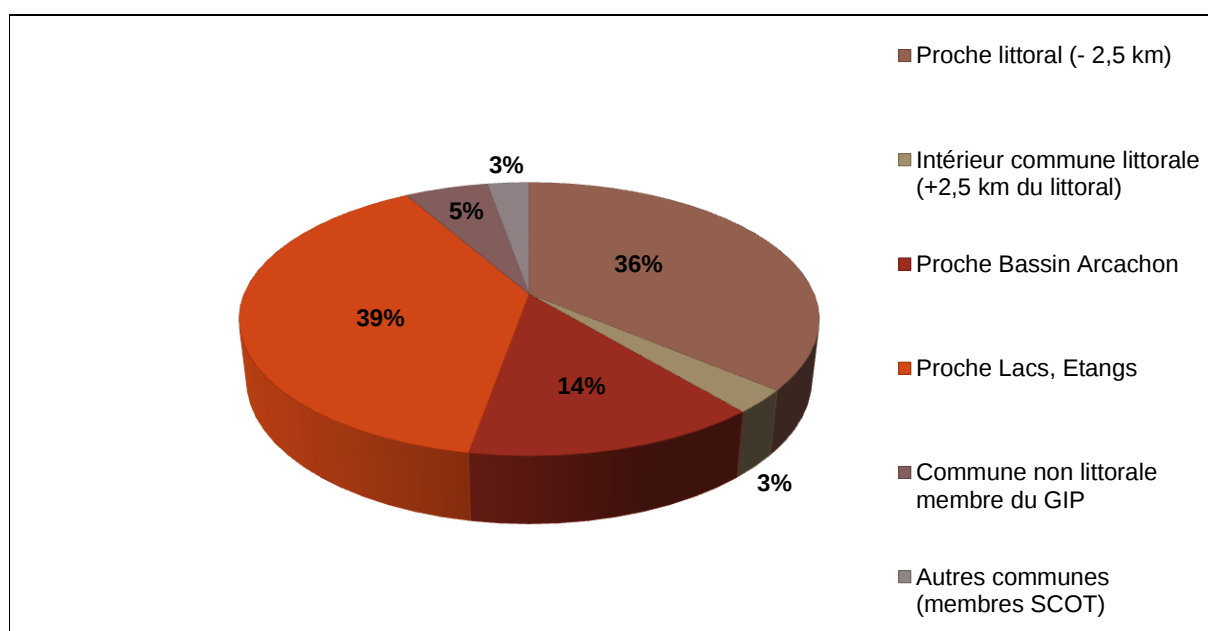
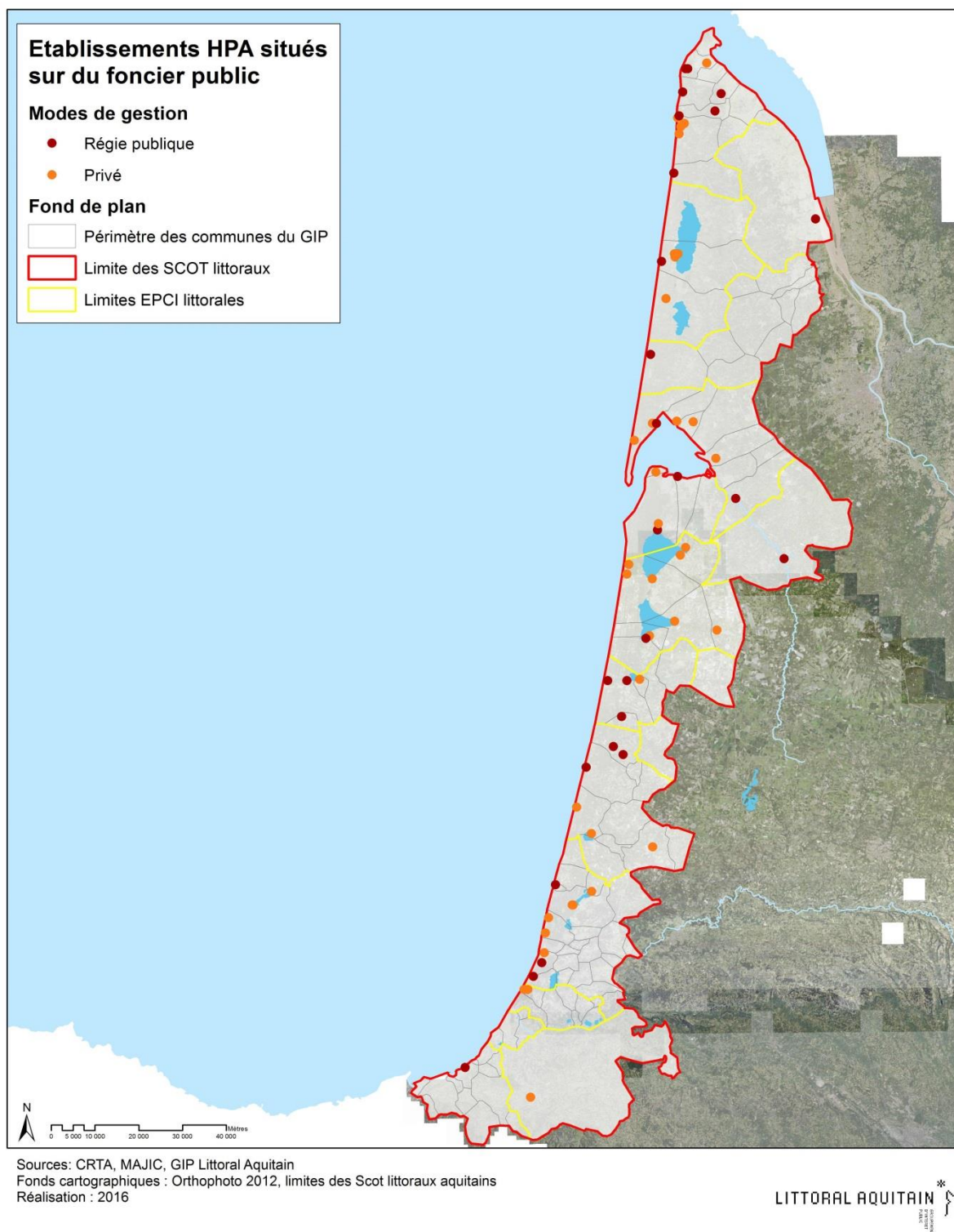


Figure 191: répartition géographique des établissements situés sur du foncier public en gestion privée
(Source : GIP LA, 2016)

Modes de gestion des établissements d'hôtellerie de plein-air aquitains implantés sur du foncier public



**Figure 202 : modes de gestion des établissements d'hôtellerie de plein-air
implantés sur du foncier public
(Source : GIP LA, 2016)**

2.2.2 | La capacité d'accueil des établissements établis sur du foncier public

A l'échelle des SCOT du littoral aquitain, les établissements en régie publique offrent une capacité d'accueil de près de 20 000 lits contre 42 000 pour ceux en gestion privée.

Les plus grandes capacités d'accueil pour les établissements implantés sur du foncier public se situent sur le littoral (plus de 43 000 lits tout modes de gestion confondus) et à proximité des lacs et étangs pour les établissements en gestion privée.

