# ETUDE D'OPPORTUNITES POUR UNE REQUALIFICATION DE L'ILE D'ATOUT FRANCE, 2010

*Les éléments présentés ci-après sont les extraits d'une étude globale, sélectionnés compte tenu de l'avancement actuel du projet et de la réflexion. Toute proposition concrète d'aménagement ayant pu être avancée par les bureaux d'étude a été supprimée car aucun schéma d'aménagement n'est à ce jour validé. Dans le cadre de la concertation, il est prévu d'avancer progressivement sur l'arrêt d'un programme global d'aménagement.*

*De même, compte tenu de leur caractère confidentiel, les données relatives aux analyses foncières n'ont pu en l'état être divulguées.*

*Du fait de ces éléments, certains éléments de présentation ont pu être à la marge modifiés (titre, pagination, …)*

# Dossier d'opportunité
# Ile des Loisirs

## Commune d'Agde – Cap d'Agde
## Département de l'Hérault

Février 2010

**ATOUT FRANCE** - 23, Place de Catalogne – F- 75685 Paris - Cedex 14
Tél : +33 (0) 1 42 96 70 00 Fax : +33 (0) 1 42 96 74 91

**Le présent dossier a pour objet de présenter un ensemble d'informations structurées, permettant de recueillir l'avis de différents professionnels et leur position de principe sur une éventuelle participation à un projet à définir, afin que la commune puisse décider du programme à retenir et des modalités de montage correspondantes.**

La commune d'Agde a sollicité ATOUT FRANCE, Agence de développement touristique de la France, pour l'aider à engager une réflexion sur le devenir de l'Île des Loisirs et lui apporter un appui-conseil dans la mise en œuvre d'une action de valorisation touristique de ce site.

Après avoir réalisé, un benchmark des produits « fête diurne, fête nocturne » et esquisser en concertation avec la commune des concepts de réaménagement pour le site, ATOUT FRANCE propose dans ce document les éléments suivants :

1. Une présentation touristique du territoire ;
2. Une présentation du site, de son potentiel et de ses contraintes ;
3. Des préconisations en termes de positionnement, scénarios de montage et d'actions.

# Les ambitions de la commune d'Agde

L'Île des Loisirs est située au cœur de la station du Cap d'Agde.

D'une superficie d'environ 20ha, elle avait pour vocation d'être le lieu de la fête diurne et nocturne de la station. Elle regroupait le casino, des restaurants, le cinéma, jusqu'à une vingtaine de boîtes de nuits, un Luna Park et d'autres espaces réservés aux enfants.

La disparition de certaines activités et la transformation progressive du site en friche touristique a conduit la commune à s'interroger sur son évolution, son aménagement et sa vocation.

La commune d'Agde, propriétaire de certains des espaces de l'Ile, souhaite par son action entamer une dynamique de restructuration et de valorisation du site. Les autres propriétaires en présence sont enclin à participer, sous une forme à définir, à cette nouvelle dynamique.

**La commune d'Agde souhaite se rapprocher d'un certain nombre d'opérateurs et investisseurs afin d'envisager la transformation de l'Ile des Loisirs et son exploitation touristique.**

**La commune a pour ambition de :**

- Redonner à l'Ile des Loisirs une qualité urbaine supérieure, ou a minima équivalente à celle du reste de la station ;
- Permettre au Cap d'Agde de retrouver une vocation festive et loisirs ;
- Favoriser le développement de l'hébergement touristique marchand notamment de type hôtelier ;
- Favoriser l'implantation d'équipements novateurs et de qualité dans les domaines du bien-être et des loisirs.

Les enjeux de cette restructuration, sont:

- Participer à la mise en œuvre d'une nouvelle dynamique touristique de la station Cap d'Agde après 40 ans d'existence;
- Pérenniser la bonne santé touristique de la station;
- Travailler l'image de la destination autour des créneaux balnéaire, loisirs, nature, culture…
- Participer à la politique globale, menée par la municipalité, de grands projets urbains et de projet de « Station Capitale ».

# LE TERRITOIRE

# Situation géographique et accessibilité d'Agde

La commune d'Agde se situe dans le sud-ouest du département de l'Hérault en bord de Méditerranée.
Le fleuve Hérault et le Canal du Midi s'y croisent.

Agde est à 24 km à l'est de Béziers, à 24 km à l'ouest de Sète et à 71 km au sud-ouest de Montpellier.

## Accessibilité

**Par route :** A9 et A75 – Béziers 29 km/30min, Montpellier 71 km/50 min, Lyon 362 km/3h15, Nice 390 km/3h30, Bordeaux 454 km/4h, Paris 820 km/7h25

**Par avion**

Aéroport Béziers (15 km)
Vols directs avec Bristol (GB), Londres(GB), et Dusserldorf – Ryanair
Vols hebdomadaires avec le Danemark

Aéroport Montpellier-Méditerranée (60 km)
Air France, British Airways, CCM, EasyJet, Iberia, Norwegian.no, Ryanair et Transavia.

**Par train :** Gare SNCF à Agde - Plusieurs liaisons quotidiennes en TGV direct toute l'année : Paris-Agde / Lille-Agde

# Situation géographique et accessibilité de l'Ile des Loisirs

L'Ile des Loisirs se situe en plein cœur de la station du Cap d'Agde, sur le chemin des plages de Richelieu.
Elle est traversée par l'avenue du Passeur Challiès.

# La commune d'Agde et le Cap d'Agde

## Le territoire

Agde compte 21 300 habitants permanents (recensement de 2006) et peut en accueillir jusqu'à 200 000 en période estivale.

La commune d'Agde a un territoire de plus de 5 000 hectares (environ 9 Km d'est en ouest et du nord au sud), dont une partie importante en espaces naturels.

Deux tiers du territoire communal sont des terrains ruraux et des surfaces en eau de qualité (marais et étangs, classés en réserve naturelle).

Le relief de la commune est très plat, exception faite du Mont Saint-Loup (112m alt.) qui offre un panorama de qualité sur la commune et la mer Méditerranée.

La commune bénéficie d'un climat méditerranéen avec un ensoleillement annuel important (en moyenne plus de 2500h par an).

Le territoire communal compte une dizaine de plages sur environ 14KM. Les plages sont principalement des plages de sable fin, en pente douce.
Héritage de l'histoire volcanique de la région, Agde, à la différence de reste du littoral héraultais offre des résurgences volcaniques disposant ainsi de falaises, d'effleurement rocheux et d'une petite Ile (Fort Brescu). Un paysage unique dans la région.

Agde est membre de la Communauté d'agglomération Hérault Méditerranée, laquelle regroupe 19 communes et 66 000 habitants.

## Les activités économiques

La commune compte plus de 2800 entreprises, très majoritairement du secteur « services » (59,8 %) et « commerce et réparations » (28,4 %)

Les principales entreprises d'Agde par le chiffre d'affaires sont Solatrag (Société languedocienne de travaux publics et de génie civil) et le casino du Cap d'Agde.

**Le tourisme est la principale activité de la commune :**

- La fréquentation touristique est estimée à 15 millions de nuitées par an, dont 12 millions pour le Cap-d'Agde (source OT).

- Il s'agit de la première commune touristique de France en termes de capacité d'accueil touristique. En 2008, l'INSEE a recensé /
  - 1664 lits hôteliers,
  - 22 332 lits en hôtellerie de plein air
  - 146 650 lits en résidences secondaires.

  Cap d'Agde concentre 50 % des hébergements marchands de l'Hérault.

- Agde a reçu le label « Tourisme et handicap » et « France station nautique »

## Les équipements touristiques à Agde

- Deux port de Plaisance :
  - Le port principal avec 55 hectares, dix bassins et quatre îles (ou presqu'îles) artificielles (l'île des Pêcheurs, l'île des Loisirs, l'île Saint-Martin et l'île des Marinas) Environ 3 000 places, avec un tirant d'eau de trois mètres – bateau jusque 24m
  - Le port de plaisance d'Ambonne dessert le quartier naturiste du Cap d'Agde. Il offre 300 places pour un tirant d'eau limité à un mètre.

- Un parcours golfique international de 18 trous (6286m par 72) avec projet d'extension
- Un centre international de tennis 24 courts extérieurs (20 greens set et 4 Terre Battue) dont 15 éclairés ; 8 courts intérieurs (6 Green set et 2 Terre Battue)
- Un centre nautique et strucutres de sports nautiques (station France Station Nautique)
- Un aquarium, 107 487 visiteurs (2008)
- Deux parcs aquatiques : l'Aqualand avec 201 506 visiteurs en 2008 et le parc Captaine Jako pour les enfants en bas âge

## Le fonctionnement urbain : l'Archipel

La commune d'Agde est divisée en trois pôles urbains distincts : la cité d'Agde, le Cap d'Agde et le Grau d'Agde.

La **cité d'Agde,** ville historique au patrimoine bâti intéressant, s'est développée sur la rive gauche de l'Hérault, en recul par rapport à la côte.
Le **Grau-d'Agde**, port de pêche à l'embouchure de l'Hérault et lieu pittoresque, il s'est développé sur la rive gauche de l'Hérault au bord du littoral.
Le quartier résidentiel de la Tamarissière, offre un paysage naturel de qualité, s'est quant à lui développé en face du Grau, sur la rive droite du fleuve.

La station du **Cap-d'Agde**, créée ex-nihilo dans les années 1970 par volonté de l'Etat, s'étend le long du littoral. Sa conception originelle de qualité en fait aujourd'hui l'une des stations du littorale languedocien les plus fréquentées et les plus agréables.
Le Cap-d'Agde compte dix quartiers : la Roquille, le Môle, les Falaises, l'Avant-Port et l'Île des Pêcheurs, la Pinède, la Colline Saint-Martin, le Centre-Port, Richelieu - Île des Loisirs, Rochelongue et le village naturiste.

Une ceinture verte sépare la cité d'Agde des deux autres pôles. Un réseau routier de bonne qualité assure les liaisons entre chaque entité.

## Les projets urbains

- L'opération, « Agde Cœur de Ville » prévoit la requalification de la Cité (espaces publics, équipement, réhabilitation de patrimoine bâti…) accompagnée d'une modernisation et d'une diversification de l'offre commerciale
- La requalification des espaces publics de la Station Cap d'Agde poursuivie d'année en année (requalification des quais centre-port, espaces publics, stationnement, espaces verts…)
- Le plan de verdissement du cœur de ville
- Le schéma directeur des circulations douces et pistes cyclables.
- L'extension du golf qui agrandira le parcours tout en valorisant l'entrée de la station Cap d'Agde
- Les investissements de la SODEAL dans le port de plaisance (pontons, Mobi-Deck, plateforme technique…)

## L'immobilier

Les résidences secondaires, estimées à 30100 en 2006 (INSEE) représentent ¾ du parc immobilier de la commune, soit 26,2% des résidences secondaires du département.

## Fiscalité – taux 2010

Taxe d'habitation : 18,99%

Taxe sur le foncier bâti : 25,46%

Taxe sur le foncier non bâti : 65,02%

# Les documents stratégiques et d'urbanisme

## Le SCOT

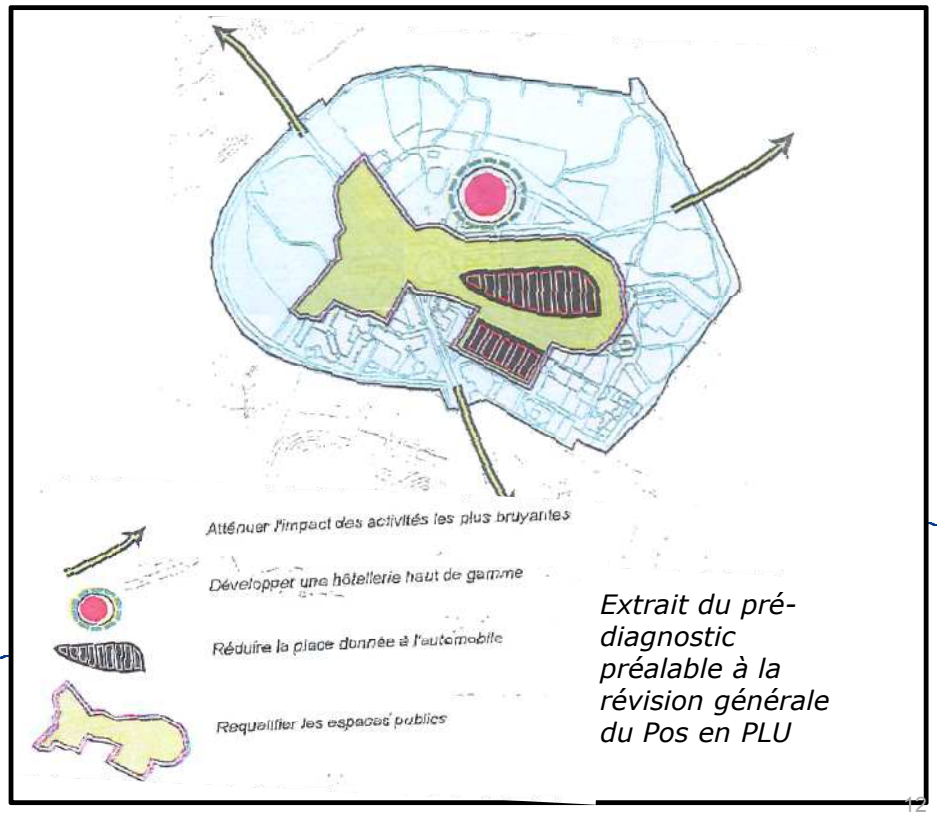
Le SCOT Biterrois s'applique sur le territoire d'Agde.
Le PADD a été approuvé en novembre 2009 et le DOG est en cours d'élaboration.

