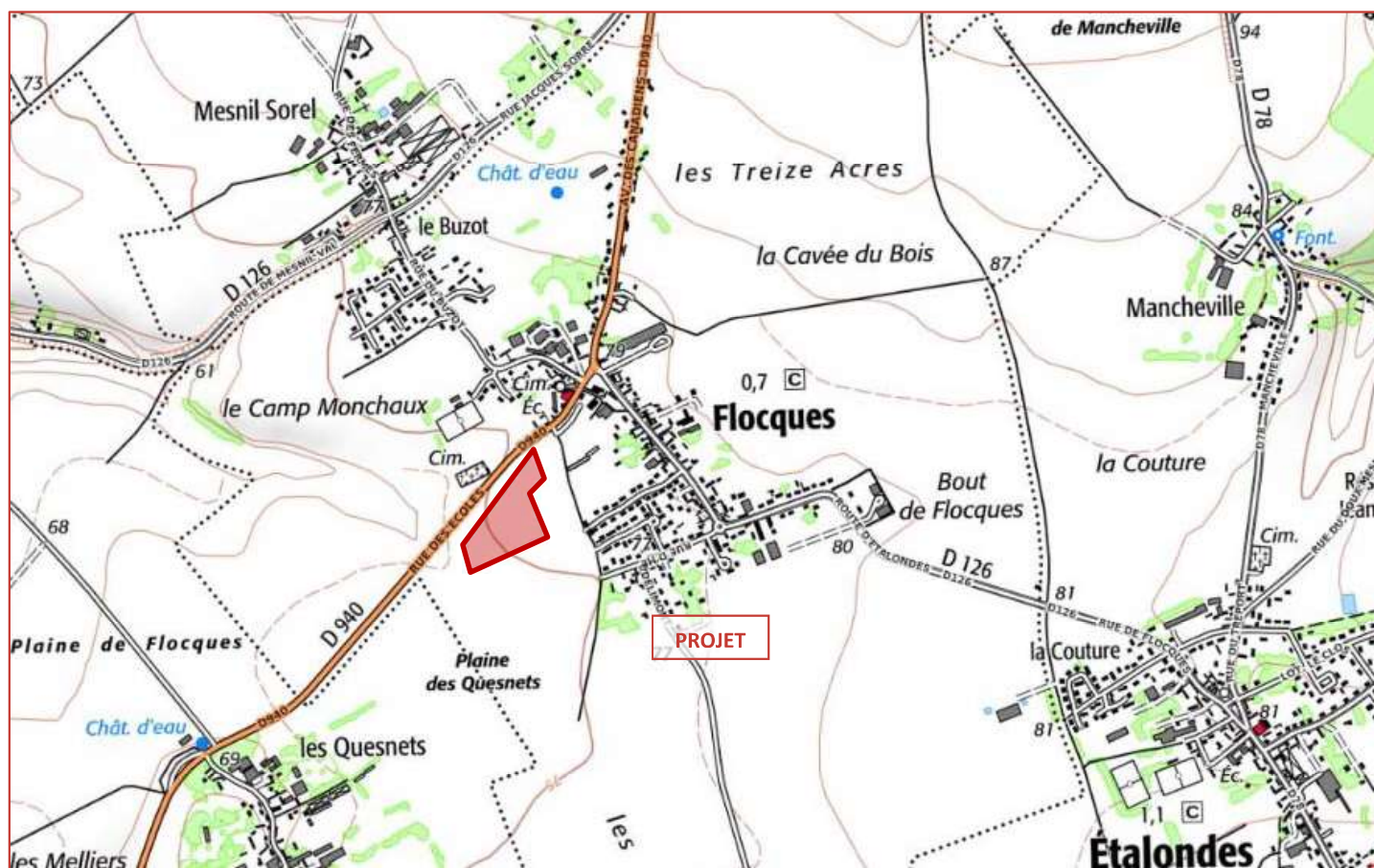


CREATION D'UN CAMPING SUR LA COMMUNE DE FLOQUES

Contexte géographique

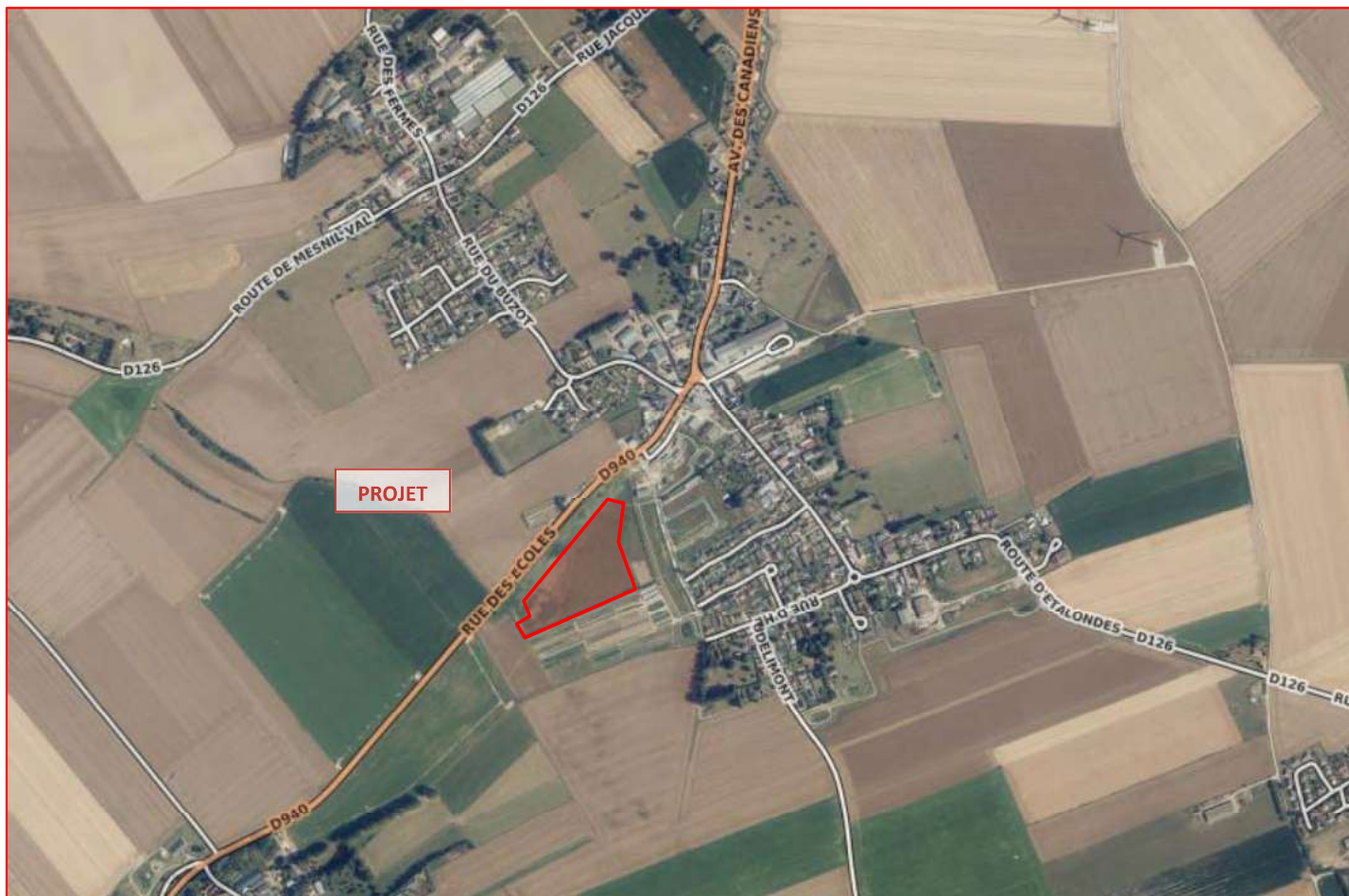
SCI
VIG BIG



CREATION D'UN CAMPING SUR LA COMMUNE DE FLOQUES

Localisation du projet sur fond ortho-photographique

SCI
VIG BIG



CREATION D'UN CAMPING SUR LA COMMUNE DE FLOCCQUES

SCI
VIG BIG

Etat initial de l'environnement du projet



CREATION D'UN CAMPING SUR LA COMMUNE DE FLOCCQUES

Plan des abords du projet

SCI
VIG BIG



**FORMULAIRE SIMPLIFIÉ D'ÉVALUATION
DES INCIDENCES NATURA 2000
PETITS PROJETS ET ACTIVITÉS
Département de la SEINE MARITIME (76)**

Avant de compléter ce formulaire, lire attentivement la **notice explicative**.
Attention, ce formulaire ne concerne PAS les manifestations sportives.

1 – Informations générales :

Intitulé de l'opération : Construction d'un camping de 150 emplacements – Les Voiles

Coordonnées du porteur de projet :

Nom (personne morale ou physique, association, ..) : SCI VIG BIG

Commune et département : EU – Département de la SEINE MARITIME (76)

Adresse : 25 Avenue Edouard BRANLY

Téléphone :

Email :

Références cadastrales du projet : Section ZB n° 19

2 - Sites Natura 2000 concernés :

Votre projet est-il situé dans un ou plusieurs sites Natura 2000 ou à proximité ?

Nom du site	Numéro du site	En site	A proximité du site
Littoral cauchois	FR 2300139	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/> à 2,30 km

RAPPEL : <http://carmen.application.developpement-durable.gouv.fr/8/nature.map#> pour visualiser les sites (sélectionner les sites Natura 2000 dans le bandeau à gauche de la carte)

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