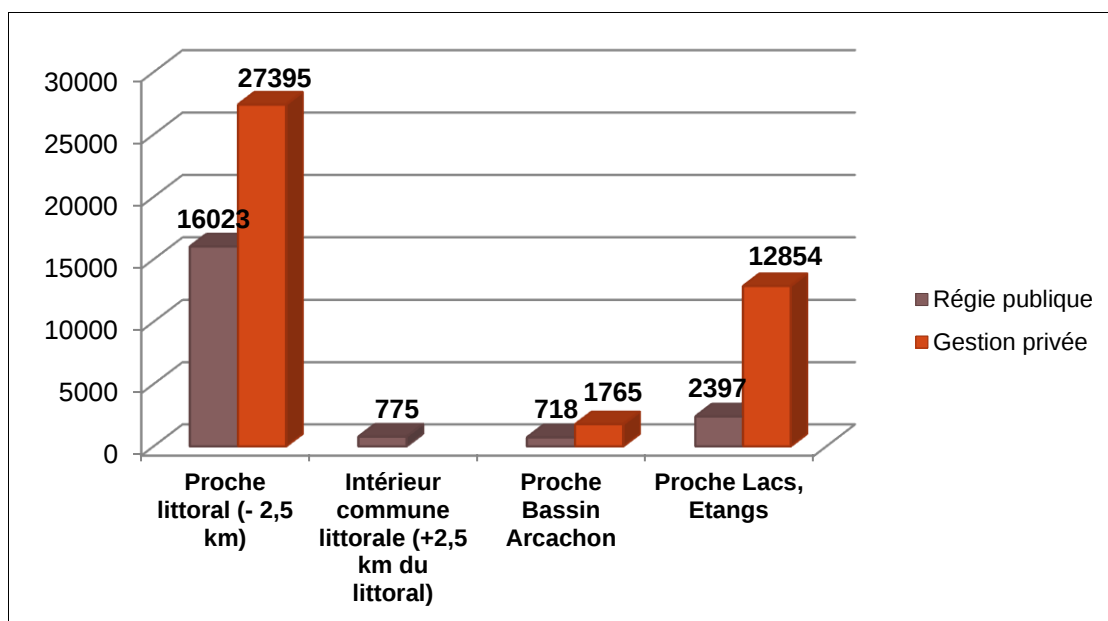


Figure 213 : capacité d'accueil totale des établissements situés sur du foncier public en fonction de la répartition géographique (Sources : GIP LA, 2016, données CRTA)

2.2.3 | Le niveau d'équipements des établissements établis sur du foncier public

a) Piscines et espaces aquatiques

Seuls 19 % des établissements de plein-air gérés en régie publique sont équipés d'une piscine ou d'un espace aquatique contre 80 % pour ceux gérés par un privé. Cet exemple d'équipements illustre bien la difficulté pour les établissements en régie publique de pouvoir investir dans des équipements importants tels que des espaces aquatiques, des aires de jeux, mini-golfs, etc.



Source : © Camping Municipal La Lette Fleurie – Saint-Julien-en-Born (40)

b) Aires de camping-cars

Plusieurs établissements situés sur du foncier public proposent des emplacements spécifiques pour caravanes et camping-cars avec branchements électriques et système de vidange.¹² établissements ont créé de leur côté des aires dédiées aux camping-cars (5 en régie publique, 7 en gestion privée), souvent situées à l'entrée.



Source : © Aire de camping-car du camping des Forges à Ychoux (40)

2.2.4 | La superficie des établissements établis sur du foncier public³⁰

Les données obtenues viennent corroborer celles de la capacité d'accueil en fonction du mode de gestion et de la répartition géographique. Ainsi, il est mis en avant une très grande emprise foncière des établissements d'hôtellerie de plein-air lorsqu'ils sont situés près du littoral (tout mode de gestion confondu).

Ce phénomène concerne également et de manière très marquée les établissements d'hôtellerie de plein-air en gestion privée, localisés à proximité des lacs et étangs médocains et landais.

La superficie totale pour l'ensemble des établissements situés sur du foncier public, tout mode de gestion confondu est donc de 1.290 hectares, avec une proportion d'environ un tiers en régie publique et deux tiers en gestion privée.

La superficie moyenne d'un établissement en gestion privée est de 25,3 hectares contre 14,6 pour ceux en régie publique. Parmi ces établissements en gestion privée, la part de la superficie totale occupée par les grands groupes (Campéole, Huttopia...) représente 60 %, soit 560 hectares, avec une moyenne de 35 hectares par établissement.

³⁰ Méthode : à partir du fichier MAJIC et en recoupant avec le site cadastre.gouv.fr et la BD PARCELLE de MAJIC il a été possible d'identifier que les 62 établissements d'hôtellerie de plein-air situés sur du foncier public étaient répartis sur 127 parcelles avec une grande partie des établissements situés sur une unique parcelle et d'autres sur plus de 5 (CHM Montalivet, Espace Blue Océan à Ondres, Fram Nature Soustons, La Passerelle à Saint-Julien-en-Born, la Réserve SIBLU à Gastes...). En prenant en considération ces 127 parcelles identifiées sur du foncier public, il a été possible d'obtenir et de traiter les données suivantes de superficie.

	Proche littoral (- 2,5 km)	Intérieur commune littorale (+2,5 km du littoral)	Proche Bassin Arcachon	Proche Lacs, Etangs	Commune non littorale membre du GIP LA	Autres communes (membres SCOT)	TOTAL
Foncier public-régie publique	284,8	23,4	35,2	17,8	15,8	3,3	380,3
Foncier public-gestion privée	413,0	4,2	59,5	425,0	6,2	1,7	909,7
TOTAL	697,8	27,6	94,7	442,8	22,0	5,0	1 290

Figure 224 : superficie de l'ensemble des parcelles (en ha)
(Sources : GIP LA, 2016, données MAJIC)

Hypothèse est donc faite que les municipalités ont d'ores et déjà confié à un gestionnaire les établissements les plus importants en termes de superficie.

2.3 | Principales caractéristiques des campings implantés sur du foncier privé ³¹

2.3.1 | Le nombre d'établissements implantés sur du foncier privé

Ce sont 224 établissements privés qui ont été recensés et se répartissent de la manière suivante : 82 en Gironde, 80 dans les Landes et 62 en Pyrénées-Atlantiques.

84% des établissements privés sont implantés à proximité du littoral, d'un lac ou étang, ou du Bassin d'Arcachon.

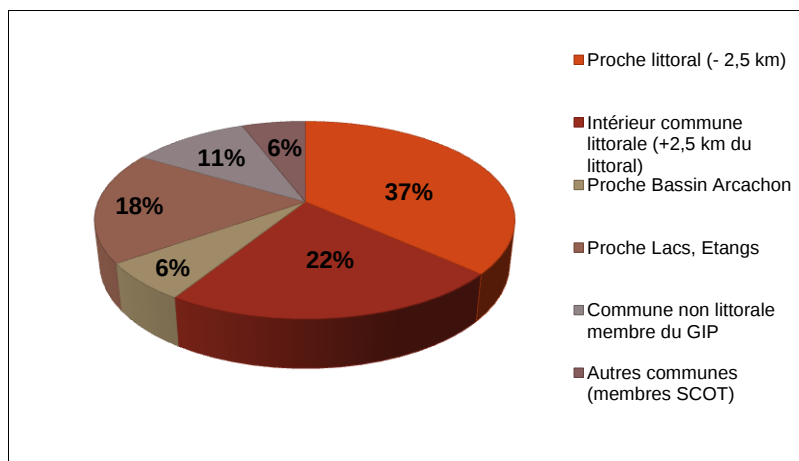


Figure 235 : répartition géographique des établissements privés
(Sources : GIP LA, 2016, données CRTA)

³¹ Méthode : pour les établissements situés sur du foncier privé, il a été décidé d'isoler statistiquement les aires naturelles, campings à la ferme, terrains déclarés du fait de leur faible capacité d'accueil (généralement moins de 100 lits) disponibles mais également du fait qu'il s'agisse souvent d'une activité complémentaire implantée sur une surface agricole. Il a par ailleurs aussi été décidé, toujours pour le foncier privé, d'isoler les PRL et les centres naturistes. Ces établissements, même s'ils proposent des emplacements de campings, sont généralement composés d'autres types d'hébergements, qui auraient faussés les données en termes de nombre de bâtiments, de taux de durcissement. Les établissements du tourisme social qui ont déjà fait l'objet d'une étude de la part du GIP Littoral Aquitain et la friche identifiée à Soorts-Hossegor ont également été isolés du traitement statistique. Ce sont au total 101 établissements qui ont été enlevés du tri statistique.

a) La capacité d'accueil

Les 224 établissements implantés sur du foncier privé proposent une capacité d'accueil totale de 127 137 lits et une capacité moyenne de 567 lits réparties de la manière suivante dans les principales zones touristiques.