Parmi les axes stratégiques du SCOT, on note :

- « Agde et le littoral, ambassadeur du territoire a l'international», le littoral doit viser l'excellence tant dans son offre touristique que dans la qualité de vie de ses résidents et la préservation de son environnement et de ses paysages ;
- Agde, une des 3 centralités urbaines du territoire avec Beziers et Pezenas;
- Revivifier le tourisme littoral en améliorant la qualité de l'offre «littoral» afin de répondre aux nouvelles exigences du marché;
- Renforcer et améliorer les conditions d'accueil de la population touristique en étant leader en matière de tourisme balnéaire, attirant une clientèle plus aisée. Les stations littorales doivent nécessairement engager des opérations de requalification ;
- Développer une offre haut de gamme.

## Le PLU d'AGDE

Le POS d'Agde est actuellement en cours de révision générale pour devenir un PLU.
La restructuration de l'Ile des Loisirs a été identifiée comme enjeu dans le pré-diagnostic préalable à la révision du POS en PLU.
En continuité avec ce document préalable, le futur PLU devrait mentionner comme orientation stratégique pour l'Ile des Loisirs : la recomposition globale du secteur, la conservation de sa vocation touristique en permettant de développer une hôtellerie haut de gamme et la requalification des espaces publics.




*Extrait du pré-diagnostic préalable à la révision générale du Pos en PLU*

# L'OFFRE ET LA FRÉQUENTATION TOURISTIQUE DU CAP D'AGDE

# Cap d'Agde : la première offre d'hébergement touristique de France

Une capacité d'accueil totale de la commune, tous types d'hébergements confondus est de 175 000 lits :

- 125 000 lits marchands (estimation)
- 50 000 lits non marchands (estimation)

Résidence secondaire 85

**Mais** seul 15% de l'offre est composée de lits marchands. Il est en conséquence extrêmement difficile d'exercer un contrôle sur : la qualité, le mode de distribution et de promotion, les périodes d'ouverture et la pérennisation de la capacité d'accueil touristique.

**→ Une montée en gamme supposerait la création de lits marchand complémentaires .**

| | Cap d'Agde | | Hérault | | Languedoc Roussillon | | France | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Type d'établissement | Nb Établis-sements | Nb de chambres/lits | Nb Établis-sements | Nb de chambres/ lits | Nb Établis-sements | Nb de chambres/lits | Nb Établis-sements | Nb de chambres/lits | % |
| Hôtels | 32 | 742 | 115 | 3925 | 239 | 7739 | 17 877 | 612 424 | 0.1 |
| Campings | 29 | 6 880 | 152 | 39861 | 303 | 81116 | 8 052 | 927 261 | 0.7 |
| Résidences de Tourisme | 29 | 1 500 | / | / | / | / | 1 470 | 207 986 | 0.7 |
| Villages de vacances | 6 | 500 | / | / | / | / | 914 | 245 169 | 0.2 |

Source Insee – direction du tourisme, 2008 – observatoire du littoral

# Une offre hôtelière principalement moyenne gamme

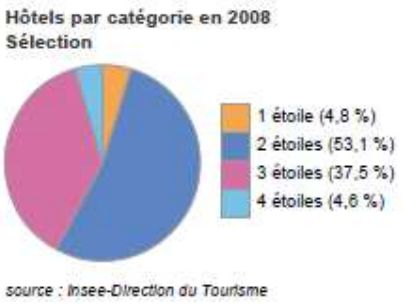
## Pour rappel

**Le Languedoc**

- 920 hôtels et 26 000 chambres en 2009 (Insee)
- Une prédominance des hôtels 2 étoiles avec 51% des chambres offertes
- Les hôtels 3 étoiles et plus représentent ¼ du parc régional avec 213 établissements 3 étoiles pour 7869 chambres et 20 établissements 4 étoiles pour 747 chambres
- La taille moyenne des établissements est de 29 chambres
- On observe une moindre implantation d'hôtel de chaîne
- La durée moyenne d'un séjours est de 1,7 jours (2006)

**L'Hérault**

- 265 hôtels soit 9402 chambres
- dont 58 hôtels de chaîne
- 2,3% des chambres sont en 4 étoiles
- 32,8% des chambre sont en 3 étoiles
- La taille moyenne des établissements est de 50 chambres pour un hôtel hors catégorie et de 54 chambres pour un hôtel 4 étoiles et plus




## L'hôtellerie d'Agde

- 31 hôtels au total (source Guide hébergement 2009, OT Cap d'Agde)
- 15 au Cap d'Agde soit 420 chambres
  - 1 quatre étoiles : Palmyra Golf Hotel,
  - 7 trois étoiles : La Bergerie du Cap, Capaô, Hôtel du Golf, La Grande Conque, Les Grenadines, Hélios, La Voile d'Or, Eve (Naturiste)
  - 6 deux étoiles :Alhambra, Azur, Le Bellevue, Gil de France, Opal, Hotel Tennis International
  - 1 non classé : Le Pêcheur
- 16 hôtels dans la Cité et au Grau du Roi
  - 8 deux étoiles dans la cité d'Agde : Araur, Athéna, Aux deux frères, le Donjon, La Galiote, Hotel Grand Cap, Château Vert, Le Voilis
  - 1 un étoile : L'Ephèbe
  - 7 non classé

→ **Une offre haut de gamme très limitée du fait de la faible représentativité au Cap d'Agde d'une clientèle consommatrice de ce type de prestations, alors qu'elle est présente et en développement important sur le reste du territoire régional.**

| **Hôtels Agde** | Ets | Chambres |
|---|---|---|
| 4 étoiles | 1 | 33 |
| 3 étoiles | 8 | 268 |
| 2 étoiles | 14 | 373 |
| 1 étoiles | 1 | 24 |
| Nc | 8 | 82 |
| Total | 32 | 742 |

Source : Office du tourisme Cap d'Agde avril 2009

# Les projets hôteliers haut de gamme dans les environs

- **Le château de Lavagnac**
  Début des travaux printemps 2010, Réalisation d'un hôtel 5 étoiles de 70 chambres au sein même du château, d'un restaurant gastronomique, d'un spa et d'un golf 18 trous autour duquel seront bâties 663 unités d'hébergement, du T 3 au T 6, la fourchette de prix oscillant entre 360 000 € hors taxe et 1,6 million € pour les plus grandes.
  Des investissements immobiliers à vocation touristique essentiellement (80 %), pour 20 % de logements résidentiels.

- **Abbaye d'Aniane**
  Abbaye du XVIIIe siècle qui fait l'objet d'un projet, porté par le département et la Communauté de communes, de transformation en centre de conférence et d'hébergement de prestige.
  un projet d'une soixantaine de chambre en 4 étoiles avec restaurant gastronomique, salle de conférence pour 200 à 300 personnes et salles de sous-commissions

# L'offre en résidence de tourisme

L'offre en résidence de tourisme est concentrée sur le Cap d'Agde avec 29 établissements pour un total de 1448 appartements.

- Résidence 3 étoiles : Maeva 69 studios, Palmyra Golf club 49 appartements, Les rivages de Rochelongue Pierre et vacances 45 appartements

- Résidence 2 étoiles : Primavera Odalys Vacances 80 appartements, Panoramic 78 appartements,

- Non classé : Abbaye du Cap 31 appartements, Agathéa 172 appartements, Les Andalouses 20 villas, Aqua Plage 22 appartements, Arena 20 appartements, Le Clos des Amandines Odalys 42 maisonnettes, Résidence Saint Loup Odalys 225 appartements-villas, …

→ **Présence d'opérateurs nationaux mais une offre et des produits résolument moyenne gamme (77% non classée).**

**Des périodes d'ouverture concentrées sur les mois d'avril à octobre.**

| **Résidence de Tourisme** | Etablissements | Nombre d'appartements |
|---|---|---|
| 4 étoiles | / | / |
| 3 étoiles | 3 | 163 |
| 2 étoiles | 2 | 158 |
| 1 étoiles | / | / |
| nc | 24 | 1127 |
| **Total** | **29** | **1448** |

Source : Office du tourisme Cap d'Agde avril 2009

# L'Ile St-Martin – marina Resort

A proximité du centre-port et de l'Ile des Loisirs, l'Ile Saint-Martin a fait l'objet d'une restructuration et accueille désormais une résidence de tourisme haut de gamme Lagrange Prestige .

L'île de 2 hectares est entièrement piétonne et privatisée. Elle accueille 60 maisons mitoyennes avec piscine ou bains à remous extérieur privatif.
Chaque maison dispose d'un anneau permettant d'amarrer un bateau jusqu'à 24m à proximité immédiate. Les pontons sont privés

# Le village naturiste : une offre à part entière

Le village naturiste, crée en même temps que la station Cap d'Agde, propose une offre touristique spécifique largement reconnu en Europe. Il accueille 40 000 visiteurs en haute saison.

Produit à part entière, il vient compléter, de façon bien distincte, avec ses offres de loisirs nocturnes, l'offre plus familiale et jeune de la station.

L'accès est règlementé de fin mars à la mi-octobre

Un hôtel 4* y est actuellement en cours de construction (ouverture 2011 – groupe agathois).
L'hôtel devrait proposer 29 chambres avec terrasse, dont trois suites. Le bâtiment abritera un espace spa et un bar lounge, ouvert au public
Le prix des nuitées, devrait être autour de 160 € la chambre et 300 € pour une suite

| | Nombre d'établissements ou d'unités | Nombre d'appartements Chambres, villas… | Nombre de nuitées ou journées |
|---|---|---|---|
| Locatifs meublés Loués par agences immobilières | Appartements, villas… | 4 100 | 1 148 000 |
| Hôtels | 1 établissement 3 étoiles | 48 chambres | 28 700 |
| Résidences de tourisme ou assimilées | Appartements 3 et 4 étoiles | 121 appartements T1 à T3 | 33 880 |
| Campings | 1établissement 2 étoiles | 2 520 emplacements | 340 986 |

Source : Office de tourisme / rapport Mahoc

# Une offre Bien-être limitée

## Offre Bien-être intégré dans des hôtels

**Hôtel Palmyra Golf**

Hôtel 4* avec : piscine extérieure, piscine couverte chauffée, Hammam, espace beauté, salon coiffure.

Propose des soins du corps, soins du visage et balnéothérapie

**Gil de France** (32 chambres)

Hôtel 2* de 32 chambres avec : piscine chauffée et couverte l'hiver, espace balnéothérapie, hammam, baignoire balnéaothérapie, table de massage

Propose des cours d'aquagym, bassin hydromassages, massages

**Inéo spa (2)**

Centre de relaxation, de balnéothérapie et remise en forme. Propose massage, hammam, sauna, jacuzzi, soin du visage

Intégré à la Résidence Natureva spa (56 appartements dans le village naturiste) et de la Résidence « La Croisière »

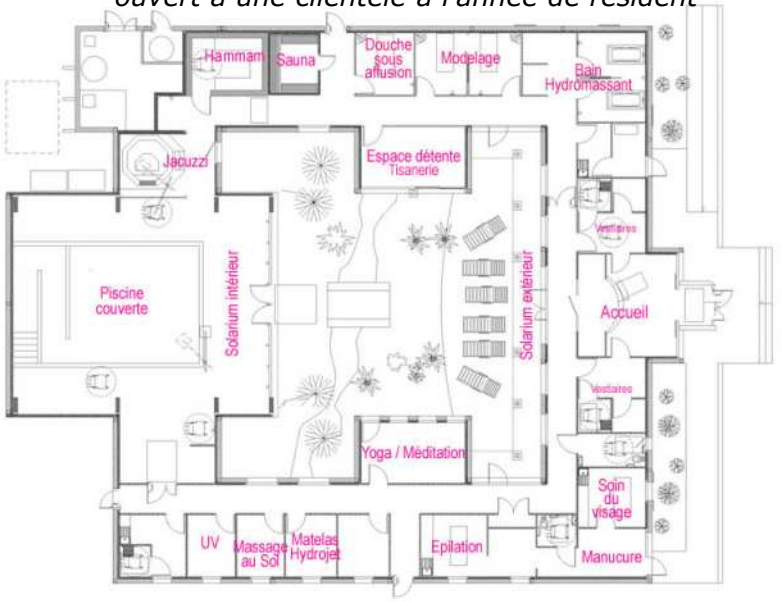
## Offre Bien-être seule

**Balneocap**

Centre de 650m² inauguré en juillet 2009 avec solarium, salon, tisanerie, club enfant en saison, espace sec avec massage, soins visage, pédicure, manucure, mise en beauté ; espace humide avec bains hydromassant, enveloppement lit d'eau, affusion, gommage, piscine couverte, parcours balnéo, sauna, hammam

Propose produits Silicium, Phytomer, K-Hyle

*Le centre Balnéocap, un centre dédié au Bien-être, ouvert à une clientèle à l'année de résident*




→ **Une offre Bien-être haut de gamme limitée sur le territoire d'Agde, une situation liée à l'absence d'établissement apte à héberger ce type de produit.**
**A ce titre, le cas de Balnéocap est singulier compte tenu de son positionnement géographique et tarifaire. Il serait intéressant de suivre son évolution à la suite de l'ouverture programmée à proximité immédiate du centre aqualudique de l'Archipel**

# Une offre aqualudique en consolidation

**L'aqualand du Cap d'Agde**

Premier parc aquatique ouvert en Europe, l'Aqualand du Cap d'Agde connaît toujours un fort succès. Ouvert de Juin à septembre, il a accueilli en 2008, 201 506 visiteurs. Il s'agit d'un des parcs à thème les plus fréquenté du département.

A proximité immédiate de l'Ile des Loisirs, il offre des loisirs en période estivale à la clientèle familiale avec une vingtaine d'attractions sur 4ha.

