



EXPAN'TIA
TOURISME, INGÉNIERIE & AMÉNAGEMENT

MATINALE DES MÉTIERS

16 avril 2024

ACAD

Association des
Consultants en
Aménagement et
Développement
des territoires



Le développement territorial :

- Stratégies de développement et d'attractivité,
- Stratégie de filières,
- Marketing territorial
- Évaluation et impact de l'action publique.



Le développement de projet :

- Etudes de marchés, d'opportunités, de définition et de faisabilité,
- Schémas d'aménagement,
- Programmation générale,
- Assistance à Maîtrise d'Ouvrage,
- Montage de projet et optimisation patrimoniale
- Recherche d'opérateurs et/ou d'investisseurs.



L'accompagnement des entreprises et des organisations

- Audits opérationnels, fonctionnels et organisationnels
- Stratégies de positionnement,
- Organisation et gouvernance,
- Management.



La facilitation du changement :

- Formations à la carte
- Intelligence collective : Open Space Technology
- Coaching : équipes ou dirigeants.



Schéma de développement touristique Vichy Destinations



Action Cœur de Ville – Lot 6
Ingénierie de projets – tourisme, loisirs & culture



AMO projet de développement du Chemin de Fer de la Baie de Somme



Méthode d'élaboration d'une stratégie touristique locale – ADT 88

1

ETUDE DE RECOMPOSITION SPATIALE LITTORALE ADAPTATION AU RECUL DU TRAIT DE CÔTE SAINT-JEAN DE LUZ

Position	Sous-traitant
Equipe	Setec organisation – Les Marneurs - Expan'lia
Mission	<ul style="list-style-type: none">▪ Phase 1 : diagnostic de l'hôtellerie de plein air et des commerces du littoral▪ Phase 2 : Définition des enjeux et des orientations d'aménagement▪ Phase 3 : Etude des scénarios de recomposition spatiale
Honoraires	20 000 € HT

Maître d'ouvrage



Le contexte

A l'image de l'ensemble de la côte basque, la commune de Saint-Jean-de-Luz est confrontée à l'érosion de son littoral depuis de nombreuses années.

Ce phénomène a déjà impacté certaines activités économiques et résidentielles au nord de la commune, entre la pointe Sainte Barbe et la commune de Guéthary.

La projection du recul du trait de côte à l'horizon 2043 réalisée par le BRGM prévoit la mise en péril de 5 campings, de 7 bars et restaurants, de la station d'épuration (STEP), de plusieurs habitations, ainsi que de certaines voiries et poches de stationnement.

La grande majorité des campings et des restaurants de plage de la commune, se trouvent menacée à long terme (2050 / 2100).