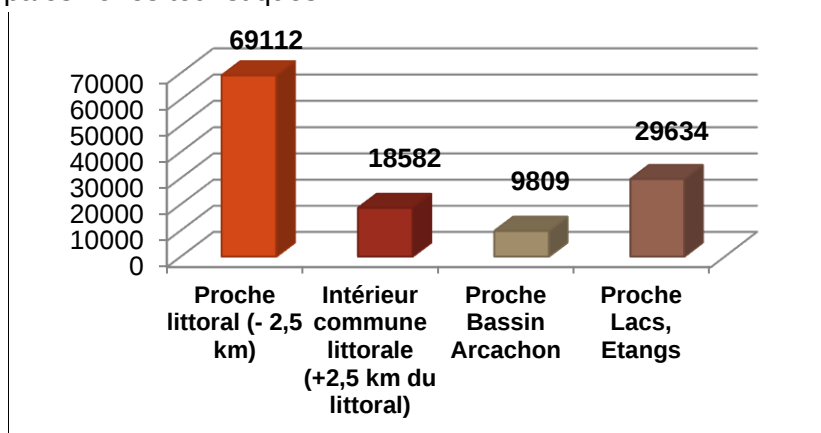


Figure 24 : capacité d'accueil totale des établissements privés
(Sources : GIP LA, 2016, données CRTA)

b) La superficie des établissements

La superficie totale des établissements situés sur du foncier privé correspond à 1 155 hectares, dont 506 proches du littoral et 230 proches d'un lac ou d'un étang.

La superficie moyenne globale est de 5,2 hectares, les établissements situés sur le Bassin d'Arcachon proposant une superficie moyenne légèrement supérieure, avec 7,8 hectares, à ceux proches de l'océan (6,2 ha) et ceux proches d'un lac ou étang (5,6 ha).

c) Les autres types d'établissements situés sur du foncier privé³²

- 20 établissements d'hôtellerie de plein-air du tourisme social (associatif ou corporatif)
- 8 parcs résidentiels de loisirs ou campings naturistes
- 51 aires naturelles, 21 terrains déclarés ou camping à la ferme
- 1 friche (Soorts-Hossegor)

³² Hors traitement statistique

2.4 | Analyse comparative foncier public / privé ³³

2.4.1 | Données clefs

>> Données-clefs :

- ➔ Niveau de classement supérieur pour les établissements situés sur du foncier public en gestion privée.
- ➔ Une superficie et une capacité d'accueil moyenne par établissement supérieure sur le foncier public
- ➔ La période d'ouverture moyenne est sensiblement la même quel que soit le type de foncier ou la localisation.
- ➔ Un bâti plus important et plus récent au sein des établissements privés

A partir de cette typologie mêlant nature du foncier, modes de gestion et situation géographique, ont été obtenues les données suivantes :

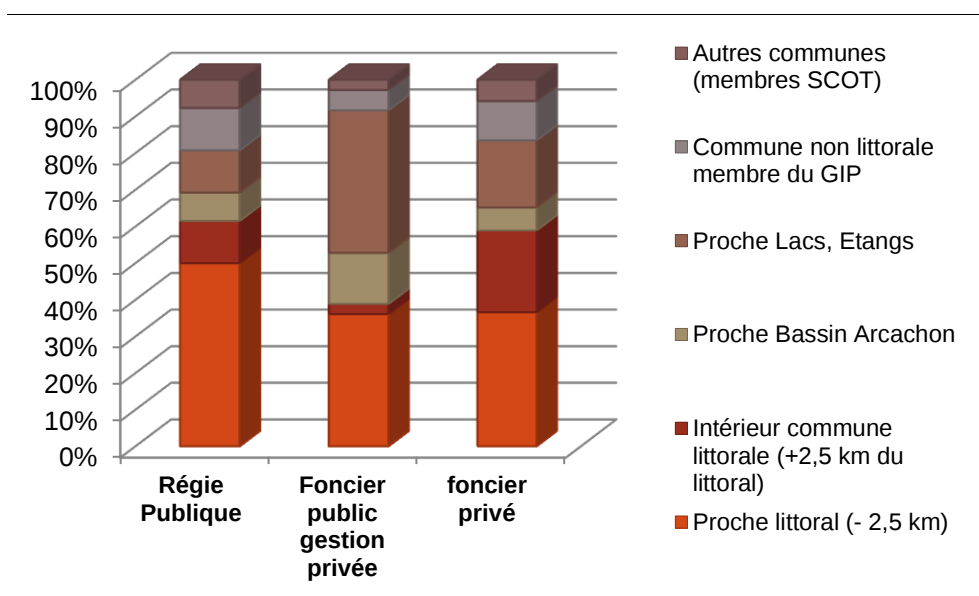


Figure 257 : répartition par type de foncier et modes de gestion en fonction de la localisation
(Source : GIP LA, 2016)

Les 26 régies publiques se concentrent essentiellement dans le secteur du littoral puisque 50% d'entre elles sont implantées à moins de 2,5 kilomètres de l'océan.

Ce n'est pas le cas pour les établissements en gestion privés qui sont à 36% à proximité du littoral, et à 39 % près d'un lac ou étang.

Les établissements implantés sur du foncier privé sont aussi à 36 % implantés à moins de 2,5 kilomètres de l'océan, on remarquera que 22 % d'entre eux sont situés au-delà de ces 2,5 kilomètres dans une commune ayant une façade littorale.

³³ Méthode : à partir du découpage foncier public, privé et associatif ou corporatif, plusieurs distinctions ont été opérées selon différents critères afin d'affiner le traitement statistique. Des découpages plus fins ont été mis en place pour distinguer les établissements en fonction de leur situation géographique et donc de leur attractivité touristique ou en fonction d'une typologie mêlant modes de gestion (régie publique, public avec une gestion privée, foncier privé et foncier privé associatif) et nature de l'établissement (Parc Résidentiel et centre naturiste privé, aire naturelle...).

Pour aller au-delà, le tableau suivant donne à voir la répartition des établissements par type de foncier en fonction de leur localisation géographique.

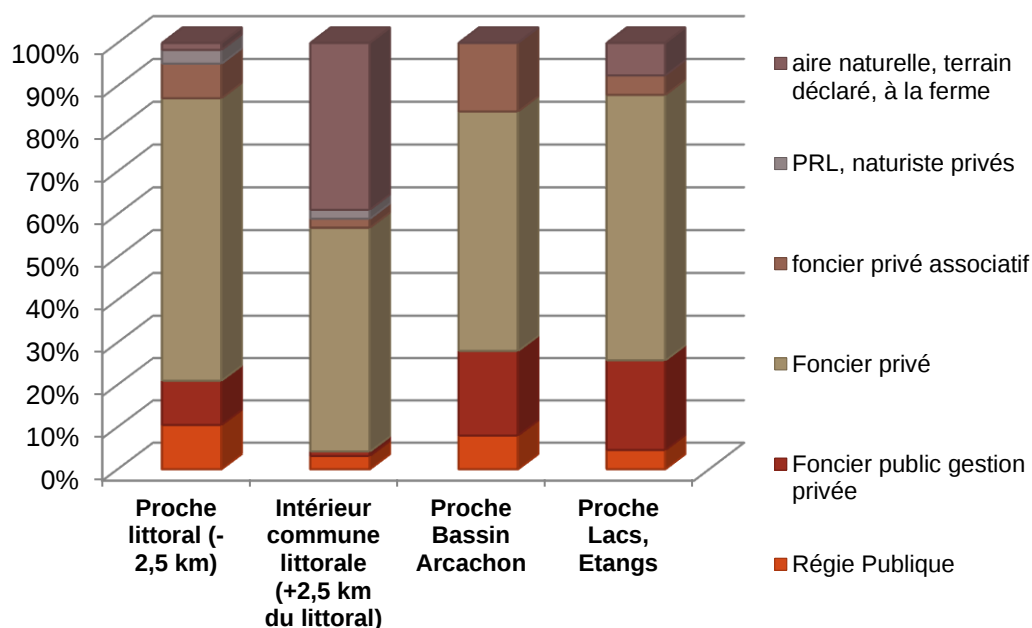


Figure 268 : répartition par typologie de territoire en fonction de la nature du foncier et des modes de gestion (Sources : GIP LA, 2016)

Ainsi, si les établissements en régie publique sont à 50 % situés à proximité de l'océan, ils ne représentent au final que 10 % du total des établissements de cette zone.