**Le futur centre aquatique de l'Archipel**

Le centre aquatique de l'Archipel sera une structure de 10 000 m², articuler autour de quatre espaces : natation, forme, ludique et bien-être.
6200m² d'espaces intérieurs et 3800m² de plages extérieurs
La livraison est prévue en octobre 2010.
L'établissement prévoit d'accueillir 200 000 personnes par an (dont scolaires et licenciés)
Conçu comme un équipement de proximité, il n'en demeure pas moins un équipement aqualudique d'envergure avec une offre pouvant intéresser les visiteurs du Cap.

Le centre a un budget de 12,55 M€, financé à 40% par la Ville d'Agde et à 40% par la Communauté d'Agglomération Hérault Méditerranée. La région, le département, l'Etat et l'Europe participe également au financement.

# LE SITE DE L'ILE DES LOISIRS

# Le site d'étude

L'Ile des Loisirs est située au cœur de la station du Cap d'Agde, dans le grand bassin du port.

Le site s'étend sur environ 15 ha.

L'île est actuellement coupée en deux par une avenue 1X2 voies.

Le périmètre d'implantation d'un futur projet de valorisation touristique ne comprend pas les deux espaces verts classés et l'hôtel - résidence du Golfe, qui toutefois devront être intégrés dans la requalification du site.

# Localisation et accessibilité

Comme son nom l'indique, le site est une île. Il est accessible par l'avenue du Passeur Challiès qui traverse l'île de part en part.

Deux ponts permettent de relier l'Ile : d'un côté au centre-port et de l'autre à la pointe Richelieu.

L'Ile des Loisirs est le seul point de passage, via l'avenue du Passeur Challiès, qui relie le centre ville au centre nautique, à l'avant-port (cales de mise à l'eau), aux plages Richelieu Est et au parc de stationnement Richelieu qui dessert les plages.

Des coches d'eau proposent des liaisons entre plusieurs points du port effectuent deux arrêts sur l'Ile ainsi qu'un arrêt au niveau de la pointe Richelieu en direct avec le centre-port. Certains arrêts sont desservis en nocturne, dont notamment celui de l'Ile des Loisirs à proximité du casino.

Un cheminement piéton («sentier des douaniers ») fait le tour de l'Ile et offre des points de vue successifs sur l'ensemble de la station et du port.

Réseau routier
Cheminements piéton
Arrêts des coches d'eau

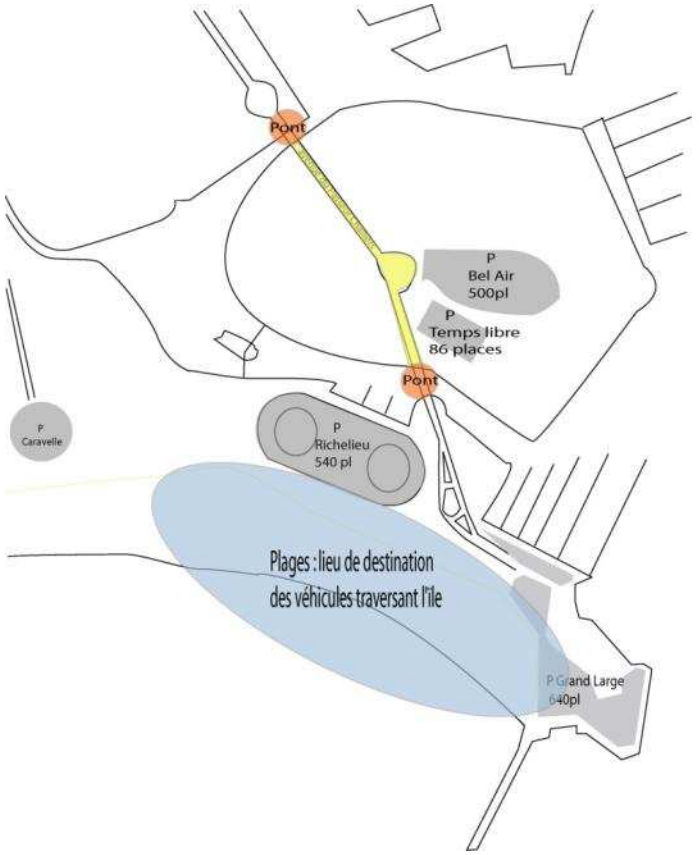
**A retenir :**

- Une très bonne accessibilité générale
- Une localisation stratégique au cœur de la station
- Une situation de cul de sac
- Une emprise des voirie fortement consommatrice de foncier

# Circulation et stationnement sur l'Ile des loisirs

L'étude préliminaire au Plan de déplacements urbains a identifié les éléments suivants :

- L'Ile des loisirs, les plages Rochelongue, et Richelieu sont des pôles générateurs de déplacements
- Le trafic moyen journalier en période estivale sur l'Ile des Loisirs est estimé à 7000 véhicules et 100 poids lourds. Soit un trafic relativement élevé pour la commune.
- « Route des plages », l'Ile est un des rares secteurs « quasi saturé » de la commune, mais uniquement en fin de journée les mois d'été.
- L'île accueille 2 parcs de stationnements de 500 places et 86 places. Elle permet d'accéder par ailleurs aux parcs de stationnement de Rochelongue (640 places) et Richelieu (540 places). L'ensemble de ces parcs représentent une capacité de stationnement de 1766 places, capacité suffisante à ce jour aux vues des activités en plaisance.




**A retenir :**

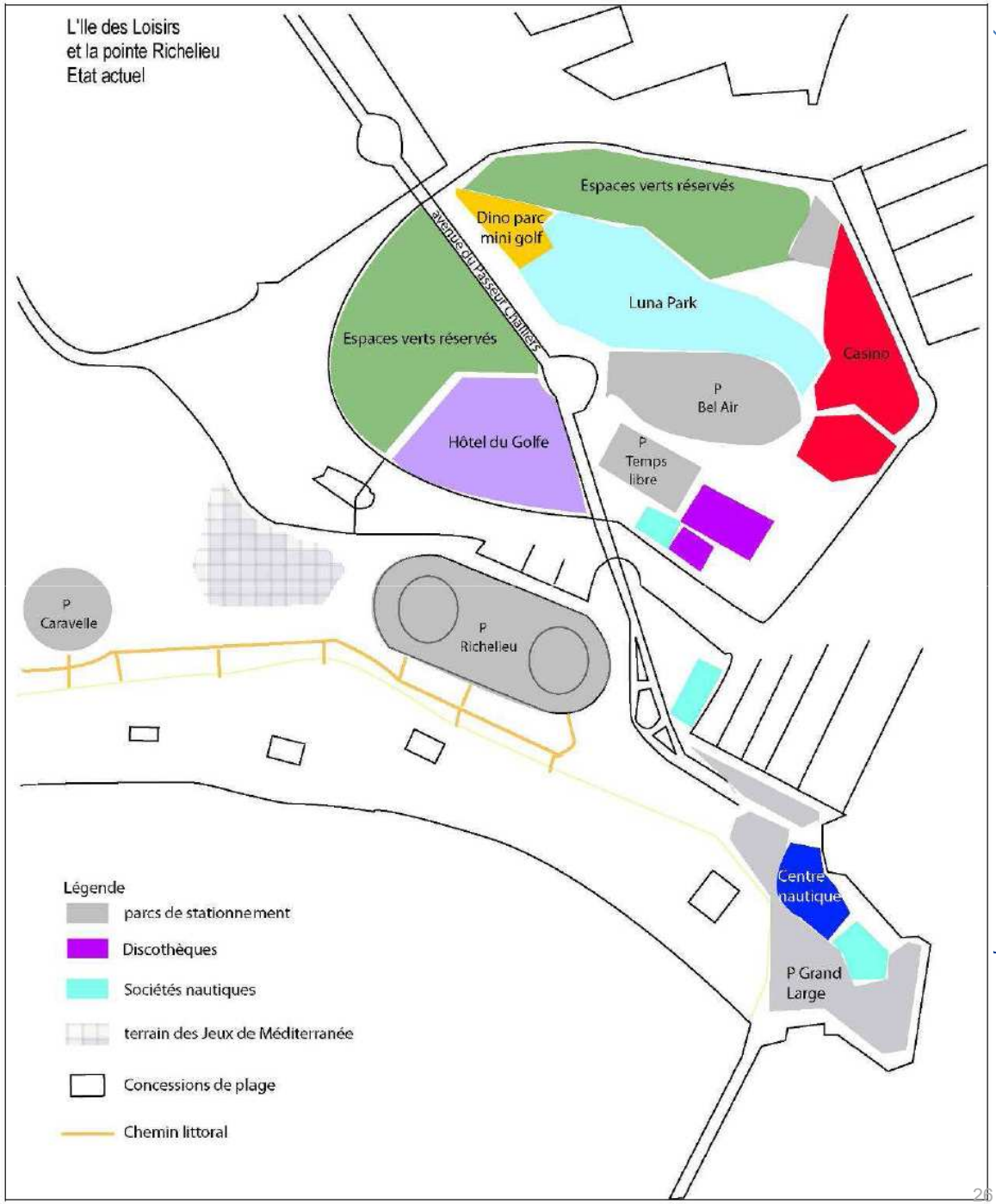
- un point de congestion à certaines périodes identifiées
- un site de passage vers des points d'attractivité : plages, port, centre nautique...
- un offre stationnement pouvant être optimisée pour libérer du foncier.
- Un axe de passage essentiel à maintenir

# Activités en présence

- l'Hôtel du Golfe*** (50 chambres et 3 suites)
- la Résidence du Golfe
- 2 secteurs boisés
- 2 parcs de stationnements, Temps Libre/Bel Air
- le Luna Park (attractions)
- le Dino-park (parc à thème)
- le Dino land (parc de jeux)
- un mini golf géant (2 parcours de 18 trous / 5000m² botanique)
- le Casino du Cap d'Agde (groupe Tahoe)
- 4 boîtes de nuit : l'Amnésia, l'Espace Bora, le Cotton et le Pacha
- des restaurants : Jungle café, Pizzeria La Toscane, Le cala
- un cinéma 2 salles (en cours de fermeture)
- deux prestataires nautiques

## A retenir :

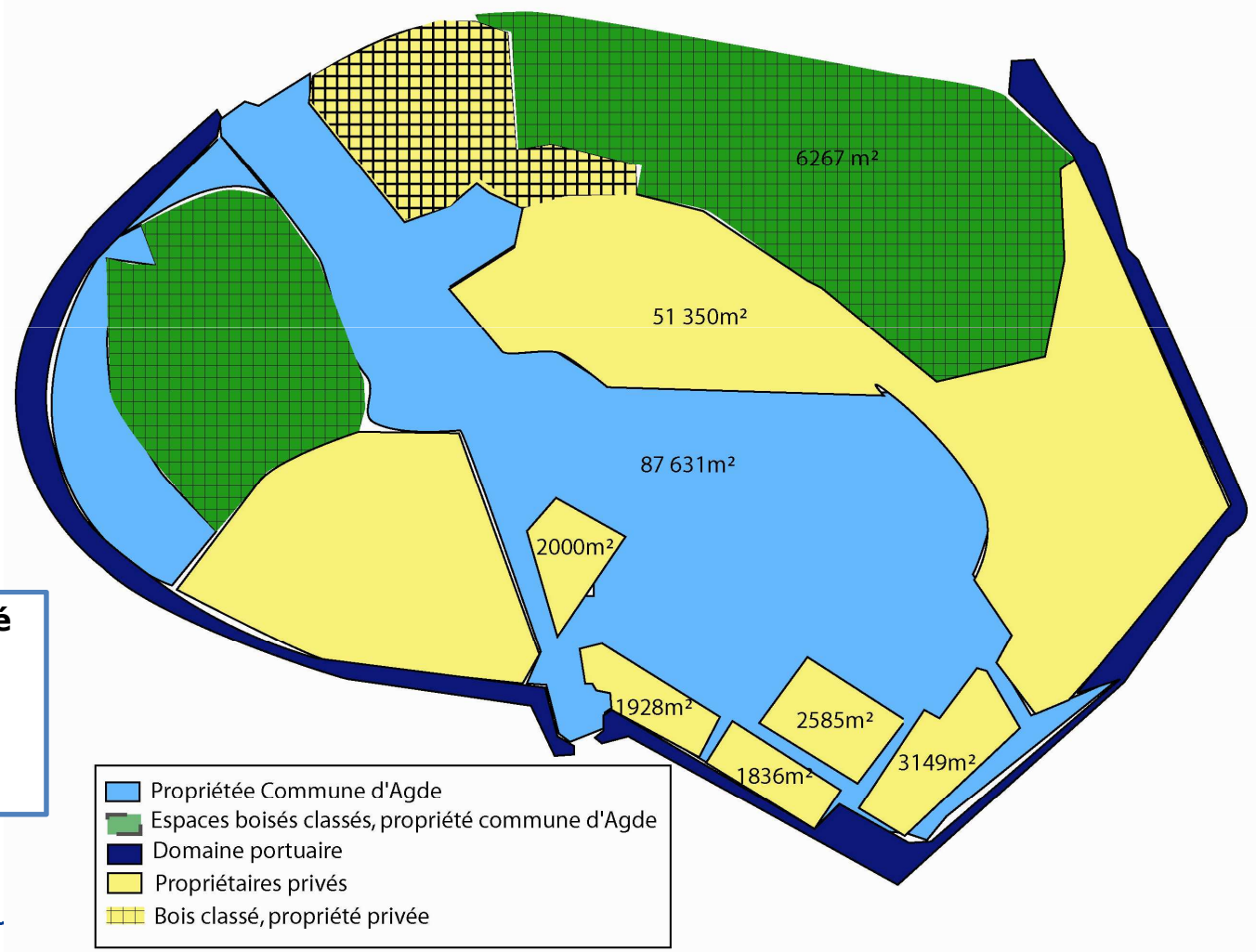
- Une multitude d'activités difficilement identifiables/localisables sur le site
- Des activités qui disparaissent (cinéma, commerces…)
- Des activités déconnectées du niveau de qualité envisagé



# La situation foncière

La situation foncière actuelle est assez complexe :

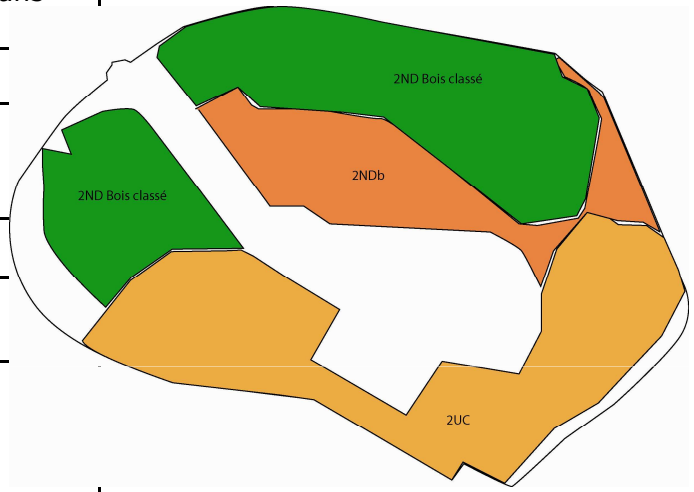
- 13 propriétaires fonciers sont recensés sur le site (cf. page suivante)
- Une forte incertitude sur les intentions des propriétaires en présence
- La commune d'Agde est toutefois propriétaire de plus de 94 000m² (en bleu et vert). Ce foncier est actuellement constitué de parcs de stationnement, voiries et bois classés.