Liste concernée :

Numéro de l'item :

3 - Caractéristiques du ou des site(s) Natura 2000 concernés

(pour trouver les informations relatives aux sites, veuillez vous référer à la notice explicative)

Habitats d'intérêt communautaire

Nom et n° du site concerné	Types de milieux	Concerne mon projet
Littoral Cauchois (ZSC) FR 2300139	Mer, Bras de mer 57 % Galet, Falaises maritimes, Ilots 14 % Prairies semi-naturelles humides 9 % Autres Terres arables 2 % Forêts caducifoliées 9 % Autres Terres 9%	<input type="checkbox"/> OUI, quels milieux : <input type="checkbox"/> NON

Espèces d'intérêt communautaire

Nom et n° du site concerné	Types d'espèces	Concerne mon projet
Littoral Cauchois (ZSC) FR 2300139	Libellule – Coléoptère – Poissons – Amphibiens – Chauve souris – Marsouin – Phoque – Papillon – Plantes	<input type="checkbox"/> OUI, quelles espèces : <input type="checkbox"/> NON

Autres informations sur le(s) site(s) concernés :

4 - Caractéristiques du projet

<u>Nature du projet :</u> - emprise : 30 140 m ² ou linéaire : - autres :	<u>Objectifs du projet :</u> Création d'un camping de 150 emplacements
<u>Description phase de réalisation :</u> - période précise des travaux : ou à défaut, saison(s) : Eté 2020 - durée estimée des travaux : 12 mois - emprise des travaux : 30 140 m ² - autres :	<u>Description phase d'activité ou d'usage:</u> Le projet consiste à l'aménagement de 150 emplacements de camping donc 75 emplacements réservés pour des mobil home et 75 emplacements réservés pour des caravanes, tentes. Une large partie du projet sera des espaces verts. L'accès au projet pourra se faire par le chemin des Mares.