Ce sont les établissements situés sur du foncier privé qui représentent les plus grandes proportions de chaque territoire avec 66 % des établissements situés à moins de 2,5 kilomètres de la côte, 56 % des établissements du Bassin d'Arcachon et 62 % des établissements proches d'un lac ou étang.

A noter également une importante présence des aires naturelles, terrains déclarés, camping à la ferme (39%) dans les communes ayant une façade littorale mais à plus de 2,5 kilomètres de l'océan.

Enfin, la part des établissements implantés en foncier public mais en gestion privée est significative sur le Bassin d'Arcachon et proche des étangs et lacs puisqu'ils représentent respectivement 20 % et 21 % du total des établissements de ces zones.

2.4.2 | Les principaux labels présents ³⁴



Qualité Tourisme : L'Etat a créé la marque Qualité Tourisme™. Cette marque sélectionne et fédère sous un même symbole les démarches qualité engagées pour la satisfaction de la clientèle dans l'hôtellerie, les résidences de tourisme, les villages de vacances, les campings, la restauration, les cafés et brasseries, les agences de locations saisonnières, les offices de tourisme, les lieux de visite et les activités de pleine nature.

30 établissements sur 386 bénéficiant de ce label ont été recensés dans la base de données SIRTACUI. 26 sont situés sur du foncier privé et 4 sur du foncier public. Il s'agit exclusivement de campings classés en 3, 4 ou 5 étoiles répartis au nombre de 10 en Gironde, 12 dans les Landes et 8 en Pyrénées-Atlantiques.



Accueil Vélo : La marque nationale Accueil Vélo est mise en place sous l'égide de France Vélo Tourisme par les organismes touristiques locaux afin de réserver le meilleur accueil aux cyclistes partout en France (abri à vélos sécurisé, kit de réparation, à moins de 5 km d'un itinéraire cyclable...).

54 établissements bénéficient de ce label : 19 situés du foncier public, 35 sur du foncier privé. 19 sont situés en Gironde, 33 dans les Landes et 2 en Pyrénées-Atlantiques.



Créé en 2003, l'**Ecolabel Européen** Services d'hébergement touristique a été adopté par un nombre croissant d'établissements en France et en Europe. En apposant le label écologique européen, ces établissements touristiques affichent les engagements suivants : faible consommation d'énergie, faible consommation d'eau, faible production de déchets,

9 établissements ont été recensés (6 dans les Landes, 3 en Pyrénées-Atlantiques). 2 établissements sont implantés sur du foncier public.

Un seul établissement bénéficie conjointement de ces 3 labels : le camping Sunelia le Col Vert à Vielle Saint-Girons (foncier public en gestion privée).

³⁴ Méthode : A partir des données disponibles dans le fichier SIRTACUI du CRTA, il a été possible d'effectuer des statistiques pour les labels, la période d'ouverture, la capacité d'accueil et le nombre d'emplacements. Des données sur le nombre de mobil-homes, bungalows, emplacements nus étaient également disponibles dans ce fichier, mais partiellement renseignées, elles n'ont pu être exploitées.

2.4.3 | Le classement

	Proportion du nombre d'étoiles sur le total d'établissements par typologie				
	autre	2 étoiles	3 étoiles	4 étoiles	5 étoiles
Régie Publique	16%	38%	42%	4%	0%
Foncier public gestion privée	8%	8%	39%	39%	6%
Foncier Privé	12%	19%	34%	29%	6%

Figure 29 : classement des établissements (en nombre d'étoiles) en fonction du type de foncier
(Sources : Analyse GIP LA – 2016, données CRTA)

Les établissements en régie publique proposent généralement une offre milieu de gamme (2 et 3 étoiles) avec 80 % du total des établissements de cette catégorie et seuls 4 % d'entre eux sont classés en haut de gamme (4 étoiles). Ce constat s'explique notamment pour une grande partie de ces établissements par l'absence d'espace de baignade, entre autre nécessaire pour obtenir ce classement.

Les établissements situés sur du foncier public mais en gestion privée, pour leur part, sont ceux qui proposent le plus d'établissements haut et très haut de gamme (4 et 5 étoiles) puisqu'ils représentent 45 % d'entre eux. A contrario, avec seulement 8 %, ils sont ceux qui proposent le moins d'établissements d'hôtellerie de plein-air économique (moins de 2 étoiles). Les établissements privés se répartissent à 35 % en établissements haut et très haut de gamme et à 53 % en milieu de gamme. Cette répartition comporte également des spécificités géographiques détaillées dans le tableau suivant.

	Proportion du nombre d'étoiles sur le total d'établissements par typologie				
	autre	2 étoiles	3 étoiles	4 étoiles	5 étoiles
Proche littoral (- 2,5 km)	6%	13%	40%	34%	7%
Intérieur commune littorale (+2,5 km du littoral)	19%	35%	33%	9%	4%
Proche Bassin Arcachon	5%	10%	52%	33%	0%
Proche Lacs, Etangs	9%	22%	22%	38%	9%
Commune non littorale membre du GIP	30%	13%	37%	20%	0%
Autres communes (membres SCOT)	18%	19%	38%	19%	6%

Figure 270 : classement des établissements (en nombre d'étoiles) en fonction de la localisation
(Sources : Analyse GIP LA – 2016, données CRTA)

Les établissements situés sur le littoral sont composés à 41 % de campings haut et très de gamme et 53 % de campings milieu de gamme.

Les établissements implantés sur le Bassin d'Arcachon sont composés à 62 % d'établissements milieu de gamme et 33% d'établissements haut de gamme.

Pour leur part, les établissements situés proche d'un étang, sont à 47 % en haut et très haut de gamme, et 44 % en milieu de gamme.

Dans les autres zones géographiques, la part des établissements d'hôtellerie de plein-air économique et milieu de gamme est beaucoup plus forte.

2.4.4 | Période d'ouverture

La période d'ouverture moyenne est sensiblement la même quel que soit le type de foncier ou le mode de gestion. Tout type de foncier confondu, le nombre moyen d'ouverture est d'environ 6,5 mois en Gironde et dans les Pyrénées-Atlantiques, contre 6 pour le département des Landes. On retrouve donc d'une manière générale les mêmes logiques de période d'ouverture sur l'ensemble du territoire.

Elle est aussi sensiblement homogène pour l'ensemble des établissements quelle que soit la zone géographique (Littoral, Bassin, Lacs...), toujours d'environ 6 mois par an. A noter toutefois, une période d'ouverture légèrement plus forte pour les établissements situés sur le Bassin d'Arcachon : 6,5 mois par an pour le foncier privé et foncier public en gestion privée et 7,5 mois pour les établissements en régie publique.

