

## Journée technique Atout France

---

Anticiper la mutation  
des structures d'hébergements marchands

L'exemple de la **Vendée**

## La Vendée touristique en quelques chiffres...

---

è 818 000 lits touristiques

è 560 500 lits non marchands (68%) -> + **20%** entre 2000 et 2010

è 257 500 lits marchands (32%)

è HPA : 69% (178 000 lits) des lits marchands -> + **3%** entre 2000 et 2010

è Hôtellerie : 4% (10 300 lits) des lits marchands -> -**2%** entre 2000 et 2010

## ... et de fortes menaces pour l'économie touristique

---

- è Consommation d'espaces fonciers et problèmes de préservation des espaces naturels
- è Forte pression foncière, avec une augmentation du prix du foncier
- è Développement des hébergements non marchands...
- è ... au détriment des hébergements marchands, poumon de l'économie
- è Tendence nouvelle à la « résidentialisation » des hébergements marchands
- è Cadre de vie des « volets clos » dans certaines stations balnéaires

## L'exemple de l'hôtellerie à la Tranche sur Mer

---

- è Avant les années 2000, la station offrait plusieurs hôtels situés en front de mer
- è Ces établissements ont connu leurs heures de gloire mais n'ont pas connu de modernisation
- è 2 facteurs ont empêché leur maintien dans l'économie touristique marchande au moment de la transmission :
  - 1- des coûts de réhabilitation très importants
  - 2- un prix du foncier trop important pour un investisseur à vocation touristique marchande
- è **Conclusion :**
  - diminution de l'offre marchande : perte de **219 lits** (94 chambres, soit **30% de la capacité hôtelière** de la Tranche sur Mer)
  - disparition d'une offre hôtelière attractive et ouverte toute l'année...
  - ... en établissement touristique à « volets clos » 9 mois sur 12
  - opération irréversible car aucun terrain ne pourra bénéficier de conditions d'exploitation identiques, face à la mer (loi littoral, Natura 2000, prix du foncier...)

## L'exemple de l'hôtellerie de plein-air à St Hilaire de Riez

---

- è St Hilaire de Riez : 42 campings, plus de 22 000 lits en HPA  
= cela représente 12,5% de la capacité d'accueil en hôtellerie de plein-air du département
- è Une volonté municipale de limiter la création de nouvelles structures d'HPA :  
limitation des zones loisirs dans leur POS, interdiction de créer des PRL...  
**Objectif** : limiter la consommation d'espaces, préservation de l'économie marchande...
- è Et pourtant... apparition de nouveaux modèles économiques dans l'HPA  
permettant la « cession » des parcelles et donc une totale résidentialisation

## L'exemple de l'hôtellerie de plein-air à St Hilaire de Riez

---

è Comment fonctionnent ces nouveaux modèles économiques ?

- 1- Montage d'une société d'acquisition-attribution par un promoteur, permettant à chaque nouveau propriétaire d'acquérir des parts dans la société
- 2- L'achat de ces parts donne à l'acquéreur **un droit de jouissance** sur une parcelle du camping pour une durée de 99 ans.  
Subtilité du montage juridique : l'acquéreur ne devient pas le propriétaire de la parcelle
- 3- L'acquéreur fait l'acquisition d'une RML ou HLL, avec choix du constructeur imposé par le promoteur + paiement de charges à un « syndic » mis en place par le promoteur

La commercialisation de ces terrains se fait selon les arguments suivants :

- « *devenez propriétaire de votre emplacement de camping* »
- « *accédez à une résidence secondaire à proximité de la mer à un prix imbattable* »
- « *ne payez ni taxe foncière, ni taxe d'habitation* »

## L'exemple de l'hôtellerie de plein-air à St Hilaire de Riez

---

- è Le développement de ce nouveau modèle économique a été rendu possible par le flou juridique entourant la réglementation HPA
- è En juillet 2009, le Préfet de la Vendée, après consultation du CDT Vendée, s'est opposé au classement des campings concernés (autorisation d'exploiter)
- è Le promoteur a effectué un recours auprès du tribunal administratif et une procédure est actuellement en cours d'instruction

## L'exemple de l'hôtellerie de plein-air à St Hilaire de Riez

---

è **Conclusion** : plusieurs conséquences dans les prochaines années...

- enjeux **économiques** : perte de lits marchands, clarté des contrats, gestion clients...
- enjeux **sociaux** : sédentarisation en cours (habitations principales), paupérisation...
- enjeux **environnementaux** : phénomène de cabanisation, friche touristique...
- enjeux **urbanistiques** : détournement des objectifs premiers des SCOT et PLU, non respect de la réglementation (règle des 30%...)

è ...et une **réglementation** à éclaircir

- affirmation au niveau du code du tourisme et de l'urbanisme de la « touristicité » des établissements d'hôtellerie de plein-air (résidence interdite, pas de cession de parcelles, précision sur les conditions de locations et d'occupation des parcelles...)
- décision troublante des services fiscaux de mettre en place au 1er janvier 2010 une taxe d'habitation pour les résidences mobiles de loisirs  
= légitimation de l'habitat permanent dans l'hôtellerie de plein-air ?

## L'exemple de l'hôtellerie de plein-air à St Hilaire de Riez



## Les actions du CDT pour développer son économie touristique

---

è **Lobbying** auprès des décideurs et des administrations pour corriger les carences réglementaires

è **Actions de sensibilisation des élus sur plusieurs points**

- Pourquoi maintenir une économie marchande qualitative ? -> **prospective**
- Quels sont les véritables projets touristiques ? -> **accompagnement**
- Comment adapter les documents d'urbanisme ? -> **conseil**

è **Des actions et dispositifs engagés par le Conseil Général et le CDT**

- Contrat Environnement Littoral 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> génération (1<sup>ère</sup> signature : 5 mars 2004)
- Le PACT : à destination des investisseurs et des collectivités
- Schéma d'aménagement touristique départemental