Le tableau suivant doit être intégralement renseigné pour une bonne instruction.

Effets : Le projet est-il susceptible d'engendrer :

Effets du projet / de l'activité	Précisions
Rejets ou prélèvements dans des milieux aquatiques, ou rejets polluants dans l'air <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON	Les ouvrages de rétention des eaux pluviales se vidangeront par débit de fuite vers le milieu naturel.
Dégradations, destructions du milieu naturel (forêts, zones humides, haies, prairies,...) <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON	L'environnement général actuel est une zone de prairie
Création de pistes, de circulations (même piétonnes), de zone de stockage ou d'espaces artificialisés <input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON	L'accès s'effectuera le chemin des mares. Aucun impact sur l'environnement ne sera perceptible.
Perturbation de la faune (émission de poussières, de vibrations, de bruit, de lumière,...) et de la flore <input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON	Les chantiers de terrassement seront réalisés dans les règles de l'art. Compte tenu de l'éloignement du site Natura 2000 par rapport au projet, les vibrations ne seront pas ressenties. Aucune émission de poussière ne sortira du site. (Tonne à eau et épandage)
Drainage ou assainissement <input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON	Sans Objet
Autres incidences (ex : introduction d'espèces animales ou végétales non locales,...) <input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON	Aucune espèce caractéristique du site Natura 2000 n'est présente sur le site du projet (Zone de prairie).

Commentaires :

5 - CONCLUSION

Mettre en parallèle les caractéristiques de mon projet avec les caractéristiques du ou des site(s) Natura 2000 concerné(s) par celui-ci.

La **fiche identité** de chaque site permet de savoir quels effets sont potentiellement défavorables aux habitats et aux espèces d'intérêt communautaire.

Mon projet risque-t-il d'avoir des incidences sur les habitats et/ou les espèces présents sur le(s) site(s) ?

- ☒ NON
☐ OUI

Dans les deux cas, précisez : La zone d'étude n'abritant aucun habitat naturel ni aucune espèce végétale ni aucune espèce animale reproductrice ou nicheuse, le projet de lotissement n'induit aucune incidence sur le site Natura 2000.

Le site du projet ne constitue pas un corridor écologique majeur pour l'ensemble des espèces ayant permis la désignation de la Zones Spéciales de Conservation.

Si OUI, quelles sont les mesures que vous avez pu prendre pour **éviter ou réduire** ces impacts ?
(changer la période de travaux, déplacer le lieu du projet,...)

Pièces jointes :

- ☒ carte localisant l'opération **et** le(s) site(s) Natura 2000 à proximité **OBLIGATOIRE** – Annexe 6
☐ plan détaillé de l'opération (installations définitives et temporaires, chantier,...) –

☒ photographie(s) de l'existant – Annexe 3
☐ autres : Plan masse sur fond Ortho-Photo –

Compte tenu de ces mesures de suppression et/ou de réduction des impacts, mon projet risque-t-il encore d'avoir une incidence sur les habitats et/ou les espèces d'intérêt communautaire du ou des site(s) Natura 2000 concerné(s) ?

☒ **NON** : pas d'incidences, ce formulaire est à transmettre au service instructeur. S'il valide cette conclusion, il ne vous sera pas demandé d'évaluation des incidences plus détaillée.

☐ **OUI** : incidences. L'évaluation des incidences sur Natura 2000 doit être poursuivie. Pour cela prenez contact avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM) de Seine-Maritime.

Je certifie sur l'honneur l'exactitude des renseignements fournis.

Fait à : Le Havre

Par (nom et fonction) : Christophe VEDIEU
chargé de l'élaboration du présent dossier

Le : 29/06/2020

Signature :



FICHE TERRAIN



AFFAIRE: Dossier CAMPING FLOQUES

date : 17/06/2020

① Essais Porchet :

N°	Volume percolé en 5mn, en ml	Volume percolé en 10mn, en ml	Volume total percolé pour saturation, en l	Notes
①	0	50	7	0,80 m
②	100	200	8	0,70 m
③	50	100	8	0,70 m
④	0	50	10	0,70 m
⑤	100	200	12	0,80 m
⑥	75	150	12	0,70 m

② Profil pédologique :



Terre Végétale

Limon à silex

FICHE TERRAIN ESSAI DE PERMEABILITE (Méthode Porchet) TEST N°1



AFFAIRE: Dossier CAMPING FLOCQUES

Commune de FLOCQUES

Création d'un camping de 3,4 ha

Test n°1

Profondeur	0,80 m
Temps de Saturation	4 h
Volume de saturation	7 L
Nature du sol	Limon à silex

Classes de perméabilité (mm/h)