**Estimation surface propriété Agde : 87 631m²** (hors bois classés)
**Estimation surface privée : 62 848m²**
(hors Hôtel du Golfe)

# La règlementation urbaine : zone UC

| Dispositions applicables | Zone 2 UC |
|---|---|
| Occupations autorisées | Habitations collective ou individuelle<br>Commerces, services, bureaux<br>Marinas, équipements touristiques : hôtels et villages de vacances |
| Constructions interdites | Établissements de type discothèque ou leur aménagement dans des locaux existants |
| Accès | Servitude de passage le long du littoral |
| Implantation | Emprise publique Recul minimal 5m en bordure de voies automobiles, sauf exception<br>Limites séparatives : minimum 3m |
| Emprise au sol | Aucune disposition particulière n'est imposée |
| Hauteur des constructions | UC 13 : 8m NGF / UC 17 : 13m NGF |
| Stationnement | Hôtels : 1place/chambre<br>Habitation collective : 1place /logement<br>Bureaux : minimum 60% de la SHON<br>Salles restaurant, réunions, spectacles : capacité accueil/4 |
| COS | 2UC13b : 0.50 / 2UC13C : 0.75 / 2UC13d : 1.00 / 2UC17c : 0.50 |

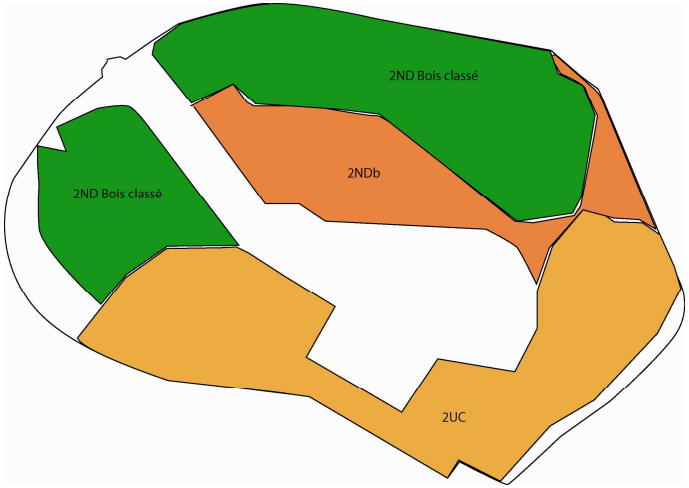



**Estimation surface zone 2UC : 28 651m²** (hors Hôtel du Golfe)
**Estimation SHON potentielles en zone 2UC** (hors Hôtel du Golfe) **: 15 151,50m²**

**Le PLU est actuellement en cours de révision, ces dispositions seront amenées à évoluer dans l'optique d'un respect de l'environnement, de la qualité paysagère et de l'ambition touristique de la commune**

# La règlementation urbaine : zone ND

| | Zone 2NDb |
|---|---|
| Occupations autorisées | Equipements publics et constructions d'intérêt général, installations de jeux et attractions<br>Équipements de plage, sportifs, sanitaires |
| Implantation | Emprise publique : minimum 10m<br>Limites séparative : minimum 5m |
| Emprise | Aucune disposition particulière |
| Hauteur des constructions | 5m à l'égout des couvertures |
| COS | 0.05 à l'exception des équipements publics et constructions d'intérêt général non assujettis à un COS |




**Estimation surface zone NDb : 28 775m²** (hors bois classé)
**Estimation SHON potentielles en zone NDb : 1438,75m²** (hors cas équipements publics ou d'intérêt général)

**Le PLU est actuellement en cours de révision, ces dispositions seront amenées à évoluer, dans l'optique d'un respect de l'environnement, de la qualité paysagère et de l'ambition touristique de la commune**

# Le site : dysfonctionnements et faiblesses

## Les dysfonctionnements actuels

- des conflits d'usages entre les activités nocturnes sources de nuisances sonores, et les quartiers résidentiels à proximité ainsi que l'Hôtel du Golfe;
- des espaces publics peu qualitatifs, tels que les parcs de stationnements ;
- Une emprise importante de la voirie
- des espaces en friche suite à la fermeture et démolition de plusieurs boîtes de nuit ;
- la disparition d'activités économiques (fermeture des boîtes de nuit au cours de la dernière décennie, fermeture du cinéma, fermeture du centre commercial…) avec pour conséquence l'absence d'activité en période hivernale;
- Un site délaissé qui entraine une insécurité nocturne

## Les contraintes du site

- Un espace à l'image dégradé
- Une multiple propriété
- Des activités à reloger

# Le site : atouts et perspectives

## Les atouts du site

- Excellente localisation sur le littoral
- Excellente localisation sur le territoire du Cap d'Agde, en cœur de station et à proximité immédiate de la Mer Méditerranée
- Destination touristique balnéaire connue
- Surface du foncier : 15ha environ
- Une Ile
- Du foncier avec vue sur le plan d'eau du port et sur la mer (R+1)
- Des espaces verts
- Un foncier presque libre de construction et sans contraintes techniques particulières

## Les perspectives

- Un nouveau pôle d'animation urbain dans la station Cap d'Agde, qui viendra compléter et qualifier l'offre existante.
- Un site qui participe à la stratégie générale de développement d'Agde et du Cap d'Agde

# Les premières orientations d'aménagement

## L'ambition de la commune pour l'Ile

Un lieu de qualité mixant activités touristiques, animation, hébergement touristique et non touristique, équipements phares et espaces verts autour d'un axe de circulation requalifier et sécurisé.

## Les orientations d'aménagement pour les projets sur l'Ile

- Une valorisation touristique, paysagère, urbanistique, économique et sociale de l'Île
- Une dimension touristique avec de l'hébergement touristique marchand dont hôtellerie
- Des activités qui participent à l'image et à l'animation du Cap d'Agde mais qui ne doivent pas impacter la qualité de vie des résidents alentours (nuisances sonores notamment)
- Une place importante réservée aux espaces publics et accessibles (maintien et mise en valeur du chemin des douaniers...)
- Une place importante pour les piétons et les circulations douces
- Une emprise limité de la voiture : flux et stationnements gérés de façon à réduire la congestion et la dégradation paysagère
- Des espaces verts de haute qualité
- Des bois classés à respecter et **améliorer** dans le cadre de l'aménagement touristique

# Créer un environnement urbain favorable
## L'implication de la commune d'Agde

- Validation d'un PLU favorable à l'implantation d'établissements hôteliers, d'hébergement touristique marchand et d'équipements touristiques sur le site de l'Ile des Loisirs (COS et règlements incitatifs pour cette catégorie de destination)
- Aider au déplacement de certaines des activités en présence vers des lieux plus adéquates hors de l'île (Luna Park, boîtes de nuit..)
- Assurer le lien entre les opérateurs / investisseurs intéressés et les différents acteurs concernés (administration, propriétaires privés…)
- Participer à l'aménagement de l'Ile des Loisirs en réalisant des espaces publics de qualité et une voirie adaptée et intégrée
- Poursuivre la politique de développement et de promotion touristique du Cap d'Agde, dans laquelle viendra s'insérer le futur « produit Ile des Loisirs »
- Travailler à la valorisation de la filière nautique par l'aménagement du site de la pointe Richelieu, filière participant à l'attractivité touristique de la station

# La qualification des abords du site : l'exemple du projet de village nautique

## Contexte

- Cap d'Agde, une destination et station nautique
- Un centre nautique à optimiser
- Un foncier à valoriser
- Des activités à relocaliser
- Le Scot soutient le développement de la filière nautique

## Objectif

Le concept de « village nautique », qui reste à définir, regrouperait sur un espace à proximité immédiate de l'Ile des Loisirs, des activités déjà présentes sur le site et à proximité (location de jet ski, location de bateaux, centre nautique...). Il intégrerait par ailleurs de nouvelles activités commerciales et des prestations de services autour du nautisme au sens large (nautisme et motonautisme). Ce « village » sera conçu comme un espace architectural et paysager homogène et de qualité.

## Perspective

La commune a lancé une étude de faisabilité et d'opportunité.

A terme, un site d'animation avec une offre sport-loisirs et commerciale ciblée à proximité de l'Ile

*Photo d'ambiance*

# PRÉCONISATIONS

# Positionnement marketing de l'Ile des Loisirs

- Une offre haut de gamme avec
  - une hôtellerie 4 étoiles,
  - une offre en résidence de tourisme 4 étoiles
  - une offre résidentielle de bonne facture visant une occupation à l'année « résidence principale »
  - De multiples espaces verts ou de « respiration »

- Des prestations commerciales annexes de qualité et innovante en accord avec le repositionnement marketing haut de gamme : restauration, boutiques, animations, activités de loisirs…

- Créer une mixité des fonctions dans l'Ile des Loisirs (fonction résidentielle, touristique, loisirs) permettant de conserver l'attractivité liée à la centralité du site, tout en restant compatible avec une occupation résidentielle et touristique haut de gamme (répartition géographique des fonctions sur l'Ile).

# Les scénarios envisageables

**Scénario 1 Un investissement direct par les propriétaires**

**Scénario 2 Un transfert de propriété vers un investisseur-constructeur et conventionnement avec la commune d'Agde**

**Scénario 3 La commune, « chef d'orchestre » du projet Ile des Loisirs**

.....

## Scénario 1 Un investissement direct par les propriétaires

**Points clés :** S'assurer de la volonté et de la capacité des propriétaires actuels de changer la destination de leur terrain

Faisabilité urbanistique règlementaire

Requalification des espaces publics par la commune d'Agde

**Avantage:** Investissement minimal de la commune

**Inconvénients :** Non maîtrise du produit final et de la cohérence du projet dans la station

Pas d'assurance d'une requalification globale du site, mais un risque d'opération au coup par coup

Forte dépendance de la volonté des parties en présence

## Scénario 2 Un transfert de propriété vers un investisseur-constructeur et conventionnement avec la commune d'Agde

**Points clés :** S'assurer de la volonté des propriétaires à vendre
Négocier avec les exploitants actuels le transferts des activités sur d'autres points de la station
Maîtrise du foncier par l'investisseur-constructeur
Faisabilité urbanistique règlementaire
Requalification des espaces publics par la commune d'Agde
Trouver un investisseur-constructeur qui à son tour devra trouver les opérateurs
Vérifier la faisabilité d'un conventionnement
Négocier le cadre du conventionnement

**Avantages :** Un projet porté par le privé
Un seul interlocuteur pour la commune
Un investissement minimal de la commune
Meilleure adéquation du produit final avec les attentes du marché
Cohérence globale du produit touristique développé
Maîtrise par la commune, via la procédure de conventionnement, du produit final

**Inconvénients :** Nécessité d'une compétence technique pour l'établissement du conventionnement
Un seul opérateur pour l'ensemble du site (élément à vérifier auprès d'un juriste)
La commune dépend d'un seul interlocuteur (faillite, désaccords…)

## Scénario 3 La commune, « chef d'orchestre » du projet Ile des Loisirs

La mise en œuvre d'une ZAC par la commune permettra de favoriser le développement d'hébergements touristique marchand en associant, y compris financièrement, l'ensemble des opérateurs qui se sont portés acquéreurs d'un ou plusieurs lots équipés et aménagés.

Pour que l'outil ZAC soit véritablement efficace, il nécessite la mise en œuvre d'une opération d'une certaine ampleur (pas limitée à un seul équipement), marquant un véritable effort d'organisation et d'agencement d'une portion de territoire, une combinaison complexe d'activités et une insertion dans le tissu urbain.