Les objectifs de la MOA

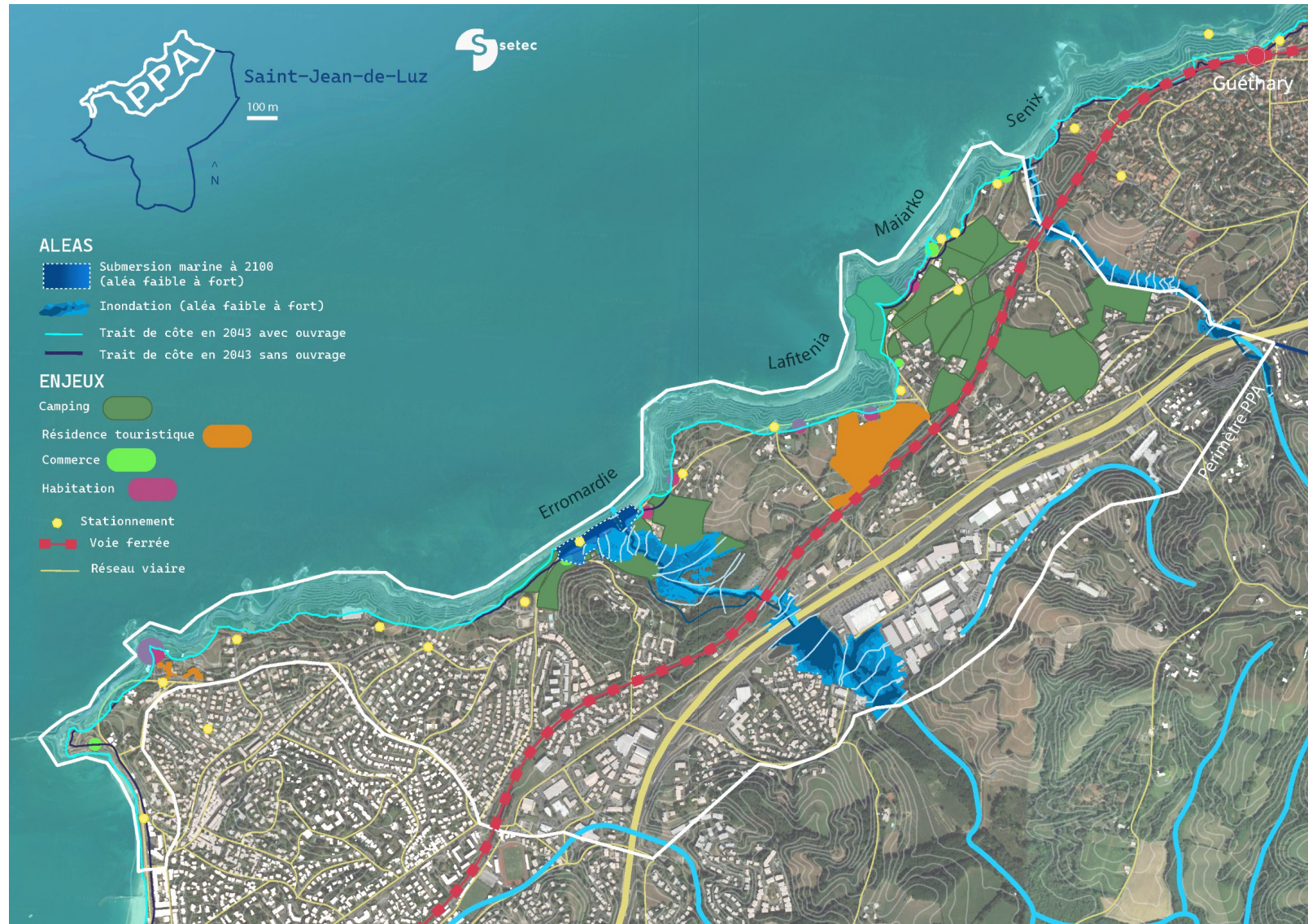
En 2018, un premier projet de recomposition spatiale de ce territoire, mené par la commune, a été partagé avec les acteurs locaux puis traduit en plan-programme par l'étude Aménagement Durable des Stations touristiques (ADS) avec l'appui du GIP Littoral.

Un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) «adaptation au recul du trait de côte», a été adopté en 2021 entre l'État, la Communauté d'agglomération Pays Basque (CAPB), la commune de Saint-Jean-de-Luz.

Les objectifs du PPA et de la mission :

- Adapter l'offre et l'économie touristique;
- Déployer une mobilité durable ;
- Reculer les équipements d'intérêt général qui sont menacés par le recul du trait de côte (station d'épuration) ;
- Valoriser le paysage et protéger les milieux naturels ;
- Analyser l'opportunité et la faisabilité des nouveaux outils proposés par la loi Climat et Résilience.

IMPACT DU RETRAIT DU TRAIT DE CÔTE À 2043 – SOURCE SETEC ORGANISATION



Les étapes de la mission

- A. Analyse de la contribution de l'HPA à l'attractivité de la destination (SJLz & PB).
- B. Diagnostic complet de l'HPA et des commerces de services sur les plages menacés par le retrait du trait de côte.
- C. Estimation des impacts et des enjeux.
- D. Identification des modalités d'évolution des établissements.
- E. Contribution au plan guide : transformation des établissements, relocalisation.