Sol imperméable	0,5
Sol peu perméable	6,8
Sol perméable	34,0
Sol très perméable	150

**Mesures
temps (min)**

**Volume
(mL)**

0	2 500
5	2 500
10	2 450

Perméabilité (m/s)

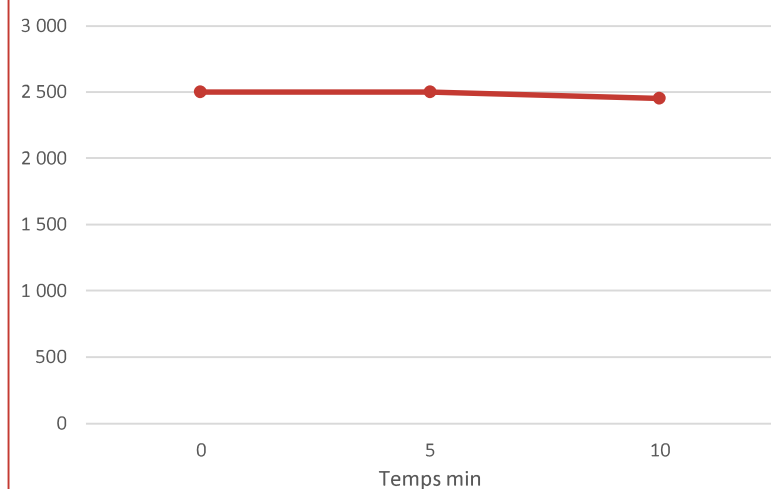
$9,4 \cdot 10^{-7}$

Perméabilité (mm/h)

3,4



Volume percolé du test n°1



Conclusion : Sol imperméable

FICHE TERRAIN ESSAI DE PERMEABILITE (Méthode Porchet) TEST N°2



AFFAIRE: Dossier CAMPING FLOCQUES

Commune de FLOCQUES

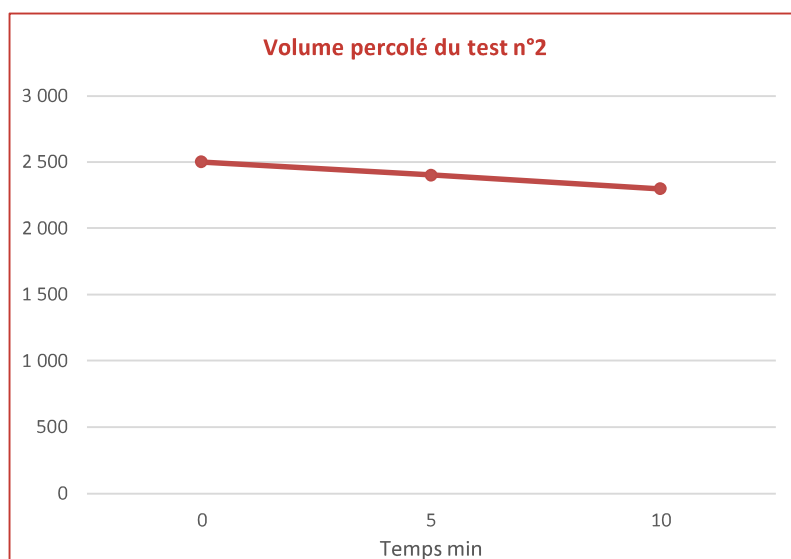
Création d'un camping de 3,4 ha

Test n°2	
Profondeur	0,70 m
Temps de Saturation	4 h
Volume de saturation	8 L
Nature du sol	Limon à silex

Classes de perméabilité (mm/h)	
Sol imperméable	0,5
Sol peu perméable	6,8
Sol perméable	34,0
Sol très perméable	150

Mesures temps (min)	Volume (mL)
0	2 500
5	2 400
10	2 300

Perméabilité (mm/s)	$3,7 \cdot 10^{-6}$
Perméabilité (mm/h)	13,6



Conclusion : Sol peu perméable

FICHE TERRAIN ESSAI DE PERMEABILITE (Méthode Porchet) TEST N°3



AFFAIRE: Dossier CAMPING FLOCQUES

Commune de FLOCQUES

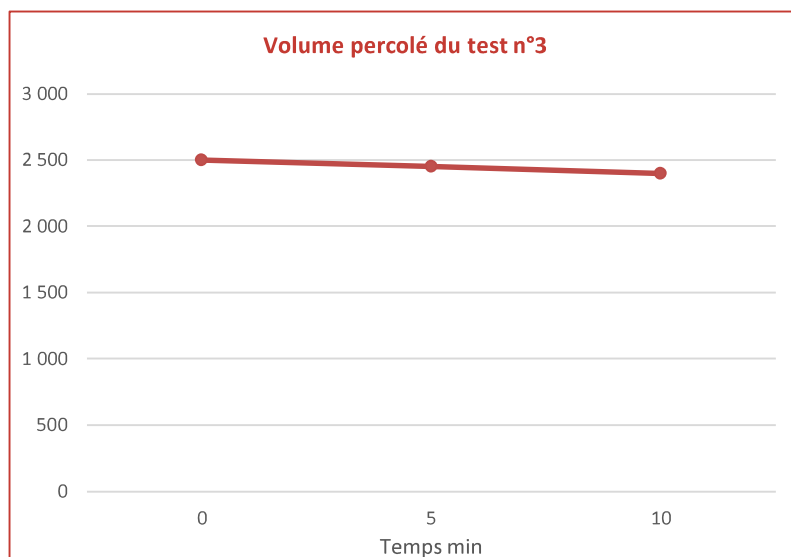
Création d'un camping de 3,4 ha

Test n°3	
Profondeur	0,70 m
Temps de Saturation	4 h
Volume de saturation	8 L
Nature du sol	Limon à silex