	Période d'ouverture moyenne (en nombre de mois)
Régie Publique	6,2
Foncier public gestion privée	6,1
Foncier privé	6,2

(Sources : Analyse GIP LA – 2016, données CRTA)

2.4.5 | Un bâti plus important et plus récent dans les campings sur foncier privé ³⁵

Type d'indicateurs	Foncier public en régie	Foncier public en gestion privée	Foncier Privé
Nombre de bâtiments	335	759	1 657
Surface bâtie totale (en m²)	19 924	63 416	110 178
Nombre de parcelles identifiées	24	38	163
Surface totale des parcelles (en m²)	1 859 017	4 565 143	6 035 742
Nombre moyen de bâtiments par parcelle	14	20	10
Surface moyenne bâtie par parcelle (en m²)	830	1 669	676
Surface moyenne bâtie par parcelle (en %)	1,1	1,4	1,8

Figure 283 : parcelles et bâtiments par type de foncier
(Source : Analyse GIP LA – 2016, données MAJIC)

³⁵ Méthode : En mettant en relation la BD Parcelle et la BD Bâti³⁵ de l'IGN disponibles dans le logiciel ArcGis, il a été possible de calculer la surface moyenne d'une parcelle en fonction du type de foncier ainsi que le nombre moyen de bâtiments. Ces données restent cependant à relativiser, au niveau du nombre de bâtiments, étant donné, que pour certains établissements il apparaît que le logiciel prend en considération des surfaces bâties qui ne seront pas forcément du même type que dans les données traitées à partir du fichier MAJIC. D'autre part, pour obtenir ces calculs, un camping correspond ici à une seule et unique parcelle. Pour une exhaustivité des données et une comparaison plus précise, il aurait fallu identifier l'ensemble des parcelles des 386 établissements qui composent cette base de données, mais cette opération nécessitant un trop gros travail de référencement et d'enquête, la priorité a été donnée à l'identification de l'ensemble des parcelles uniquement pour les établissements situés sur du foncier public (tous modes de gestion confondus).

Ainsi, par parcelle on trouve un nombre plus important de bâtiments dans le foncier public en régie (14) et celui avec un mode de gestion privée (20) que pour les parcelles situées sur du foncier privé (10).

Si le nombre moyen de bâtiments par parcelle, calculé à partir de ces données est moins important pour le foncier privé, il est cependant intéressant de constater que la surface moyenne bâtie par parcelle est en revanche plus importante (1,8%) que pour le foncier public en régie (1,1%) et celui en gestion privée (1,4%).

Il semblerait donc qu'il y ait moins de bâtiments pour les établissements situés sur du foncier privé mais qu'ils soient de plus grande taille. Un autre enseignement de ce calcul de données est que la surface moyenne d'une parcelle d'un établissement situé sur du foncier public en gestion privée (12 ha) est plus importante que celle située sur du foncier public en régie (7,7 ha) et celle située sur du foncier privé (3,7 ha).

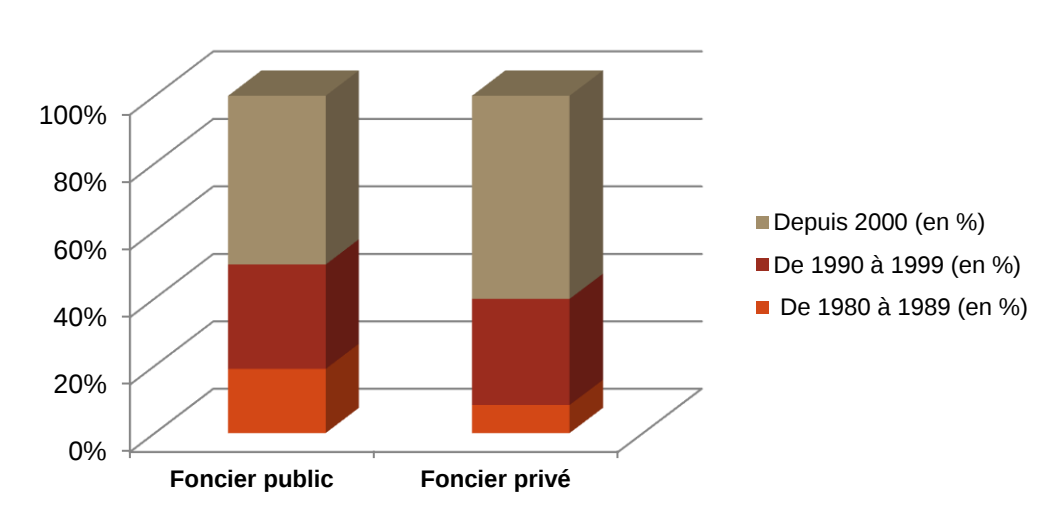


Figure 294 : année de construction du local le plus récent dans les établissements en fonction du type de foncier (en %)
(Sources : Analyse GIP LA – 2016, données MAJIC)

Ainsi, le pourcentage d'établissements déclarant que le dernier local construit date d'avant 1990 est beaucoup plus faible pour ceux situés sur du foncier privé (8%) que ceux sur du foncier public (19%). A contrario, la proportion de ceux qui déclarent une construction depuis l'an 2000 est plus importante pour le foncier privé (60%) que pour le foncier public (50%).

Ces données viennent confirmer les éléments recueillis lors de l'enquête auprès des communes, qui mettaient parfois en avant la vétusté de certains équipements associée à un manque de capacité d'investissements pour justifier des choix de passage en modes de gestion privée ou de la vente à un opérateur d'hôtellerie de plein-air (Domaine du Lila à Linxe, vendu par la commune à l'opérateur France Loc).

D'autre part, ce même constat et ces mêmes arguments ont été mis en avant par les communes, disposant encore d'établissements en régie publique, mais ayant entamé une réflexion sur un changement de positionnement et/ou qui envisage une modification du mode de gestion de leur(s) établissement(s).

2.4.6 | Une superficie et une capacité d'accueil des établissements sur foncier public en gestion privée plus importante

	Proche littoral (- 2,5 km)	Intérieur commune littorale (+2,5 km du littoral)	Proche Bassin Arcachon	Proche Lacs, Etangs	Commune non littorale membre du GIP	Autres communes (membres SCOT)	TOTAL
Régie publique	21,9	7,8	17,6	5,9	5,3	1,6	14,6
Foncier public avec une gestion privée	37,5	4,2	11,9	32,7	3,1	1,7	27,6
Foncier privé³⁶	6,2	4,1	7,8	5,6	2,5	3,4	5,2

Superficie moyenne d'un établissement en hectares³⁷
Sources : analyse GIP LA – 2016, données MAJIC et CRTA

Ces données viennent confirmer les calculs effectués à partir du logiciel ArcGis. En effet, on y constate que la surface moyenne d'un établissement situé sur du foncier privé (5,7 ha) est bien moins importante que celle des établissements en régie publique (14,6 ha) et celle des établissements situés sur du foncier public en gestion privée (27,6 ha). Ce constat s'opère pour l'ensemble des zones géographiques distinguées, à part pour les établissements à l'intérieur des terres situés dans des communes appartenant au SCOT littoraux mais non membres du GIP Littoral Aquitain.

Ce constat de très grandes différences de superficie entre établissements situés sur du foncier public et privé, vient renforcer l'intérêt porté à ceux du public et confirmer l'importance d'une étude et d'un suivi de la part du GIP Littoral Aquitain.

Tout type de foncier confondu, la capacité d'accueil moyenne est beaucoup plus élevée en Gironde (786 lits) que dans les départements des Landes (567 lits) et Pyrénées-Atlantiques (523 lits).

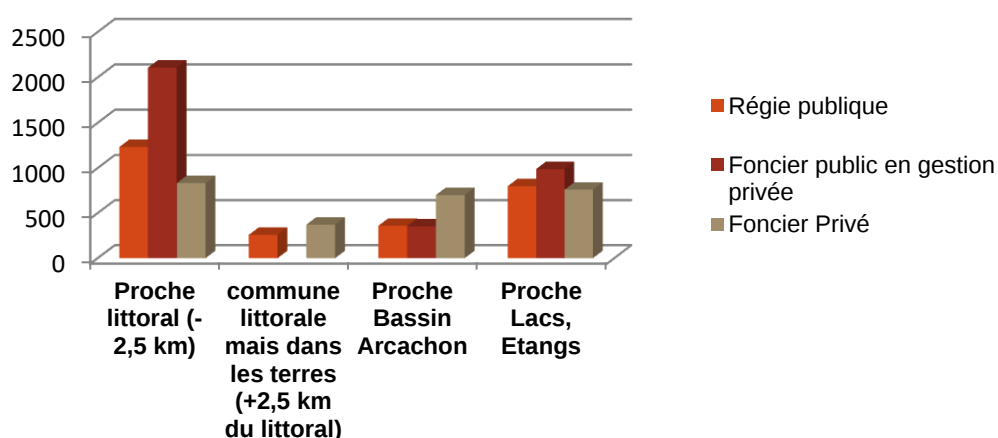


Figure 32 : capacité d'accueil moyenne d'un établissement en fonction du type de foncier et de sa répartition géographique (en nombre de lits)
(Sources : Analyse GIP LA – 2016, données CRTA)

³⁶ Données CRTA

³⁷ Méthode : A défaut de pouvoir comparer précisément ces données, en identifiant l'ensemble des parcelles, il a été décidé d'utiliser les données fournies dans le fichier SIRTAPI du CRTA, pour les 223 établissements situés sur du foncier privé.