Les travaux réalisés

- A. Analyses documentaires et entretiens (OTI, CAPB, GIP Littoral, Région NA, ADT 64). Etablissement d'une base de données détaillée. Panorama des évolutions du secteur de l'HPA en France, sur le littoral Basque et sur SJLz.
- B. Enquête en face à face auprès des 8 campings et 6 restaurants concernés. Elaboration de fiches détaillées par établissement.
- C. Estimation des impacts du RTC sur la capacité d'accueil et l'impact économique de la baisse de fréquentation.
- D. Benchmark des évolutions de l'offre de camping nature vs campings clubs. Préservation des offres existantes (périmètre restreint), et/ou modalités de création de nouveaux campings.
- E. Contribution au plan guide : transformation des établissements, relocalisation.

2

VOLETS TOURISME DES SCOT'S NORD HAUTE-MARNE & PAYS VITRYAT

Position	Co-traitant
Equipe	Citadia – Even Conseil - Expan'tia
Mission	<ul style="list-style-type: none">▪ Phase 1 : Rapport de présentation - Diagnostic▪ Phase 2 : PADD - Stratégie▪ Phase 3 : DOO – plan d'actions
Honoraires	50 000 € HT

Maître d'ouvrage : Syndicats Mixtes NHM & ADEVA



Le contexte

Le SM Nord Haute-Marne (2 EPCI – 60 communes), et le SM Pays Vitryat (3 EPCI – 102 communes), ont attribué en groupement de commande à Citadia Conseil l'élaboration de :

- 2 SCoT pour les 2 territoires
- 3 PLUi pour les principaux EPCI : Vitry le François, Saint-Dizier et Joinville.

Pour les 2 SCoT, les maîtres d'ouvrage ont souhaité disposer d'une stratégie de développement et d'aménagement touristique.

La principale destination : le Lac du Der est partagée entre les 2 territoires et les 2 départements (Marne & Haute-Marne).

Le SCoT comprend 3 étapes :

- Un rapport de présentation (diagnostic global),
- Un PAS (ex PADD), stratégie et objectifs,
- Un DOO : traduction réglementaire des objectifs.

La problématique tourisme

Les territoires ne sont pas des destinations touristiques à proprement parler. Le taux de fonction touristique est très faible (nb de lits touristiques pour 100 habitants).

L'activité touristique est une source de diversification pour ces territoires fortement impactés sur les autres dimensions économiques.

L'intégration du volet tourisme aux 2 SCoT avait pour objectifs :

- De connaître avec précision l'état de l'offre touristique des territoires ;
- D'identifier les cibles de clientèles potentielles du territoire ;
- D'évaluer et de spatialiser les marges de progrès ;
- De définir les axes de développement en terme d'aménagement et d'équipement ;
- D'inscrire ces axes de développement dans les documents réglementaires pour « sécuriser » les choix de développement.