Classes de perméabilité (mm/h)	
Sol imperméable	0,5
Sol peu perméable	6,8
Sol perméable	34,0
Sol très perméable	150

Mesures temps (min)	Volume (mL)
0	2 500
5	2 450
10	2 400

Perméabilité (mm/s)	$1,8 \cdot 10^{-6}$
Perméabilité (mm/h)	6,8



Conclusion : Sol peu perméable

FICHE TERRAIN ESSAI DE PERMEABILITE (Méthode Porchet) TEST N°4



AFFAIRE: Dossier CAMPING FLOCQUES

Commune de FLOCQUES

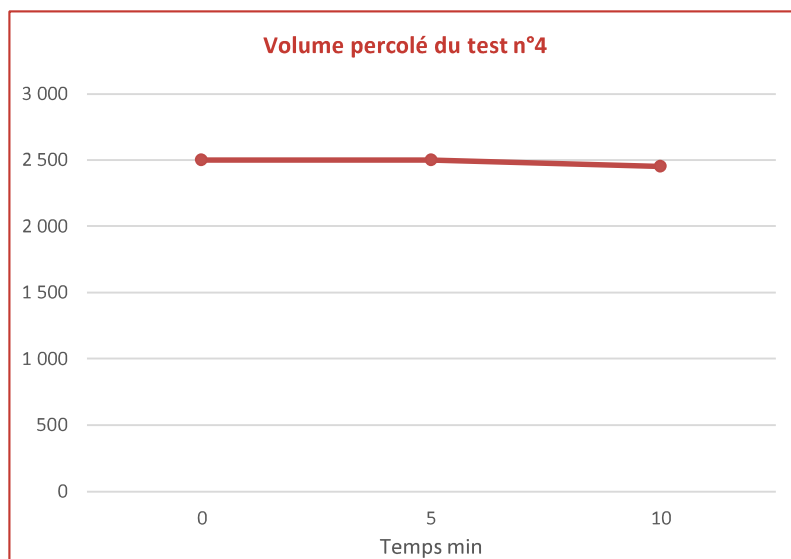
Création d'un camping de 3,4 ha

Test n°4	
Profondeur	0,70 m
Temps de Saturation	4 h
Volume de saturation	10 L
Nature du sol	Limon à silex

Classes de perméabilité (mm/h)	
Sol imperméable	0,5
Sol peu perméable	6,8
Sol perméable	34,0
Sol très perméable	150

Mesures temps (min)	Volume (mL)
0	2 500
5	2 500
10	2 450

Perméabilité (mm/s)	$9,4 \cdot 10^{-7}$
Perméabilité (mm/h)	3,4



Conclusion : Sol imperméable

FICHE TERRAIN ESSAI DE PERMEABILITE (Méthode Porchet)

TEST N°5



AFFAIRE: Dossier CAMPING FLOCQUES

Commune de FLOCQUES

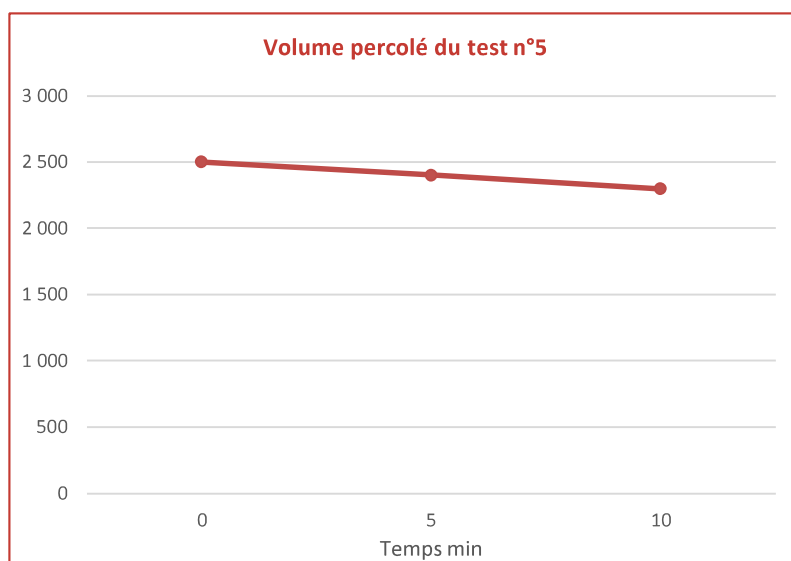
Création d'un camping de 3,4 ha

Test n°5	
Profondeur	0,80 m
Temps de Saturation	4 h
Volume de saturation	12 L
Nature du sol	Limon à silex

Classes de perméabilité (mm/h)	
Sol imperméable	0,5
Sol peu perméable	6,8
Sol perméable	34,0
Sol très perméable	150

Mesures temps (min)	Volume (mL)
0	2 500
5	2 400
10	2 300

Perméabilité (mm/s)	$3,7 \cdot 10^{-6}$
Perméabilité (mm/h)	13,6



Conclusion : Sol peu perméable

FICHE TERRAIN ESSAI DE PERMEABILITE (Méthode Porchet)