Il ressort du graphique précédent que la capacité d'accueil moyenne la plus forte se situe dans les établissements du foncier public en gestion privée proches du littoral (2107 lits) suivis d'assez loin de ceux en régie publique (1233 lits) contre 833 pour ceux implantés sur du foncier privé dans la même zone géographique. Les plus fortes capacités d'accueil moyennes se retrouvent en suivant proche des lacs et étangs, avec des données toujours plus importantes pour le foncier public en gestion privée (989) suivi des régies publiques (799) et des établissements privés (760).

L'hypothèse selon laquelle les établissements implantés sur du foncier public disposent d'une capacité d'accueil moyenne par établissement supérieure au privé se confirme. Parmi ces établissements, on peut penser que ceux gérés à un opérateur privé, bénéficient d'une plus grande superficie, du fait de la capacité d'accueil moyenne (1224 lits) supérieure à celle des établissements en régie publique (966 lits).

En conclusion, la comparaison entre les établissements situés sur du foncier public ou privé a permis de mettre en avant deux constats importants : une superficie située sur du foncier public bien plus importante que celle du foncier privé et des difficultés pour les collectivités à investir dans de nouveaux équipements (piscine, aire de jeux pour enfants, sanitaires récents....).

L'ensemble des éléments détaillés dans cette partie a donc conduit le GIP Littoral Aquitain à identifier les opportunités disponibles dans le territoire des 9 SCOT Littoraux.

2.5 | Repérage des opportunités

L'enquête a permis un premier repérage des opportunités (projets de vente, cession, échéance de bail ou DSP). 4 types d'opportunités se dégagent.

2.5.1 | Les sites en friche

Une seule friche a été identifiée à Soorts-Hossegor (40) puisque les parcelles de plusieurs anciens établissements d'hôtellerie de plein-air ont été requalifiées autrement (lotissements, crèche). Cette friche appartient à une personne morale de droit privé, et aux dernières nouvelles, cet ancien établissement est toujours en vente.

2.5.2 | Des fins de délégation de service public à court terme

Les fins de délégation de service public constituent des moments clés pour repenser le positionnement des campings implantés sur du foncier public.

Les constats faits le plus souvent par les collectivités :

- manque de suivi des contrats de DSP ;
- inadéquation entre le projet de territoire et l'offre développée par le gestionnaire ;
- des loyers bas pour les contrats les plus anciens.

L'écriture du nouveau contrat de DSP permet d'envisager un renouveau des établissements. Deux axes principaux peuvent amener la collectivité à travailler ce contrat :

- l'augmentation des loyers perçus dans le cadre du contrat ;
- la nécessité de réaliser des investissements sur le site.

L'étude sur le foncier de l'hôtellerie de plein-air a permis d'identifier 14 établissements avec une fin de contrat (DSP, bail) dans les 10 prochaines années.

➔ *Voir ci-dessous : Retour d'expérience de la commune d'Audenge*

2.5.3 | Des sites en régie publique avec volonté de changement

41% des campings implantés sur du foncier public fonctionnent aujourd'hui en régie publique. L'optimisation des retombées économiques de ce mode de gestion demeure une opportunité pour les collectivités.

➔ *Voir ci-dessous : Retour d'expérience de la commune de Saint-Julien-en-Born*

2.5.4 | Des projets de création pour les collectivités littorales et rétro-littorales

Malgré un cadre réglementaire difficile, aujourd'hui, plusieurs collectivités du littoral sont engagées dans un projet de création d'hébergement touristique. Ces projets font généralement suite à une problématique d'adaptation de l'offre d'hébergement touristique au regard des clientèles du territoire. Après plusieurs années où les campings se sont durcis, on assiste aujourd'hui à la problématique inverse d'un manque d'offre d'emplacements nus qui incitent certaines collectivités à mettre en œuvre des mesures pour retrouver ce type d'offre dans les campings existants. Pour d'autres, c'est la volonté d'offrir une offre complémentaire. Plusieurs réflexions sont engagées en ce sens :

- la création d'une offre « nature écotouristique » au Teich : ouverture d'un camping Huttopia ;
- la création d'une offre touristique au Porge (à ce jour, aucun projet n'est arrêté) ;
- la création d'un camping municipal à Montalivet en 2015 ;

- la réserve foncière pour une nouvelle offre d'hôtellerie de plein-air à Audenge, complémentaire au projet de station porté dans le cadre de l'étude Aménagement Durable des Stations (ADS).

Par ailleurs, à l'échelle régionale, il existe un véritable enjeu stratégique à repérer les zones AU à vocation touristique dans les PLU. Il s'agirait à la fois d'obtenir une vision d'ensemble, à l'échelle des projets de SCOT, et de mettre en cohérence sur le long terme.

➔ Voir ci-dessous : *Retour d'expérience de la commune de Montalivet*

Retour d'expérience Audenge

Présentation du camping :

200 emplacements : 90 emplacements nus et 110 emplacements équipés de MH

Classé 3 étoiles / Situé en retrait du bassin (1,5 km) et du centre-ville (800 m)

Superficie de 5ha / Gestion confiée en DSP à une société depuis 2003

Tarifs très abordables / Offre classique camping club : snack, piscine découverte, terrain de volley et aire de jeux pour enfants

Ouverture 6 mois : d'avril à septembre / taux d'occupation moyens en 2014: 69% en août et 54% en juillet

Fonctionnement en grande partie avec des habitués (notamment pour les mobile- home dont une partie appartient à des propriétaires privés).

Démarche Aménagement Durable de la Station :

Dans le cadre de la démarche ADS, un travail spécifique a été réalisé sur le camping municipal d'Audenge. En effet, il est rapidement mis en avant que la seule offre d'hébergement que constitue ce camping n'est pas en phase avec le positionnement écotouristique voulu et porté par le territoire au sein de l'OIT Cœur du Bassin et du PNR Landes de Gascogne. Par ailleurs, la présence du Domaine de Certes et de Graveyron légitime pleinement ce positionnement et la fréquentation croissante de l'espace naturel ainsi que la proximité avec l'agglomération bordelaise offrent des perspectives pour une offre de qualité.

En complément, la municipalité met en avant sa volonté de conserver une offre familiale et abordable sur ce territoire. Enfin, l'étude met en avant l'intérêt de conserver une offre dans le tissu urbain, à proximité des points d'intérêts du territoire : le port, le domaine de Certes, le centre bourg et valorise l'accessibilité du site avec le passage d'une piste cyclable sécurisant l'ensemble des déplacements depuis le Camping.

Dans ce cadre, le travail mené sur le camping municipal met en avant une opportunité de repenser cette offre d'hébergement dans la mesure où la fin de la DSP intervient fin 2018.

Plusieurs pistes sont explorées : extension du camping sur 2 parcelles adjacentes permettant de dédensifier l'offre ; amélioration de l'offre de locatifs ; traitement paysager important du site et des bordures.

Action à l'issue de l'étude ADS : la commune d'Audenge s'est engagée dans un travail de définition du nouveau cadre d'une DSP intégrant les différents volets (réalisation des investissements nécessaires notamment sur le plan paysager, les équipements, les bâtiments existants, une nouvelle gamme d'hébergements plus qualitative, dédensification du camping grâce à la possibilité d'extension) afin d'identifier les possibilités de confier à nouveau la gestion de cet équipement à un exploitant privé, mais dans un cadre précis permettant un repositionnement en profondeur du camping, et ce en lien avec le positionnement écotouristique du territoire.