**Points clés :** S'assurer de la volonté et de la capacité des propriétaires actuels de participer à l'opération ou de vendre leur terrain
Maîtriser le foncier
Faisabilité urbanistique règlementaire à mettre en œuvre
Elaborer le programme d'aménagement
Engagement lourd de la commune dans l'organisation de l'opération
Négocier avec les exploitants actuels le transferts des activités sur d'autres points de la station
Trouver un concessionnaire dans le cas d'une concession d'aménagement

**Avantages :** Choix entre gestion directe par la commune ou via une concession d'aménagement
Maîtrise par la commune du produit final
Participation des partenaires privés à la création d'équipements (publics)
Création d'un pôle de vie à l'année en hyper centre de station
Un investissement modéré pour la commune

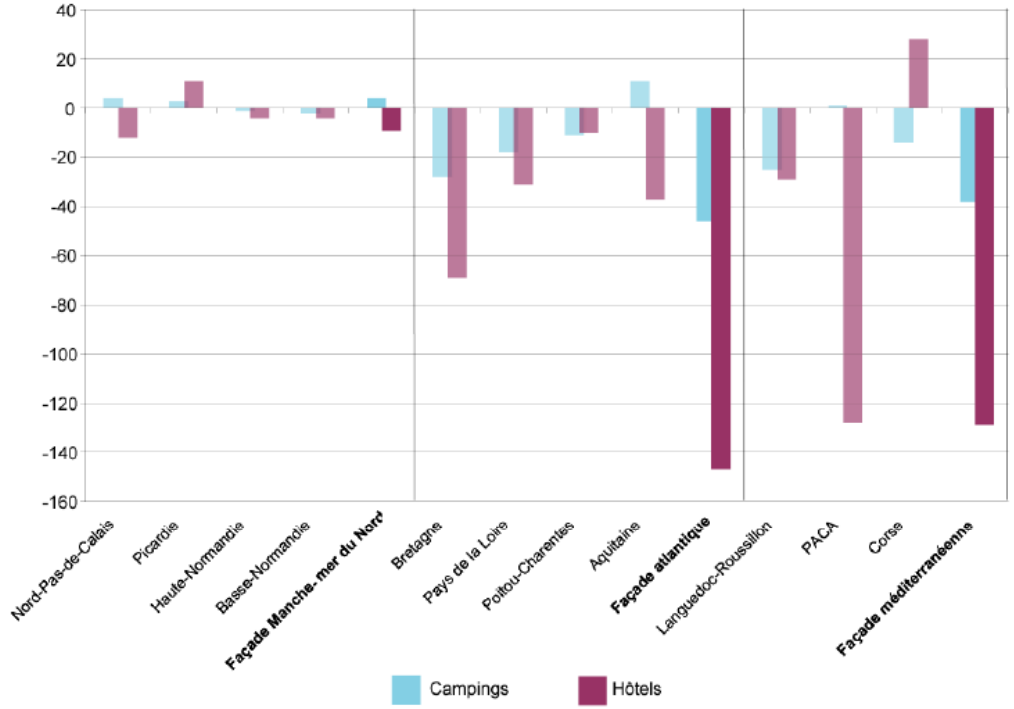
**Inconvénient :** Fort engagement de la commune et nécessité de recruter un chef de projet

# Cap d'Agde
# Valorisation de l'Ile des Loisirs

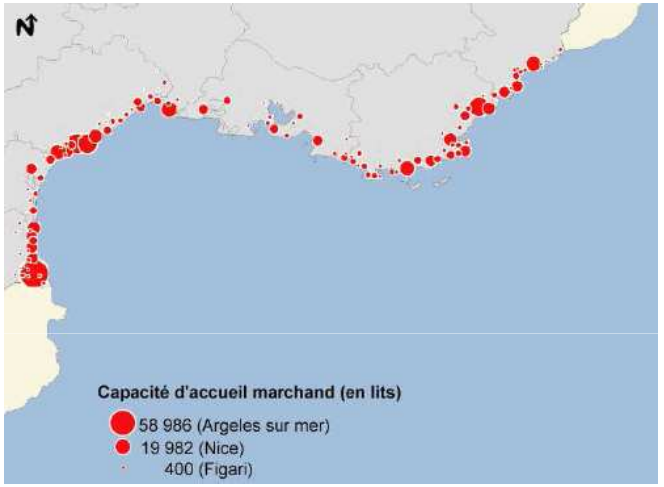
## Hébergements touristiques et Spa
## Eléments de connaissance
## Mémo technique

# Eléments de contexte

*Évolution du nombre d'hôtels et de campings entre 1999 et 2008*




*Capacité d'accueil marchand par commune en 2008*




| | Cap d'Agde | | Hérault | | Languedoc Roussillon | | France | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Type d'établissement | Nb Établis-sements | Nb de chambres/lits | Nb Établis-sements | Nb de chambres/ lits | Nb Établis-sements | Nb de chambres/lits | Nb Établis-sements | Nb de chambres/lits | % |
| Hôtels | 32 | 742 | 115 | 3925 | 239 | 7739 | 17 877 | 612 424 | 0.1 |
| Campings | 29 | 6 880 | 152 | 39861 | 303 | 81116 | 8 052 | 927 261 | 0.7 |
| Résidences de Tourisme | 29 | 1 500 | / | / | / | / | 1 470 | 207 986 | 0.7 |
| Villages de vacances | 6 | 500 | / | / | / | / | 914 | 245 169 | 0.2 |

Source Insee – direction du tourisme, 1999 et 2008 – observatoire du littoral

# Choix d'implantation

## Critères transversaux

Tout opérateur touristique jugera la pertinence d'une implantation sur un site touristique à partir de quelques critères de base :

→ Existence d'un marché touristique, notamment validé par la présence de concurrents;

→ Localisation du site par rapport aux espaces d'attractivité de la zone ;

→ Maîtrise foncière ;

→ Dimensionnement autorisé (SHON autorisée);

→ Éléments financiers (prix d'achat, loyer, …) permettant d'assurer l'équilibre financier de l'exploitation (même en bas de cycle )

# Éléments de connaissance
## Hôtels

- Dimensionnement minimum de 50 chambres pour atteindre l'équilibre financier
- La segmentation (loisirs, affaires, groupes, …) impacte la définition des espaces communs ainsi que les services proposés (restauration, espaces loisirs, salles de réunions, …)
- Evolution de la demande qui requiert de plus en plus de chambres communicantes (tribu) et des espaces plus importants
- Le classement aura un impact sur la SHON devant être développée
- Choix de l'enseigne (indépendant, chaine volontaire, chaine intégrée) conditionne souvent le niveau de taux d'occupation

# Hôtel Benkiraï, Saint Tropez

- Hôtel 4 étoiles à Saint-Tropez
- 39 chambres, 1 junior suite, 1 suite
- Désigné par Patrick Join, lieu du moment (design)
- Restaurant gastronomique thaïlandais
- Bar intérieur et extérieur
- Piscine extérieure chauffée
- Jardin exotique
- Espace massages et bien-être
- Accès aux personnes à mobilité réduite

# Éléments de connaissance
## Résidence de tourisme

- Rentabilité au m² développé importante du fait de la réduction des besoins en espaces publics;
- Surfaces proposées plus importantes qu'en hôtellerie traditionnelle du fait de la présence d'un espace kitchenette, présence majoritaire de 2P vs studios (sur destination séjours);
- Dimensionnement minimum de 100 lits pour permettre un classement en résidence de tourisme;
- Segmentation (loisirs, affaires, groupes, …) impacte la définition des espaces communs ainsi que les services proposés (restauration, espaces loisirs, salles de réunions, …)
- Evolution de la demande qui requiert de plus en plus de chambres communicantes (tribu) et des espaces plus importants

# Lagrange - Le Domaine du Golf de Moliets

Ce domaine s'étend sur 220 ha au coeur de la forêt landaise et se compose de villas individuelles avec piscine et jardins privatifs.

# Eurogroupe - vacances

## Les villas du « Domaine de Vertmarines » à Saint-Jean-de-Monts

*En bordure de forêt, dans un cadre naturel préservé de 6,5 hectares, vous profitez des 78 villas de standing avec piscine privée.*

Les villas sont spacieuses. Le vaste séjour aux poutres apparentes ouvre sur un jardin privé. Pour vous remettre en forme, les « Thermes Marins » de Saint-Jean-de-Monts vous accueillent et Eurogroup Vacances vous permet de bénéficier de -10% sur une cure de 5 jours minimum.
La « route du sel » s'ouvre à vous.

Exemple de tarifs : Une semaine en mai (du 03 au 17 mai) : **599 €** pour une villa 4 personnes.

## Cayeux sur Mer

*Situé sur la baie de Somme, Cayeux sur Mer est réputé pour ses 460 cabines de plage colorées qui longent le chemin de planches le plus vaste d'Europe (2 km). Le magnifique golf 18 trous de Belle Dune, classé parmi les 10 premiers golfs de France, le parc ornithologique et la Maison des Oiseaux sont parmi les plus beaux trésors de la baie de Somme.*
*Le grand club équestre propose des stages et la découverte de la région en selle sur des chevaux de la race Henson. La baie de Somme, la plus belle baie du monde, est aussi très connue pour sa colonie de phoques veaux marins.*

La nouvelle résidence « Les Terrasses de la Plage », **76 appartements,** donne face à la grande plage de galets et au centre ville. La résidence offre des facilités comme un parking couvert, une salle de fitness, une piscine intérieure et du 28 juin au 30 août 2008, une matinée par semaine, des activités ludiques pour les enfants de 4 à 12 ans.

Exemple de tarifs : En mai / juin : **199 €** la semaine pour un appartement 1 pièce vue sur mer.

ATOUT FRANCE | France

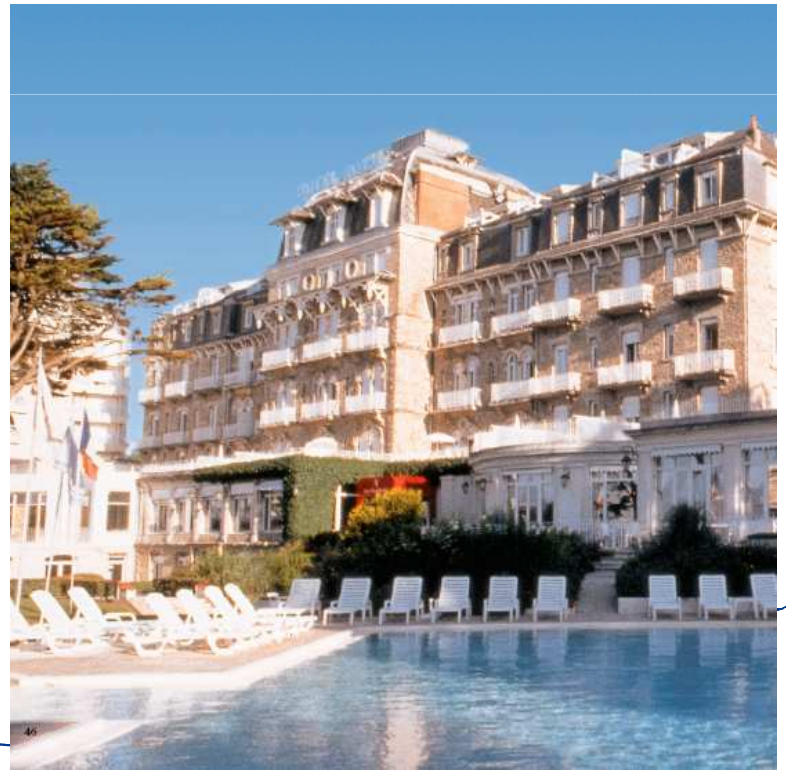
# Éléments de connaissance
# Spa

- Différents types de produits sous la même appellation (thalasso, balnéo, cure thermale, spa bien-être, institut de beauté) qui impacte négativement la lisibilité du produit
- L'aspect santé constitue une spécificité française, mal comprise par les étrangers
- Investissements lourds, frais de personnel importants, marges relativement faibles impliquent de bénéficier d'une part de clientèle locale importante permettant de désaisonnaliser la gestion
- Quelques opérateurs majeurs sur le secteur qui interviennent généralement en tant que prestataires de services mais n'investissement pas directement.
- Intégration quasi systématique de ce type de produit dans les établissements haut de gamme (4* et 4*L)

# Le centre Thalgo La Baule

*4 000 m2*
*espaces bien distincts : soins marins, soins secs, relaxation et beauté.*

*Complémentaire du Royal-Thalasso Barrière*
*91 chambres dont 6 suites*
*L'hôtel est relié directement au Centre.*



# Projet de complexe thalassothérapie Berck-sur-Mer

*Le groupe Hainaut Immobilier (GHI) a acquis un terrain de 28 000 m² en front de mer, pour y construire un vaste complexe*

*Ce complexe comprendra :*

- *un centre de thalassothérapie,*
- *un hôtel 3* de 80 chambres,*
- *une résidence hôtelière de 50 chambres,*
- *une résidence en accession de 80 appartements, 140 logements sociaux et une crèche.*

*L'hôtel à l'enseigne « Hôtel Brighton » sera exploité par un professionnel déjà établi sur la Côte d'Opale.*

*La livraison de l'ensemble du projet est prévue pour 2012, année des Jeux Olympiques de Londres.*

# Eco-Hôtel de La Gacilly de Yves Rocher

*Sur un parc de 9 hectares, relié par un sentier piétonnier au centre de La Gacilly, hôtel bioclimatique de 29 chambres.*
*Restaurant avec cuisine gastronomique naturelle*
*Centre de séminaire pour l'accueil de 80 personnes*
*Spa végétal de 300m²*

Dessins de Monsieur Nguyen Huu

*Chambre « écologique*
*Toit végétalisé pour une isolation phonique et thermique optimale, peintures naturelles, literie bio, parquets et lambris en chênes issus de forêts gérées, salle de bain ouverte à la lumière naturelle, conçue comme une cabane en bois brut, énergies douces...*

*Ouvert récemment*

# Le Cap d'Agde – L'Ile des Loisirs

+

- Excellente localisation sur le littoral
- Excellente localisation sur le territoire du Cap d'Agde
- Destination touristique balnéaire connue
- Surface du foncier
- Accessibilité

−

- Forte saisonnalité
- Équilibre économique difficile à atteindre (faible durée de la saison vs coût élevé du foncier)
- Faible qualité de l'espace environnant immédiat
- Le contexte économique actuel

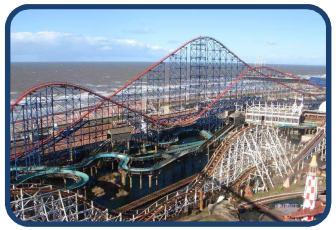
**Les points à vérifier**

- Maîtrise foncière à sécuriser
- Attractivité pour hôtels en fonction des performances des établissements existants
- Attractivité de la destination pour le secteur du Spa ?