TEST N°6



AFFAIRE: Dossier CAMPING FLOCQUES

Commune de FLOCQUES

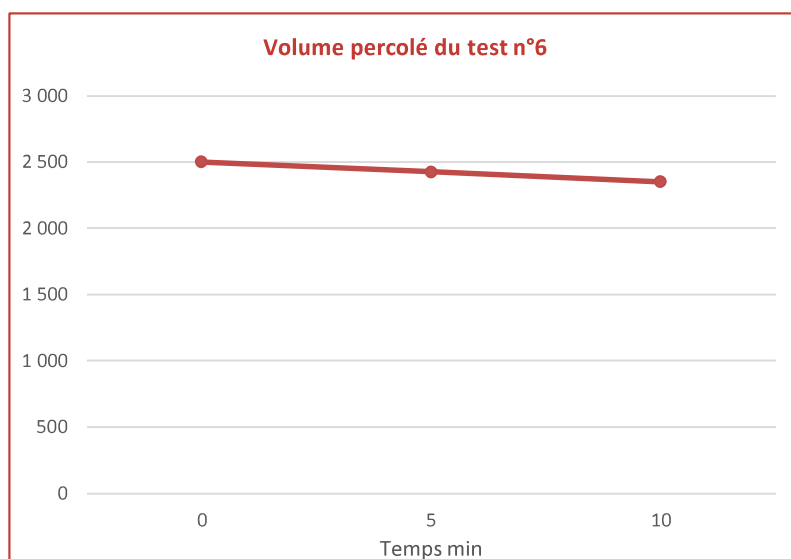
Création d'un camping de 3,4 ha

Test n°6	
Profondeur	0,70 m
Temps de Saturation	4 h
Volume de saturation	12 L
Nature du sol	Limon à silex

Classes de perméabilité (mm/h)	
Sol imperméable	0,5
Sol peu perméable	6,8
Sol perméable	34,0
Sol très perméable	150

Mesures temps (min)	Volume (mL)
0	2 500
5	2 425
10	2 350

Perméabilité (mm/s)	$2,8 \cdot 10^{-6}$
Perméabilité (mm/h)	10,2



Conclusion : Sol peu perméable

Sommaire

<u>I- La Présentation du projet</u>	
<u>I-1- Le Concept</u>	p 3
<u>I-2- Les produits et services</u>	p 4
<u>I-2-A Un enjeu environnemental</u>	p 5
<u>I-2-B Un enjeu social</u>	p 6
<u>I-3- L'équipe</u>	p 6
<u>I-3-A Le porteur de projet</u>	p 6
<u>I-3-B L'organisation</u>	p 7
<u>I-4 L'aspect juridique et réglementaire</u>	p 8
<u>I-4-A La nature juridique</u>	p 8
<u>I-4-B La réglementation</u>	p 9
<u>I-4-C La chronologie du projet</u>	p 11
<u>II- L'étude de marché</u>	p 12
<u>II-1 Les grandes tendances du marché</u>	p 12
<u>II-1-A Nationales</u>	p 12
<u>II-1-B Départementales</u>	p 14
<u>II-2 L'étude de la clientèle</u>	p 17
<u>II-3 L'étude de la concurrence</u>	p 18
<u>II-4 La stratégie commerciale</u>	p 19
<u>II-4-A La politique de commercialisation</u>	p 21
<u>II-4-B Une politique de communication active</u>	P22
<u>II-5 Le chiffre d'affaires prévisionnel</u>	p 23

Annexes

- I Situation du terrain
- II Plan du Camping
- III Curriculum vitae
- IV Statut SCI VIGBIG
- V KBIS SCI VIGBIG
- VI Etude de la concurrence
- VII Récapitulatif des investissements
- VIII Devis

Benoit Vigouroux
25 Avenue Edouard Branly
76260 Eu
06.72.71.00.24
lbvigouroux@gmail.com

Préface :

Ancien cadre commercial depuis 20 ans dans l'industrie pharmaceutique, je suis actuellement en congés de reclassement depuis octobre 2020 suite à un plan de sauvegarde de l'emploi. A 46 ans vivant en concubinage avec nos 2 filles, je prends ce changement de vie professionnelle comme une réelle opportunité. C'est dans cette situation que j'ai décidé de créer un projet qui me tenait à cœur depuis de nombreuses années : Créer un Camping.

Ce sera un camping répondant aux attentes des touristes fréquentant la Communauté de Communes de Villes Sœurs, en matière de confort et de services. Par son classement en 4 étoiles et sa politique commerciale, cet établissement répondra aussi à une attente locale et régionale.

I – La présentation du projet

I-I- Le concept :

Il s'agit de la création d'un camping d'une capacité de 150 emplacements classé en 4 étoiles, situé sur la côte Normande, sur la commune de Floques, à 2km de la première plage. Il sera implanté sur un terrain de 3 hectares, qui appartenait à la commune, et juxtaposé à une aire de camping-car communale de 60 places.