Contexte :

La commune de Saint-Julien-en-Born exploite 2 campings municipaux : le camping de la Lette Fleurie, à 4 km de la plage de Contis, classé 3 étoiles pour 457 emplacements, dont 138 équipés de mobil-homes et le camping de La Passerelle, au centre du village de Saint-Julien-en-Born, classé 2 étoiles pour 89 emplacements. Ces 2 établissements sont aujourd'hui gérés en régie, et malgré des efforts d'investissement, il est constaté une baisse d'activité. La municipalité a donc engagé une réflexion pour bénéficier d'un avis d'expert sur la situation des campings de manière à identifier les actions à entreprendre pour assurer le développement de l'offre.

La réflexion a d'abord permis de réaliser un diagnostic des 2 établissements, remis dans le contexte plus global du secteur de l'hôtellerie de plein-air sur le territoire. A l'issue du diagnostic, des préconisations ont été faites pour chacun des 2 établissements.

Résultats et préconisations :

Concernant le camping de la Passerelle, l'étude a mis en avant que l'orientation résidentielle choisie pour ce camping depuis 15 ans lui a permis de trouver sa clientèle. L'offre de camping traditionnel est ainsi jugée pertinente pour le territoire. La demande est certes faible mais elle se resserre : la plupart des campings cherchent à monter à gamme et à développer l'hébergement locatif avec une proposition visant le séjour de vacances. Le montage mis en place permet l'équilibre économique, en appui sur le résidentiel. Les emplacements de camping deviennent un service public, qui ne coûte rien à la collectivité. Pour cet établissement, l'étude préconise de conserver un fonctionnement en régie et de réaliser quelques travaux de remise en état.

Concernant le camping de la Lette Fleurie, il dispose d'un atout majeur, son foncier exceptionnel. L'opportunité d'un développement du camping sur ce site est avérée. Pour cela, un programme de nouveaux investissements est indispensable afin de le replacer dans le marché avec une perspective à 10 / 15 ans. Le travail a permis d'étudier plusieurs positionnements pour cet établissement afin de pouvoir comparer les retombées économiques pour la commune, les investissements à réaliser, le type de portage à privilégier.

Après analyse des résultats par le conseil municipal de Saint-Julien-en-Born, il a été décidé de lancer une consultation pour la recherche d'un opérateur privé dans la perspective d'engager un bail emphytéotique administratif.

Contexte :

Jusqu'en 2011, la commune disposait d'un camping municipal de 30 ha. Au regard du montant des investissements à réaliser, la mairie a fait le choix de conserver le foncier et de signer un bail avec Campéole. Le site accueille 212 hébergements (90 bungalows en toiles, 122 mobil-homes) ainsi que 393 emplacements pour tentes et caravanes. Le loyer annuel versé à la mairie s'élève à 334 000 euros.

Par ailleurs, la municipalité souhaitait tout de même disposer d'un camping et pouvoir proposer un lieu pour les campeurs sous toile de tente.

Dans le cadre de l'étude sur le tourisme social menée par le GIP littoral aquitain en 2014, cinq sites avaient été identifiés dont 2 en friche (Camping GCU et Ex-colonie Joinville le Pont). Ces sites situés au nord de la commune jouissaient d'une localisation très intéressante au regard de leur proximité avec la forêt à l'est et à l'ouest ; et avec la plage (500 à 1000m) mais aussi avec le cœur de la station.

Par ailleurs, ce secteur des colonies présentait d'autres atouts non négligeables :

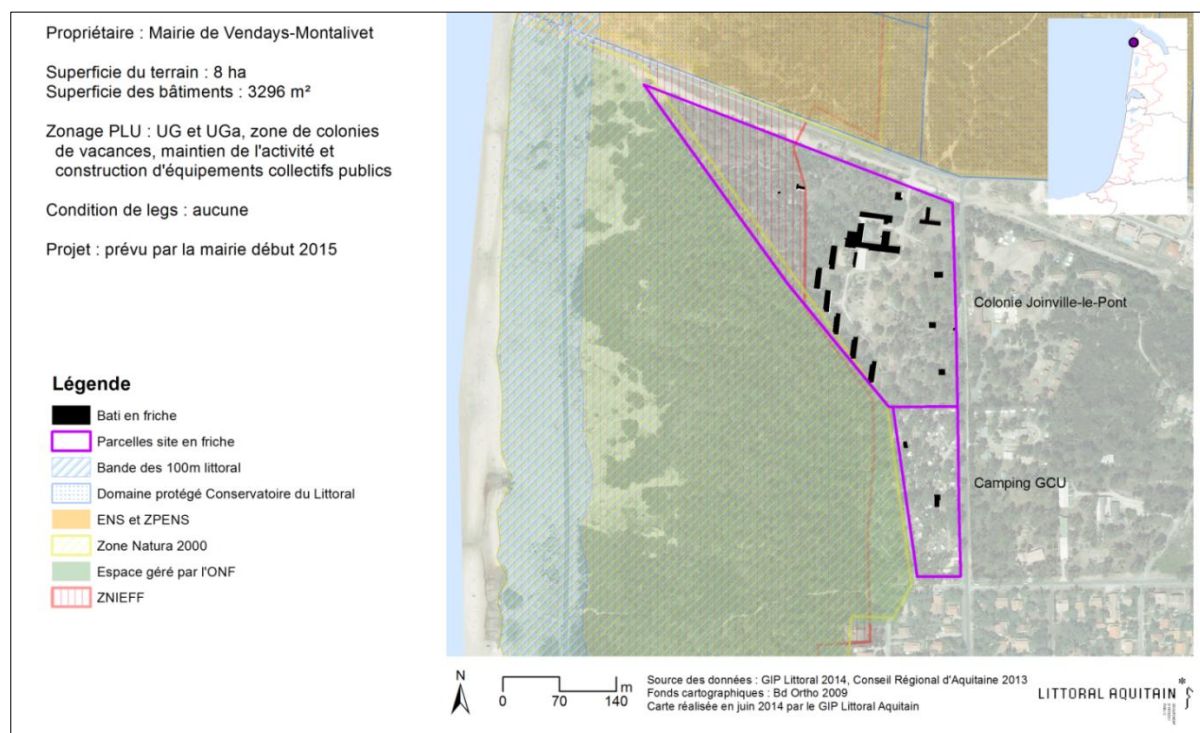
- Une maîtrise foncière communale et un encadrement réglementaire à travers les documents d'urbanisme ;
- Des équipements collectifs nombreux et en bon état.

Projet :

Consciente du potentiel stratégique du secteur la commune a souhaité que le secteur conserve sa fonction d'accueil autour de l'hébergement touristique, des loisirs, des activités sportives, de la jeunesse, et de la petite enfance. Elle souhaitait également que ces équipements et activités bénéficient tout autant aux résidents permanents et qu'aux touristes.

Ainsi le nouveau camping municipal de l'Océan a été créé sur l'ancien site du Groupement des campeurs universitaires (GCU), dont le bail était arrivé à échéance au 01 janvier 2012. Cet établissement d'hôtellerie de plein-air étendu sur 1,3 hectare, a une capacité de 69 emplacements et deux bâtiments sanitaires. La municipalité a décidé d'exploiter le camping sous forme d'un Service public industriel et commercial (SPIC), dont la régie autonome est administrée par le conseil municipal.

A proximité de ce camping, la commune a souhaité programmer sur le site de l'ancienne colonie CLJ l'installation d'un centre de loisirs et d'un surf camp (2015) et d'une halte-garderie (2016).