# Cap d'Agde
# Valorisation de l'Ile des Loisirs

## Loisirs diurnes
## de la fête foraine au parc à thème(s)

# Plan



1. Les loisirs et la fête, éléments de contexte

2. L'univers des loisirs
   - Fête foraine
   - Parc à thème(s)

3. Les substituts aux fêtes foraines et parcs à thème

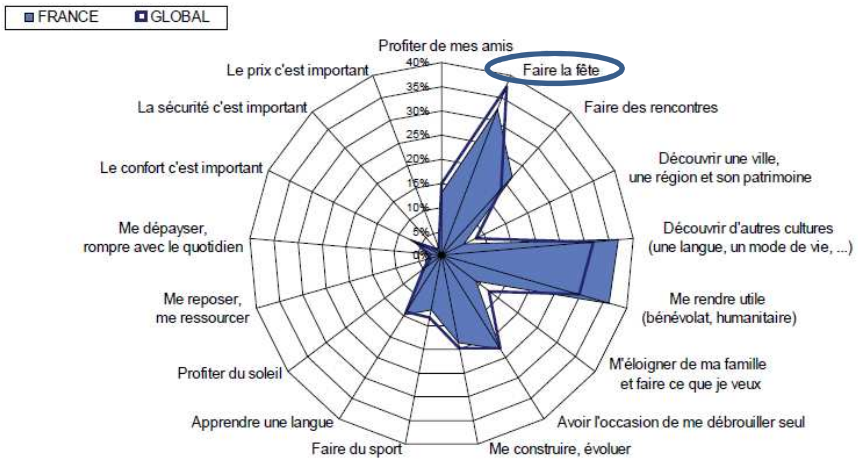
# La fête et la clientèle jeune

**« Faire la fête »** est la **première motivation pour partir en vacances** pour les 18 - 25 ans partant en autonomie de séjour.

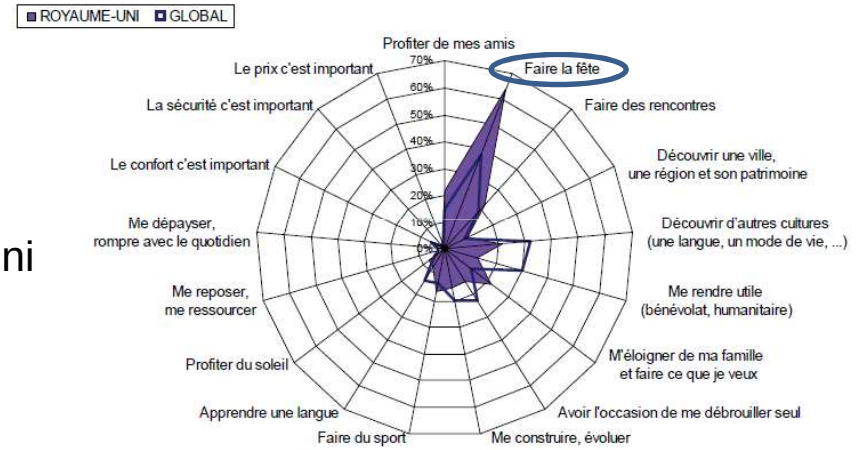
Les attentes des jeunes en vacances
- Besoin de convivialité
- Désir de découverte
- Recherche de rupture
- Recherche rapport qualité/prix

→ Mais la fête est également un loisir quotidien et urbain

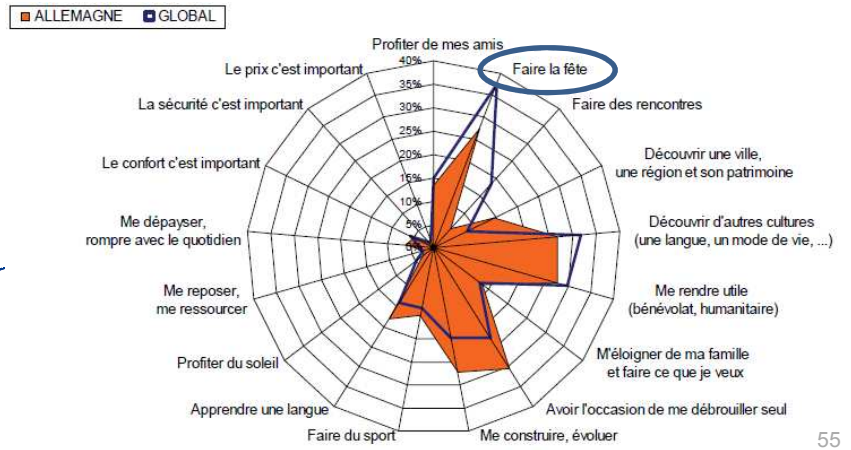
France




Royaume-Uni




Allemagne




Source : Carnet de route des 18-25 ans, ODIT France – Étude GMV Conseil 2007 (2500 enquêtes sur 3 marchés)

# Fête foraine, Luna Park et parc à thème
# Un aire de famille

**Des Tivolies du XVIIIe aux parcs à thèmes du XXIe siècle**

- mises en scène pittoresques ou spectaculaires
- représentation d'un univers imaginaire
- des attractions sources de sensation fortes
- une dimension « scientifique », de découverte
- Une bonne intégration dans le tissu urbain, souci paysager et accessibilité facile
- Raccourci ou miniature d'univers : espaces paysagers (l'île, la grotte, la rivière, le labyrinthe, la cascade, le belvédère…) qui s'offrent comme territoire de promenade ou d'expérimentation

# Les équipements de loisirs dans l'Hérault

## Quelques chiffres

| Site | Commune | Fréquentation (2005) |
|---|---|---|
| *Parc à thèmes* | | |
| Europapark | Vias plage | 416 000 (estimation) |
| Aqualand | Cap d'Agde | 213 865 |
| Espace Grand Bleu | La Grande Motte | 154 391 |
| Patinoir Végapolis | Montpellier | 141 617 |
| Toon's Land | Cap d'Agde | 57 000 |
| Planétarium Galilée | Montpellier | 37 000 |
| *Parc animaliers* | | |
| Parc zoologique de Lunaret | Montpellier | 500 000 (estimation) |
| Aquarium Cap D'agde | Cap d'Agde | 105 820 |

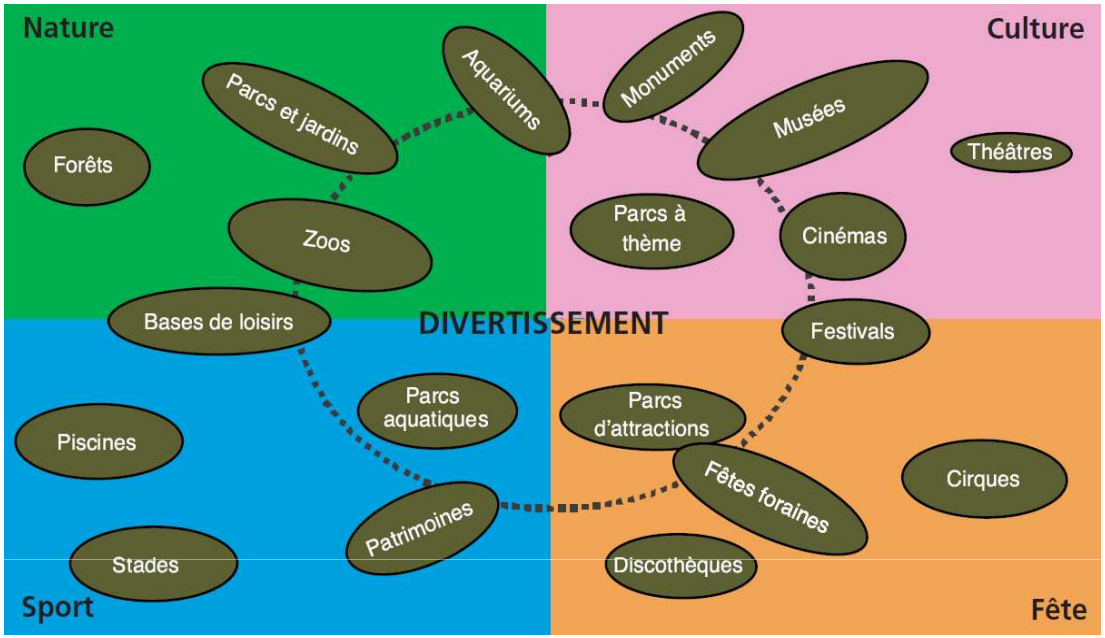
Source : CDT Hérault

- Trois des principaux parcs à thème de l'Hérault sont dans la communauté d'agglomération Hérault Méditerranée
- Le 2nd parc animalier du département, en termes de fréquentation, est au Cap d'Agde

→ Le Cap d'Agde, une destination Loisirs du département

# Les loisirs : l'univers de référence

Quatre grands univers de loisirs
- La Nature
- La Culture
- Le Sport
- La Fête




L'univers de la Fête
- Les parcs de loisirs
- Les fêtes foraines
- Les discothèques
- Les festivals

Les parcs de loisirs :
- Les parcs animaliers
- Les parcs à thème
- Les parcs d'attraction
- Les parcs aquatiques

# La fête foraine

Un rassemblement itinérant (ou revenant à date fixe), non thématisé, en plein air, de forains indépendants.

- Univers d'illusion, de jeu, de vertige qui joue sur les sensations et l'imaginaire
- Regroupe attractions, manèges, kiosques, stands (jeux de tirs, loterie, vente de friandises...) et espaces de restauration
- Cohabitation de stands classiques avec des attractions à sensations fortes de plus en plus extrêmes
- Pas de droit d'entrée, paiement à la consommation
- Un aménagement peu pensé en amont
- Pas de thématisation

→ Continue à attirer un certain public (familiale, jeune, populaire …)

→ D'une économie à part … à une **économie à part entière.** Entrée gratuite mais les prix sont fixés selon l'attraction de 1€ , 2€, 5€ à 50 € et au-delà !

→ Peine à trouver sa place en cœur de ville : conflits d'usage, pression foncière, qualité urbaine menacée, insécurité, cohabitation conflictuelle avec les résidents, nuisances sonores…

→ Des enjeux de sécurité (règlementation)

# La fête foraine un modèle à réinventer ?

## Comment mieux gérer et accueillir la fête foraine dans la station

### 4 grands principes pour une fête foraine de qualité

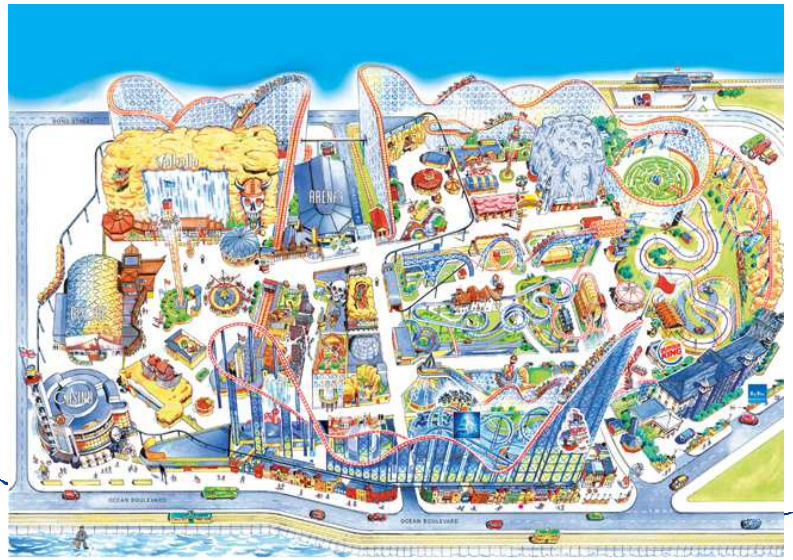
- Des besoins en aménagement :
  - site dédié aux attractions foraines, à proximité du centre ville, avec stationnements et accès facilité pour les visiteurs
  - site séparé, aménagé et excentré pour stationnement des caravanes
- Des besoins en management : équipe municipale dédiée, dispositif de sécurité et budget de fonctionnement ad hoc
- Des nuisances contrôlées
- L 'eau (le fleuve, la mer) et la fête : un voisinage qui marche

# L'intégration d'une « fête foraine » permanente dans un parc urbain, l'exemple de Koaland à Menton

# De la fête foraine au parc d'attraction littoral
## *L'exemple anglo-saxon de Blackpool Pleasure Beach*

Si en France, les fêtes foraines sont caractérisées par leur caractère itinérant et non thématisé, elles sont au Royaume-Uni à l'origine des grands parc d'attractions du littoral (Blackpool Pleasure Beach, Southport Pleasure Land…)

*Fondé en 1896*
*56 attractions (dt 12 montagnes russes)*



# Les parcs de Loisirs

L'art et la manière de créer un univers… et de le partager

- Espace clos
- Droit d'entrée
- Installations permanentes
- Une proposition qui s'adresse à tous les âges
- Une multiplicité de proposition de loisirs
- Offre de services en complément des loisirs
- L'immersion du visiteur dans un univers thématisé
- Un bénéfice consommateur d'émotion et de sensation
- Un aménagement pensé et géré globalement
- Au-delà du loisir, une dimension divertissement