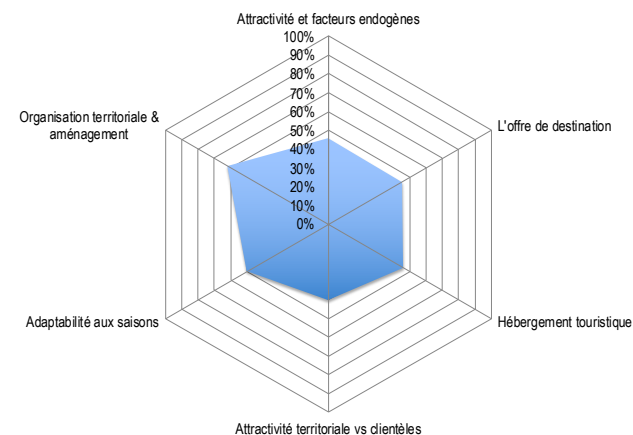
PAYS VITRYAT : DIAGNOSTIC DYNAMIQUE DU SECTEUR TOURISTIQUE

FACTEURS	CRITÈRES D'ATTRACTIVITÉ	INDICATEURS DE PERFORMANCE	
ATTRACTIVITÉ & FACTEURS ENDOGÈNES			Sur 30
	Accessibilité marché émetteurs	Routière, ferroviaire, aérienne par rapport aux zones de chalandise 60' et/ou 180'	Sur 5
	Facteurs démographiques	Etat de la demande potentielle locale et de proximité, population, vieillissement, capacités de consommation loisirs & culture	
	Facteurs urbains	Densité urbaine, résidentialisation et étalement urbain, attractivité et accueil des centre-villes	
	Facteurs Economiques	Diversification du tissu productif, dynamique d'entreprise, emplois, dépendance sectorielle	
	Commerces et services	Taux d'équipement des communes, polarisations ou atomisation de l'offre	
	Espaces naturels spécifiques, paysages et sites remarquables	Présence, impact sur l'identité du territoire, attractivités affinitaires	
L'OFFRE DE DESTINATION			Sur 40
	Offre spécifique hiver	Thèmes - équipements - diversité des activités - ancienneté & renouvellement	Sur 5
	Culture et patrimoine	Diversité, originalité, unicité, notoriété, facilité d'accès grand public	
	Sports et Activités de Pleine Nature	Diversité, originalité, unicité, facilité d'accès grand public, activités à la mode	
	Détente et découverte, balnéaire	Diversité, originalité, unicité, facilité d'accès grand public. Présence de l'eau loisirs	
	Bien-être et remise en forme	Diversité des offres, capacité à satisfaire les hommes comme les femmes, lien avec hébergement	
	Connaissance & éco-sensibilisation	Originalité, accessibilité pour le grand public, qualité de la médiation, adaptation adultes & enfants	
	Plaisance et nautisme	Ports et bases nautiques, capacité d'accueil, niveau d'équipement et de services	
	Animations et événements	Nb, diversité des thématiques, notoriété, originalité, dimension, capacités programmation & organisation	
L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE			Sur 25
	Capacité d'accueil & évolution	Nb de lits, évolution dans le temps, risques de disparition ou de mutations, taux de fonction touristique	Sur 5
	Diversité des modes d'hébergement marchands	Répartition des lits et des établissements, densité ou étalement	
	Poids des lits non marchands & froids (RS)	Rapport avec les lits marchands, évolution dans le temps, répartition lits chauds, tièdes, froids	
	Capacité à produire des lits marchands	Foncier ou immobilier disponible, capacités techniques et financières	
	Qualité et confort	Classement des établissements et ancienneté	
ATTRACTIVITÉ TERRITORIALE SUR LES CLIENTÈLES POTENTIELLES			Sur 20
	Hébergement	Attractifs selon les saisons, adaptation pour les courts et longs séjours, adapté aux cibles affinitaires (groupes, sportifs, affaires, jeunes...)	Sur 5
	Offre espaces (naturels, urbains), activités, équipements	Attractifs selon les saisons, adaptation pour les courts et longs séjours, adapté aux cibles affinitaires (groupes, sportifs, affaires, jeunes...)	
	Ambiance et cadre de vie	Attractifs selon les saisons, pour les courts et longs séjours, qualité et originalité de l'ambiance, convivialité	
	Capacité de contribution à la diversification des cibles	Opportunités liées aux aménités, spécificités des équipements, valeurs identitaires du territoire et des espaces	
ADAPTABILITÉ DE L'OFFRE A L'ACCUEIL PAR SAISON			Sur 20
	Hiver	Capacité de l'offre et des conditions climatiques à accueillir sur la saison, existence de marges de progression	Sur 5
	Printemps	Capacité de l'offre et des conditions climatiques à accueillir sur la saison, existence de marges de progression	
	Été	Capacité de l'offre et des conditions climatiques à accueillir sur la saison, existence de marges de progression	
	Automne	Capacité de l'offre et des conditions climatiques à accueillir sur la saison, existence de marges de progression	
AMÉNAGEMENT ET ORGANISATION TERRITORIALE			Sur 25
	Modalités de gestion de la compétence tourisme	Présence d'un OT, d'un service tourisme, moyens engagés, rendement de la taxe de séjour, professionnalisation, animation réseaux	Sur 5
	Gestion des continuités entre sous-espaces	Transports en commun, circulations douces, itinéraires de randonnée ou vélo, niveau de mutualisation des équipements & infrastructures	
	Incidence foncière	Prix du m2 constructible, indice du coût à la construction	
	Maîtrise foncière	Foncier public, zonage adapté, tendance (augmentation, stagnation, réduction)	
	Niveaux d'échelle équipements et infrastructures	Dimension des équipements (locale, communautaire, supra communautaire), redondances (positionnement & offre produit)	