A la jonction de la côte d'Albâtre et de la côte d'Opale, idéalement situé entre deux vallées (la vallée de la Bresles et la vallée de l'Yères), ce camping sera desservi par une piste cyclable qui le relie directement à la station Balnéaire du Tréport. (Voir la carte en annexe)

- 1,5 Km du GR21 élu sentier de randonnée préféré des français en 2019.
- 2 Km Le Tréport
- 20 Km de la Baie de Somme
- 30 Km de Dieppe (ferry)
- 1 h de Rouen
- 1 h d'Amiens
- 1 h15 de Beauvais
- 2h de Lille
- 2h30 de Paris

Le Terrain aura une capacité maximum de 150 emplacements, répartis de la façon suivante :

- 75 emplacements dit confort, électricité et eau. (Tentes, caravanes)
- 75 emplacements dit grand confort, électricité, eau, et évacuation des eaux usées. (Mobile- homes)

Dans un premier temps, la configuration d'ouverture de l'établissement sera la suivante :

- 70 emplacements confort, électricité et eau. (Tentes, caravanes)
- 14 emplacements grand confort, électricité, eau, et évacuation des eaux usées. (Mobile- homes)

Sur les 14 emplacements grand confort, nous aurons 8 mobile-homes dédiés à la location à la semaine ou au week-end et 6 emplacements destinés à des résidentiels.

Ces 6 emplacements résidentiels seront soumis à un contrat de location particulier et seront équipés d'un mobile-home vendu par le camping lui-même. (Activité de négoce)

Le nombre d'emplacements résidentiels n'excédera pas 10% du nombre total des emplacements du camping.

Voir sur le plan ci-après :

En vert, l'ensemble des 70 emplacements confort, des 14 emplacements grand confort, ainsi que l'ensemble des installations comme la piscine, la réception, le snack et le bloc sanitaire qui seront dimensionnés pour la capacité maximum du camping dès le démarrage.

En rouge, l'évolution qui pourra être menée dans les années à venir. Ce sera principalement l'installation de mobile homes destinés à la location.

Sa capacité évoluera dans le temps, en fonction de l'activité et du marché, pour atteindre un nombre maximum de 150 emplacements.

Le nombre d'emplacements confort ne devrait pas évoluer, par contre le nombre d'emplacements grand confort ainsi que le nombre d'habitats locatifs augmentera pour culminer à 75, à moyen terme.



I-2 Les produits et services :

Ce camping respectera le standing et la qualité de service exigés par le classement 4 étoiles.

Les équipements et les services prévus sont les suivants :

- Snack/bar (ouvert tous les midis et soirs en haute saison, et les WE en basse saison)
- Epicerie (ouverte toute l'année aux horaires d'ouverture de l'accueil) 20m2, accessible aussi aux habitants de la commune, et aux camping-caristes de l'aire communale voisine (60 emplacements).
- Partenariat avec plusieurs producteurs locaux de produits frais (laitages, œufs, fruits et légumes)
- Espace aquatique, avec piscine couverte et chauffée, bassin de 100m2.
- Lave-linge et sèche-linge à disposition 7/7jrs à l'entrée (à disposition aussi des camping-caristes)

- Accès Wifi gratuit
- Terrains de pétanque
- Aire de jeux pour enfants (toboggan, balançoire ...)
- Aire de fitness (5 agrès)
- Table ping-pong
- Bibliothèque (prêts de livres)
- Mini ferme (Ane, chèvres, poules)
- Location vélos, VTT, vélos enfants
- Location Kit bébé (lit parapluie, chaise haute, baignoire)
- Location draps

Des animations et activités seront proposées en haute saison :

- Apéritifs de bienvenue (chaque semaine)
- Soirées repas à thème, couscous, paëlla, moule Frites...
- Soirées animation, dansante, concert, loto ...
- Concours de pétanque, de cartes
- Réveils musculaires dans l'eau
- Randonnés, pédestre, VTT
- Sorties culturelles, touristiques
- Mini marchés, producteurs locaux (ventes, dégustations)

Voici un aperçu du projet dans son environnement. (Voir en annexe plan)



I-2- A - Un enjeu environnemental :

Ce camping se voudra respectueux de l'environnement, pour répondre aux enjeux du moment. Pour cela les moyens qui seront mis en œuvre seront les suivants :

Communication :

- Charte d'engagement à l'entrée du camping
- Affichage de messages de sensibilisations à divers points stratégiques (sanitaire, point d'eau, poubelle, ...)
- Formation du personnel

Réduction de la consommation d'énergie :

- Récupération des eaux de pluie (Arrosage, WC, Lavomatique)
- Utilisation de réducteurs de consommation d'eau pour les sanitaires
- Production d'eau chaude solaire/gaz
- Utilisation de balisage et éclairage photovoltaïque sur le terrain
- Utilisation d'ampoules à basse consommation

Réduction de la pollution :

- Mise en place de containers de tri sélectif
- Compostage des déchets alimentaires du snack
- Utilisation de produits écologiques pour le nettoyage autant que possible
- Achats et partenariat avec des producteurs locaux

I-2-B – Un enjeu social :

Le tourisme social a pour objectif de permettre à chacun de partir en vacances et de pratiquer des activités de loisirs. Branche de poids dans le secteur global du tourisme, le tourisme social vise à rendre effectif « le droit aux vacances » et témoigne de la volonté des acteurs politiques et sociaux de rendre le tourisme accessible à tous : les jeunes, les familles, les retraités, les personnes aux revenus modestes, et les personnes à capacité physique restreinte.

Ainsi ce camping sera équipé d'installation afin d'accueillir dans les meilleures conditions selon les normes en vigueur, les personnes à mobilités réduites.

Tous les bâtiments seront accessibles : Accueil, snack/bar, épicerie et bloc sanitaires. (Sans escalier, et avec comptoir adapté.)