# Les parcs à thème(s)

**Les fondamentaux**

- Ancrage sur le territoire / légitimité
- Missions culturelles, « scientifiques » et pédagogiques avec une mise en appétit forte basée sur le ludique
- Objectifs de développement territorial

**Un marché mature**

- Importance de la clientèle de proximité
- Client exigeant et expert
- Les motivations et attentes : « moi-nous », plaisir, convenience, confort, sécurité…
- Prise en compte de la notion de durable

**Éléments économiques**

- Une économie de marché territoriale
- La proximité : un puissant carburant (70 à 85 % de la fréquentation est le fait de clientèle de proximité)
- Une jauge à 130 000 visiteurs pour être économiquement viable
- La règle du « 10, 20 , 60 » (renouvellement de l'attractivité, conquête/fidélisation)
- Durée de la visite
- Des recettes annexes et complémentaires

# Parc à thème(s)
## « Vents porteurs » / Courants contraires

**Vents porteurs**

- **Thématiques en vogue** : Planète, rapport homme-nature, éco système, bio, sport, bien-être, métissage….
- La place grandissante et centrale de l'**évènementiel** :pour donner une identité, pour faire connaître, pour faire revenir
- Des **univers qui se croisent** et s'enrichissent mutuellement : sport, loisirs, commerce
- Des partenariats **public / privé**

**Courants contraires**

- Un **préalable** : la maîtrise foncière ou les conditions réunies d'un partenariat public / privé
- La pratique souhaitée d'**activités non marchandes** : déambulation, participation gratuite à des animations, spectacle de rue et autres festivités (planifiées ou spontanées)
- L'importance du niveau d'**investissement initial** et du **portage** par la collectivité
- Un **dimensionnement** et une **saisonnalité** à maîtriser

# Les substituts

- Les équipements culturels

- L'offre gratuite des collectivités : marchés de Noël, spectacles gratuits, animation de type Les Géants de Royal de Luxe à Nantes ou « Paris Plage »…

- Le « Fun shopping »
  Le temps consacré au shopping en hausse
  Les stratégies commerciales : « faire gagner du temps » (concentration de l'offre) et « faire passer du bon temps » (animation, attractions dans le centre commercial)

→ Apparition de nouveaux complexes de loisirs marchands proposant une offre diurne et nocturne, lieu de commerce et de divertissement

# Les nouveaux complexes de loisirs marchands

## *Exemple Vitam Parc*

Le projet Vitam Parc (Groupe Migros), à proximité d'Annecy et Genève, est un concept de centre des loisirs actifs et du bien-être, qui proposera (ouverture septembre 2009) :

- Un espace loisirs sportif
- Un espace aquatique extérieur et intérieur
- Un espace commercial
- Un espace bien-être
- Un espace forme
- Un hôtel

# La Fête aujourd'hui – Éléments de conclusion

- **Fête banale, fête banalisée**

  Les rapports entre fête et loisirs ont beaucoup évolué. On observe une convergence des fêtes et des loisirs du quotidien. Ce phénomène s'accompagne d'une banalisation de la fête permanente où la recherche d'une pratique continue d'activités festives, notamment en vacances, permet à certains d'occuper leur temps libre.

  Les fêtes ont perdu progressivement leur singularité au profit de pratiques plus uniformes, plus reproductibles et plus commercialement orchestrées

- **Généralisation de la merchandisation de la fête**

- **Des pistes de réflexions**

  → Choix d'une fête banalisée, type fête foraine classique

  → Choix d'un thème identifié et « identitaire », développement d'un parc à thème

  → Choix d'un thème identifié porteur « la fête universelle » ?

# Cap d'Agde

# Valorisation de l'île des loisirs

# Loisirs nocturnes, les dernières tendances

# Plan

**1.Les tendances en matière d'offre de loisirs nocturnes**

- Un rapport au temps différent
- Les concepts tendance

**2. Les tendances du clubbing**

- Une image qui évolue
- Une meilleure accessibilité
- Les concepts à succès

**3. Zooms**

- Benchmark
- Le Passe Nuit de Paris

## 1. Les tendances en matière d'offre de loisirs nocturnes

Un rapport au temps différent

Les concepts tendance

# Les tendances en matière d'offre de loisirs nocturnes

## Un rapport au temps différent

- **La frontière diurne / nocturne se brouille**

  Les activités autrefois pratiquées exclusivement le jour se prolongent de plus en plus tard : sport, culture, shopping, bien être et esthétique = société du temps continu

Sports : l'ouverture + tardive des piscines et centres sportifs, les randonnées rollers du vendredi soir à Paris

Culture : les nocturnes des musées

Esthétique et bien être : les coiffeurs et spas ouverts en nocturne

Le « night shopping » , surtout à l'étranger, pays anglo saxons, Europe du Sud

- **La semaine et la soirée s'organisent différemment**

**Fin de la suprématie du samedi soir :**

- ✓ La nuit fonctionne du jeudi au dimanche (RTT du vendredi)
- ✓ Meilleure répartition des flux de noctambules
- ✓ Le samedi soir reste la soirée plus « grand public »
- ✓ Les autres soirs permettent de cibler des clientèles particulières en fonction de la musique, du thème etc…

**La soirée se concentre…**

- ✓ Pour réduire les déplacements dangereux (motorisés) liés à la consommation d'alcool
- ✓ D'où un franc succès des restaurant – bar – boîte 3 en 1

**… ou se dilue**

- ✓ L'heure d'arrivée en boîte est différée (pic d'affluence vers 2 heures) en raison de la multiplication de l'offre nocturne : boutiques de mode, disquaires, jeux vidéos et bars constituent de nouveaux préambules pour noctambules

**Boom des «Before » et des « Afters »**

Ils constituent l'avant et l'après discothèque.

- ✓ Les Before proposent une mise en condition musicale dans des bars avec DJs ou VJs.
- ✓ Les Afters, à partir de 6h du matin ne sont plus réservés qu'aux clients underground

# Les concepts tendance (essentiellement en milieu urbain)

- **Les « after work » ou « seven to one » en semaine**

  Lancé d'abord en Angleterre et aux Etats-Unis
  Le concept : bar+resto+boîte en 1, à la sortie du bureau / des cours
  Les établissements bénéficient d'une clientèle différente du WE
  Les clients bénéficient de tarifs plus intéressants que le WE

- **Les soirées pour célibataires**

  Le speed dating dans des bars branchés
  Les dating markets (supermarchés du rendez-vous) ouverts en soirée

• **Les loisirs culturels nocturnes**

✓ Les nocturnes des musées et espaces d'exposition / La nuit des musées
✓ La nuit blanche
✓ Les Soirées Nomades de la Fondation Cartier
✓ Les visites nocturnes des châteaux
✓Les librairies-caves (la Belle Hortense dans le Marais)

Les clientèles urbaines s'habituent à cette offre pléthorique et transfèrent leurs besoins sur leurs lieux de vacances.

• **Les lieux de concentration de l'offre (souvent en milieu péri-urbain)**

Multiplexes avec restaurants, bars, cinémas, bowlings, billards, jeux vidéos, boîtes de nuit

Exemple : Cap Malo à 5 mn de Rennes
Boutiques, activités sportives (bowling, karting, golf) et culturelles (cinéma), commerces liés aux loisirs, restaurants à thème, hôtels,
fun shopping, vitrine des produits régionaux

Cap Malo
Route de MELESSE
Domaine du Cap
Karting
Soccer live
BOWLING CENTER
TERRES-EAUX
CGR
NUMERIQUE
Accueil
castorama
LE GOLF
Cap Malo
Golf 9 trous
Alinéa
MEUBLE & DECO
Oceania
O'QUEBEC
JARDIN DE CHINE
Desjoyaux
Jardiland
Cap Malo Boutiques
SAINT-MALO
Sortie CAP MALO - LA MEZIÈRE
Complexe Commercial
4 voies RENNES SAINT-MALO
RENNES
Route du Meuble
RAF 32-4-09

- **Evolution et diversification des bars :**

✓ De plus en plus thématisés / design / à concept / dansants
✓ Importance du décor et de la sélection musicale
✓ Répondent aux attentes fortes des « communautés » : latino (cubains, brésiliens), orientaux, gays etc…
✓ Des lieux où il est plus facile de discuter qu'en boîte

Thème Brésil

Thème Afrique

- Le wash bar :
  On lave son linge sale entre amis, un cocktail à la main, en se trémoussant sur les sons d'un DJ

**Les succès internationaux :**

- Les Ice Bars : Paris, Londres, Stockholm, Barcelone, Tokyo, Mexico etc…

## Les Buddha Bars : Paris, New York, Dubaï …

Restaurant et bar dansant, très stylé zen, asiatique
(mais aussi collection de CDs de musique lounge)

## 2. Les tendances du clubbing

Une image qui évolue

Une accessibilité facilitée

Les concepts à succès

# Les tendances du clubbing

## Une image qui évolue

- **De la convivialité avant tout**

  Un esprit bon enfant, moins select

  Fin du carré VIP

  Participation du public

- **Beaucoup d'humour**

Le maître mot : s'amuser !

Noms des soirées : « Youpi l'école est finie » / « Alors les filles on s'promène » / « Je kiffe mes cops »

Flyer attractif et décalé, identité déco, déguisements

- **Retour du « live » en boîte**

  Concerts, spectacles, shows, happenings créatifs
  Evénements visuels et collectifs

- **Du DJ au MP3**

  Participation des clients : soirées Fightpod, Playlist

# Une accessibilité facilitée

- **via internet :** pour exister et faire vivre le réseau

✓ Les sites internet (notamment cityvox)

✓ Les blogs

✓ Les réseaux communautaires : Myspace et Facebook incontournables pour suivre la programmation, obtenir des informations pratiques, intégrer le « groupe », se faire de nouveaux amis

- **Tarifaire**

Les entrées sont de moins en moins souvent payantes

# Les concepts à succès

**• La fin du « modèle unique », des clubs originaux, un credo : du style**

★ Comme « à la maison », réplique d'appartements (en milieu urbain)

Chacha Club : boîte-resto avec salon de musique, chambre secrète et salle de bains

## **Ambiances intimistes, feutrées** (urbain) : Le Baron / chez Moune

## **Thématisation des lieux**

Andy Wahloo : ambiance « récup nord africaine »

- **Les clubs écolos**

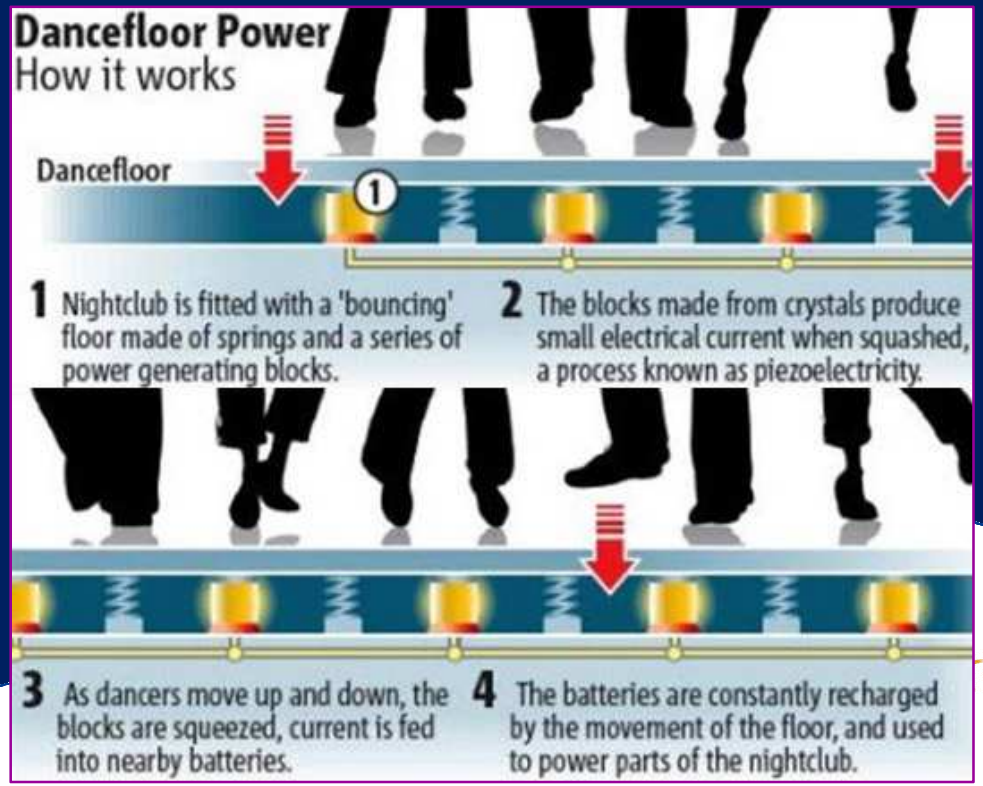
## Le Watt à Rotterdam

Labellisé Sustainable Dance Club

Objectifs :
✓ réduire la consommation d'énergie (-30%) et l'émission de gaz à effet de serre
✓réduire la consommation d'eau
✓réduire la production de déchets (50%)

Moyens :
✓ l'énergie des mouvements des danseurs produit de l'électricité
✓les gobelets sont recyclables
✓l'eau de pluie alimente les chasses d'eau

Concepteurs : l'ONG Enviu et le cabinet d'architectes Döll



## Le club Surya à Londres

✓ son toit est surmonté d'une éolienne et recouvert de panneaux solaires

✓sa décoration est respectueuse de l'environnement : le bar est construit à partir d'un assemblage de téléphones portables