Contexte :

La Teste-de-Buch est impactée sur sa façade océanique par deux types de risques naturels: l'avancée de la Dune du Pilat, au rythme moyen d'environ 3 à 4 m/an, et l'érosion marine (-2 m/an). Ces risques menacent à terme les cinq campings situés à proximité de la dune, dont la contribution à l'hébergement marchand sur la commune est significative (plus de la moitié de la capacité totale et 70% de l'hébergement de plein-air). La perspective de leur disparition, combinée à la gestion à long terme du grand site de la Dune, a invité la Commune à engager une réflexion à long terme, sur un positionnement touristique amené à nécessairement évoluer dans le cadre de l'appel à projets national « Relocalisation des biens et des activités ».

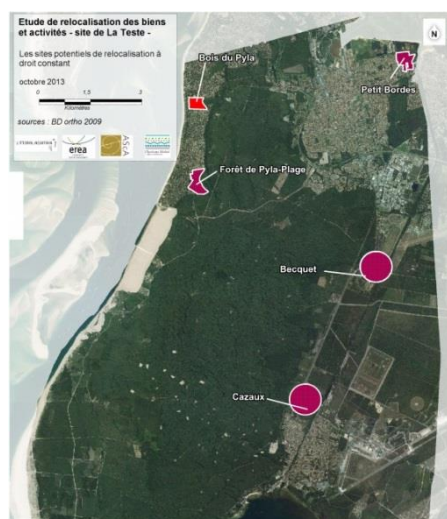
Quels enjeux pour la commune ?

Avec un chiffre d'affaires total estimé à 115 millions d'euros, le tourisme représente 20% de l'activité économique de la commune. Il repose sur une diversité de filières valorisant l'ensemble des "joyaux naturels" du bassin accessibles depuis la commune : l'Île aux oiseaux, la Dune du Pilat, le Banc d'Arguin, la forêt usagère et l'étang de Cazaux notamment. Les campings de la dune sont un élément de cet ensemble. Ils contribuent à environ 50% des nuitées et du chiffre d'affaires lié à l'hébergement marchand sur la commune. Si l'on inclut les résidences secondaires (les 2/3 des lits touristiques) et les excursionnistes d'un jour, les campings génèrent 13% du chiffre d'affaires touristique global. Réduisant progressivement leur surface exploitable, les risques naturels menacent l'équilibre économique des campings actuels. L'analyse du risque a montré que la question à 2040 est davantage l'évolution de l'activité « tourisme » que l'existence d'une offre d'hébergements en plein-air. Bien que réduite, celle-ci fera toujours partie du "panier" touristique testérin à un horizon de 25 ans. Les enjeux sont réels, mais il reste du temps pour y faire face. Il ne s'agit donc pas de transférer l'activité "camping" actuelle sur d'autres sites, mais de faire évoluer une offre d'hébergement globale tout en répondant aux exigences de qualité environnementale et paysagères associées au grand site.

Quels espaces pour une relocalisation des activités touristiques ?

A l'horizon 2040, l'enjeu est donc l'adaptation de l'offre touristique.

La richesse écologique et paysagère du territoire induit des protections qui limitent fortement les espaces fonciers mobilisables pour une relocalisation. Cinq sites ont cependant été pré-identifiés. Quatre sont issus des travaux du Schéma de Cohérence Territoriale : Cazaux, Becquet, Petit Bordes et Forêt de Pyla Plage. L'analyse de ces cinq sites fait ressortir que la mise en place d'hébergements apparaît envisageable à moyen terme moyennant la prise en compte d'exigences paysagères et d'aménagements du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre des futures révisions.



Conclusion

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

Ainsi, l'hôtellerie de plein-air, de par le foncier mobilisé et les capacités d'accueil qu'elle offre, joue un rôle majeur dans la fréquentation des stations touristiques littorales.

Avec 386 campings et 77 199 emplacements (soit 88 % de l'offre régionale en % d'emplacements), le secteur de l'hôtellerie de plein-air du littoral est un des moteurs du développement touristique de l'Aquitaine. Il en est également un vecteur identitaire et marketing puissant. Par ailleurs, les taux de croissance affichés de la fréquentation sont aujourd'hui le double de ce que l'on observe à l'échelle nationale. Autre preuve de cette forte dynamique, la plupart des opérateurs nationaux sont présents sur le littoral aquitain, conscients des opportunités qu'offrent nos territoires. Quelle que soit leur stratégie de positionnement et de développement (camping club ou offre très nature), le foncier reste au cœur de leurs préoccupations qu'ils en soient les propriétaires ou les gestionnaires. Sur le littoral aquitain, près de 84 % des établissements d'hôtellerie de plein-air sont implantés sur du foncier privé.

Le foncier public ne représente que 16 % des établissements, soit une soixantaine d'établissements, en revanche il représente 29,8 % de la capacité totale d'accueil des établissements et 47,1 % de la superficie totale des établissements. Leur localisation, souvent très proche du littoral, leur confère une dimension stratégique sans équivalent et le travail mené montre combien les collectivités peuvent avoir un intérêt à conserver ce patrimoine. Le foncier en général et le foncier l'hôtellerie de plein-air en particulier n'ont pas les mêmes degrés de résistance/fragilité face à la spéculation foncière et immobilière.

Les fonciers réglementairement protégés par la Loi littoral et les fonciers dotés d'une forte rentabilité économique comme dans le cas des campings club, villages de vacances, etc., sont peu soumis à la spéculation foncière de court terme. En revanche, les fonciers les plus fragiles sont ceux ne bénéficiant pas forcément d'une réglementation stricte et/ou qui n'arrivent pas à dégager des retombées économiques suffisantes qui les protègent (campings de type familial, de petite taille, en rétro littoral, ou camping municipaux vieillissant, répondant mal aux nouvelles attentes, etc.). D'autres part certains d'entre eux sont également menacés par le recul du trait de côte.

L'hôtellerie de plein-air est donc un secteur majeur pour notre région, pour lequel de nombreuses questions sont soulevées par la production de cet état des lieux.

Tout d'abord sur le plan touristique, avec des enjeux autour du maintien d'une offre diversifiée et abordable, permettant d'accueillir une clientèle familiale et jeune, mais offrant également des possibilités de logements saisonniers.

Il semble aussi aujourd'hui indispensable de se poser la question de l'identification des capacités d'accueil des territoires et donc de l'opportunité de la création de nouveaux établissements que ce soient en zone littorale ou rétrolittorale.

Sur le plan économique et social, le rapport met en avant des opportunités en termes d'optimisation des retombées économiques pour les territoires qui disposent de foncier public. Cela rejoint des enjeux en terme de foncier et de la prise en compte par les collectivités littorales de la valeur patrimoniale et foncière des espaces de campings. Malgré le durcissement de certains établissements, les campings demeurent des espaces peu bâtis. L'intégration urbaine et paysagère des établissements constitue un enjeu supplémentaire.

Enfin, le devenir des établissements menacés par l'érosion se pose à plusieurs endroits.

Au regard de l'ensemble des enjeux autour de l'hôtellerie de plein-air, le maintien de cette forme d'hébergement est une question primordiale pour les territoires du point de vue de leur aménagement.

L'analyse faite dans le rapport montre également à quel point le mode de gestion est un critère important dans l'optimisation et la valorisation de ce foncier. Elle met également en avant le besoin d'appui aux collectivités dans la définition de leur projet territorial, sur le volet touristique et en matière d'aménagement afin de s'inscrire dans une vision de long terme.

Les élaborations de documents de planification stratégique à grande échelle (SCOT) et de projets d'urbanisme locaux (PLU) sont donc des moments-clés pour mettre en cohérence les projets stratégiques en matière de développement et de positionnement touristique avec les projets d'aménagement ; et de déterminer les outils / leviers d'actions communs ou spécifiques à mettre en œuvre en vue de leur réalisation.

IN GROUPEMENT
D'INTERET
PUBLIC

contact@littoral-aquitain.fr

Services de l'Etat en Région, Région Nouvelle Aquitaine, Conseil départemental 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 Médoc Atlantique, de la Médullienne, du Bassin Arcachon Nord, des Grands Lacs, de Mimizan, de Côte Landes Nature, de Maremne Adour Côte Sud et du Seignaux.