CONSTAT

- Des facteurs endogènes qui contraignent fortement l'attractivité touristique du territoire.
- Un point fort : les espaces naturels autour du lac du Der et des vignobles de champagne.
- Une capacité d'accueil modeste concentrée sur des lits tièdes (HPA) limitant l'impact de la fréquentation ;
- Un standard de qualité insuffisant pour répondre aux attentes des clientèles de séjournants urbains des zones émettrices les plus lointaines ;
- Une concentration des lits autour du Lac du Der, laissant peu d'opportunités de développement à court terme sur le reste du territoire du SCoT.
- Une offre de destination très concentrée autour du lac du Der, avec peu d'opportunités de diversification spatiale hormis Vitry le François et les Coteaux Vitryats ;
- Une spécialisation balnéaire et saison estivale qui contraint l'impact économique de la fréquentation touristique ;
- Une offre de découverte itinérante et de circulations douce de qualité, avec des perspectives de développement des continuités sur les véloroutes et voies vertes ;
- Des circuits de découverte qui proposent peu de services, de choses à visiter et de shopping de terroir (circuits courts) ;
- Une offre marchande de découverte et d'interprétation des milieux (notamment ornithologie) très sommaire au regard des potentialités du territoire.
- Une fréquentation qui ne permet pas d'optimiser l'impact économique du secteur touristique à cause de sa spécialisation en hôtellerie de plein air ;
- Une offre de destination encore loin des attentes des clientèles majoritaires de courts séjours, notamment sur les ailes de saisons ;
- La clientèle de proximité (française et étrangère) est fidèle au territoire, mais ne se renouvelle que très peu, et vieillit. Perte d'attractivité pour les jeunes adultes.
- Un impact économique des séjours en dessous des standards nationaux.

Synthèse diagnostic dynamique



PAYS VITRYAT : PRINCIPAUX ENJEUX D'AMÉNAGEMENT ET D'ÉQUIPEMENT DE LA DESTINATION

ENJEUX

- Favoriser l'accessibilité et la lisibilité des polarités touristiques
 - Créer des connexions entre les polarités
 - Renforcer les polarités existantes pour une plus grande lisibilité sur les marchés émetteurs à plus de 2h00.
 - Concentrer les efforts sur les communes en capacité à offrir une gamme de services suffisante aux touristes en séjour.
- Développer et diversifier l'offre d'hébergement et de restauration autour des polarités principales : le Lac du Der et Vitry, Coteaux Vitryats, notamment par la réaffectation du bâti vacant ;
 - Faciliter la diversification des hébergements sur des « lits chauds » capable de générer une fréquentation sur les ailes de saisons.
- Assurer la continuité des itinéraires emblématiques pour permettre une meilleure diffusion des publics sur le territoire ;
 - Développer des services à l'itinérance et aux mobilités douces pour renforcer l'attractivité et optimiser l'impact économique ;
 - Développer une offre de services complémentaire bord à voie d'eau pour encourager les escales des plaisanciers sur le territoire ;
 - Favoriser l'implantation d'un équipement emblématique lié à l'ornithologie.
- Diversifier les formes d'hébergement pour accueillir plus de courts séjours.
 - Développer une offre de services territoriale pour optimiser l'occupation des résidences secondaires ;
 - Structurer l'offre patrimoniale principal motif de visite des territoires de Champagne ;
 - Renforcer les polarités existantes pour disposer d'une plus grande lisibilité auprès des clientèles à 3 / 4 heures de trajet.

**MERCI DE VOTRE
ATTENTION**

EXPAN'TIA

Tourisme, Ingénierie & Aménagement

17, rue du Puits Carré – 27000 Evreux

Contact :

Philippe CAPARROS – Gérant



philippe.caparros@expantia.fr



06 81 40 47 27

RCS 489 656 918 Evreux