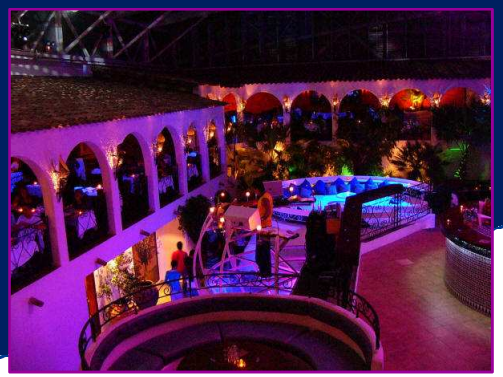
✓60% de l'énergie électrique de la discothèque est générée par les pas de dance, grâce à une piste de dance dotée d'un revêtement spécial «piézoélectrique»

✓ ses toilettes sont alimentées par l'eau de pluie

- **Les boîtes à ciel ouvert**

**La plus grande d'Europe :**
**Via Notte à Porto Vecchio**

✓ Un temple des nightclubbers en Méditerranée, considéré comme l'un des plus beaux
✓Une ambiance à la fois conviviale et déjantée
✓Plusieurs espaces : restaurant, lounge confortable, 4 bars à thèmes, piscine à débordement et vaste dancefloor.
✓Décoration chic et végétation luxuriante
✓Des DJs stars et des people
✓Une sélection musicale très variée
✓Ouverte de mi-juin à mi-septembre



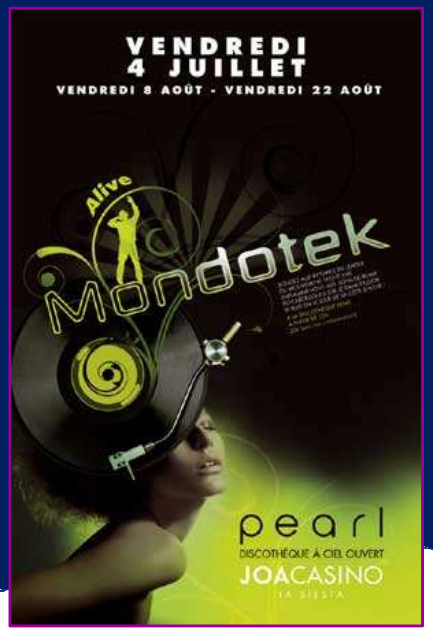
ATOUT FRANCE | France

## La plus importante de la Côte d'Azur : La Siesta à Antibes

Un vaste complexe de 20 000 m² (dont 3 500 de terrasses), en bord de mer, composé de :

- ✓ un casino (Joa)
- ✓ Un restaurant (le Flamingo)
- ✓ Un lounge
- ✓ Plusieurs piscines
- ✓Une boîte de nuit : le Pearl, 7 pistes, les pieds dans l'eau.

Inaugurée en juin 2007, ouverte l'été uniquement



## • Les clubs des plages privées

★ **Nikki Beach à Ramatuelle**

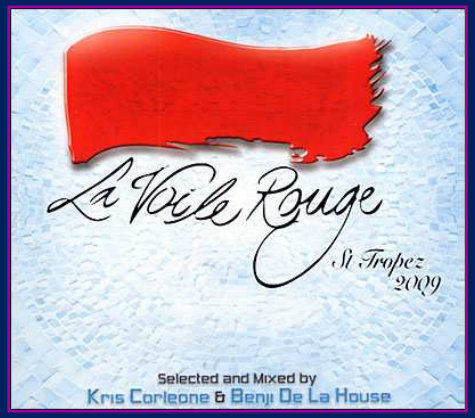
(mais aussi Miami, Marrakech, Koh Samui, Saint-Barth etc…)

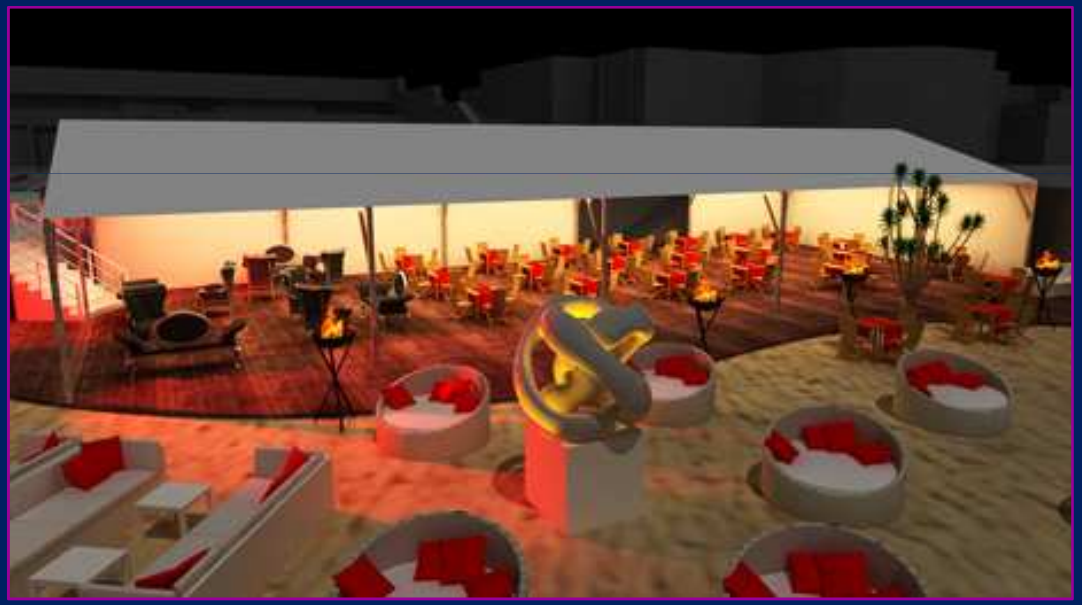
- ✓ Pour voir et être vu, très jet set
- ✓ Forte culture VIP : des cartes de fidélité payantes « gold », « platinum » et « black » donnent accès à des avantages
- ✓ Restaurant, bar, piscine, boîte, « champagne lounge »

★ Egalement le Club 55

## La Voile Rouge à Ramatuelle

- ✓ Restaurant, boutique, bar, espace d'exposition, boîte
- ✓ Produits dérivés (T shirts, CDs)



## 3. Zooms

Benchmark Sud de la France

Benchmark Bassin Méditerranéen

Le Passe Nuit de Paris

# Zooms

## Benchmark Sud de la France :

## Les bars et clubs sur plage / en extérieur

**L'Eden à Six-Fours les Plages** (source GéoGuide Côte d'Azur 2008-2009) :

- ✓ La journée : un simple bar de plage
- ✓ En soirée : une boîte de nuit : piste de danse, musique house d'abord puis éclectique ensuite et enfin festive.
- ✓ Ce bar d'ambiance propose à partir du Jeudi soir des soirée Salsa & le Week-end une ambiance DJ avec des mixs house en passant par le meilleur des années 70 & 80. Le reste de la semaine sont retransmis des grands événements sportifs sur écran géant.
- ✓ Mai-septembre : ouvert tlj de 10h30 à 2h30. Hors saison : 10h30-1h en semaine, 2h vendredi et samedi, fermé le lundi.

## L'Endroit à Hyères-les-Palmiers (source GéoGuide Côte d'Azur 2008-2009)

✓ Un restaurant à la clientèle familiale en journée
✓ Qui devient un bar branché le soir, où l'on vient prendre un verre sous les étoiles, face à la mer, au son d'une musique plutôt lounge.
✓ Ouvert tlj d'avril à octobre

## Le Cannier au Lavandou (source GéoGuide Côte d'Azur 2008-2009) :

✓ Plagiste la journée,
✓ Le Cannier déploie le soir sa terrasse en bois et se transforme en bar sur la plage et sous les étoiles.
✓ Animation avec danseuses toutes les semaines en été.
✓ Ouvert tlj mi juin-début septembre jusqu'à 2h30
✓ Ouvert le WE en hors saison

## Cacabaria à Cavalaire-sur-Mer (source GéoGuide Côte d'Azur 2008-2009) :

- ✓ Jugée comme la meilleure discothèque de Cavalaire
- ✓ Le RV de la jeunesse locale
- ✓ Programmation variable, soirées à thème
- ✓ Ouvert tlj fin juin-fin août, WE avril-juin et septembre

## La Playa à Fréjus-Plage (source GéoGuide Côte d'Azur 2008-2009) :

- ✓Les soirées se passent à l'intérieur mais se terminent parfois sur la plage
- ✓ Soirées à thèmes variées
- ✓ Propose des soirées « dînettes » qui permettent de diner sur place à partir de 20h30 avant de faire la fête
- ✓ Ouvert tlj juillet-août 23h-5h, jeudi-vendredi-samedi de septembre à juin.

## Le Before à Nice

- ✓ Bar branché design
- ✓ Idéal pour le début de soirée
- ✓ Terrasse sous les palmiers
- ✓ Ouvert toute la semaine
- ✓ Un DJ de 22h à 0h30

## Le Fard à Nice

- ✓ Bar gay
- ✓ En bord de mer, avec terrasse (Promenade des Anglais)
- ✓ Ouvert tous les jours jusqu'à 0h30
- ✓ Animation nocturne par DJs

# Benchmark bassin méditerranéen :
## les clubs en plein air

**Espagne, Ibiza :**
**Cafe del Mar** (« Before » du Pacha)

- ✓ Lieu mythique d'où l'on se doit d'admirer le coucher du soleil.
- ✓ Le label a maintenant une dimension planétaire.

**Pacha (une vingtaine dans le monde)**

- ✓ Boîte la plus célèbre d'Ibiza
- ✓ Ouverte en 1973
- ✓ La seule à ne pas fermer l'hiver
- ✓ Capacité de 3 500 personnes
- ✓ La plus glamour de l'île

Mais aussi : le Privilège (la plus grande) l'Amnesia, Divino (terrasse vue port), Space, et DC10 pour les « Afters »

## Espagne, Barcelone : le Shoko

- ✓ Bar
- ✓ Lounge
- ✓ Restaurant (cuisine asiatique, orientale et méditerranéenne),
- ✓ Club sur le Paseo Maritimo de Barceloneta (promenade le long de la plage comportant de nombreux bar, restaurants, clubs).

## Espagne, Sitges : l'Atlantida

- ✓ Discothèque à ciel ouvert
- ✓ Accès à la plage privée
- ✓ Ouvert en été uniquement

## Espagne, Barcelone : la Terrazza

✓ Entourée de pins et située à proximité d´un pont pittoresque, la Terrazza est sans doute le lieu le plus populaire de la ville en été.
✓ Son dance floor “Open Air“ est devenue une institution parmi les nombreux clubs de Barcelone.
✓ Les plus grands DJs du monde y posent leurs vinyles
✓ Vers 3h ou 4h du matin La Terrrazza prend des allures de plateau de cinéma : des performers de toutes sortes s’agitent

## Portugal, proche Lisbonne : Hula Hula Beach

Concept : bar, barbecue avec open bar et club directement sur la plage.

## Portugal, Lisbonne : Fragil - Lux

- ✓ L´une des boîtes les plus branchées d´Europe créée par le pape de la nuit lisboète Manuel Reis.
- ✓ Le résultat est à la hauteur : mobilier ultramoderne piste de danse avec supports visuels
- ✓ Bar restaurant et terrasse surplombant le Tage
- ✓ L´ambiance que les DJ´s de passage comparent à celle des meilleures clubs d´Ibiza.

## Grèce, Mykonos : Super Paradise

Fonctionne avec la plage (maitre nageur-sauveteur) donc activité et festivités toute la journée.

## Turquie, Bodrum : Halikarnas

L'un des plus grands clubs de Turquie (capacité de 5 000 personnes)
Egalement bar – restaurant

## Croatie, Hvar

« La ville de Hvar a un charme fou, ses bars et restaurants fourmillent de beautiful people » / « En été les quais ne sont qu'un alignement de yachts de luxe d'un côté et les terrasses des cafés, de l'autre, autant d'endroits où voir et être vu » (Guide vert Croatie 2007)

**Carpe Diem bar :**

✓Restaurant / lounge / bar / boîte, sur la plage du même nom

## Monténégro, Budva

« Budva n'est pas loin d'être l'Ibiza de la côte monténégrine et les bars et discothèques y sont plus nombreux que partout ailleurs dans le pays » (Petit futé Monténégro 2007-2008)

**Trocadero Club**

# Le Passe Nuit de Paris

Un outil d'information proposé par la ville et la Chambre Syndicale des Cabarets Artistiques et Discothèques (lancement imminent)

Principe :

- **Un plan guide** : en français et anglais

  Au recto : une cartographie des quartiers et leur lieux
  Au verso : des infos pratiques sur les transports, services publics, numéros d'urgence et un agenda hebdomadaire indiquant les soirées récurrentes

  Disponible dans les lieux artistiques, musicaux et festifs, les points d'accueil de l'OT de Paris, gares, auberges de jeunesse

  Diffusé à 200 000 exemplaires

**Un site internet** : www.parisnightlife.fr, en français et anglais, donnant l'agenda artistique, musical et festif actualisé.

Moteur de recherche multicritères : dates, heures, arrondissements, typologie de musiques et de publics

Les établissements seront présentés à l'aide de fiches qu'ils pourront eux-mêmes actualiser grâce à un code d'accès personnalisé (ils signeront une charte déontologique pour s'engager à communiquer des informations exactes et précises)

Une interface avec géolocalisation pour téléphones portables sera développée

**ATOUT FRANCE**
23, Place de Catalogne – F- 75685 Paris Cedex 14
Tél : +33 (0) 1 42 96 70 00
Fax : +33 (0) 1 42 96 74 91
www.franceguide.com l www.atout-france.fr