Le Bloc sanitaire sera équipé d'un bloc WC/lavabo, et d'un Bloc douche/lavabo pour personne à mobilité réduite.

Dès l'ouverture, nous aurons un premier mobile home locatif équipé PMR.

La piscine sera accessible aux personnes à mobilités réduites.

Le personnel sera formé à l'accueil de cette clientèle.

L'accès au camping pour les animaux d'accompagnement (chien guide ...) sera gratuit.

I-3- L'équipe :

I-3-A Le porteur de projet :

J'occuperai la fonction directeur du camping. (Voir curriculum vitae en annexe)

Fort d'une solide expérience dans le commerce et d'une appétence particulière pour le tourisme. J'ai toujours souhaité trouver une activité professionnelle liant l'accueil du public et la valorisation de ma région d'origine, la Normandie que j'affectionne, en particulier les vallées de la Bresle et de l'Yères. Doté de nombreuses connaissances en matière d'électricité, de plomberie, de menuiserie et de maçonnerie pour avoir été autonome lors de la construction de mon habitat actuel, l'activité d'hôtellerie de plein air est de fait une évidence pour moi.

Afin d'optimiser mes compétences pour la gestion de mon futur établissement et d'être en conformité avec les diverses réglementations, pendant ma période de reclassement, c'est-à-dire avant l'ouverture de l'établissement, je vais effectuer plusieurs formations toutes financées par mon dernier employeur :

- Habilitation Electrique
- Habilitation Plomberie
- Cases 124
- Brevet de secouriste
- Formation d'hygiène alimentaire
- Formation Licence IV (permis d'exploitation)
- Formation de gestion
- Formation HPA
- Stages d'immersions dans différents campings

I-3-B L'organisation :

Afin d'atteindre les objectifs de qualité de service souhaitée, le personnel sera reparti de la façon suivante :

En haute saison, c'est-à-dire du 1^{er} juillet au 30 Août

1 Gérant et 3 salariés :

- Un réceptionniste, qui parlera 2 langues étrangères et affecté exclusivement à l'accueil et la vente. (CDI)
- Un cuisinier pour le snack/Bar, qui aura les habilitations nécessaires pour le travail en cuisine (CDD)
- Un agent pour le ménage/entretien (CDD)
- Moi-même, qui en plus de mon rôle de manager, et mes responsabilités, assura l'entretien et le contrôle des installations aquatiques, la surveillance du terrain, l'entretien technique, l'animation et viendra en renfort des 3 postes cités ci-dessus.

Cette organisation sera celle prévue pour la première saison, mais devra sans doute évoluer pour la saison suivante avec notamment une personne dédiée à l'animation et aux activités de loisirs.

En basse saison, c'est-à-dire de 1 Avril au 30 juin et du 1 septembre au 30 octobre.

1 Gérant et 1 salarié

- Un réceptionniste, qui parlera 2 langues étrangères et affecté exclusivement à l'accueil et la vente. (CDI)
- Moi-même, qui en plus de mon rôle de manager, et mes responsabilités, assura l'entretien et le contrôle des installations aquatiques, la surveillance du terrain, l'entretien technique, le ménage et la commercialisation.

I-4 L'aspect juridique et réglementaire du projet :

I-4- A La Nature juridique du projet :

L'achat du terrain ainsi que l'ensemble des travaux d'aménagements se feront via la société civile immobilière ci-dessous :

SCI VIGBIG au Capital de 20 000€, dont le siège social est domicilié au 25 Avenue Edouard Branly 76260 Eu, et dont le Gérant est moi-même. (Actionnaire majoritaire) (Voir statut en annexe)

Cette SCI sera assujettie à la TVA.

La gestion et la commercialisation du campings et de ses services se feront via une société qui payera un loyer à la SCI :

EURL CAMP LES VOILES au capital de 30 000€, dont le siège social sera domicilié au 25 Avenue Edouard Branly 76260 Eu, et dont le président ou le gérant sera moi-même.

Le choix du mode d'exploitation du camping sera celui d'un camping aménagé de tourisme, comme le défini l'article du code du tourisme ci-dessous :

Article D331-1-1

Modifié par Décret n°2014-138 du 17 février 2014 - art. 1

Les terrains aménagés de camping et de caravannage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile.

Ils doivent disposer d'un règlement intérieur établi conformément au modèle type fixé par arrêté du ministre chargé du tourisme. Une notice d'information sur les conditions de location des emplacements à l'année doit également être remise à tous les propriétaires de résidences mobiles de loisirs. Ces derniers attestent avoir pris connaissance de cette notice avant toute signature d'un contrat de location d'un emplacement à l'année. Un arrêté du ministre chargé du tourisme précise les mentions que doit comporter cette notice.

I-4-B La réglementation :

Les obligations administratives relatives à la création d'un camping sont les suivantes :

- L'obtention d'une autorisation d'aménagement du terrain
- La déclaration d'achèvement des travaux
- La demande de classement du terrain

Le classement du camping est lié à une démarche volontaire du gestionnaire et s'effectue auprès d'Atout France, le service de l'Etat qui gère l'attractivité de la France.

Pour donner des repères fiables, l'ensemble des hébergements bénéficie d'un classement allant de 1* à 5*.

Les hébergements classés sont évalués selon 3 axes :

- La qualité de confort des équipements,
- La qualité des services proposés dans les établissements,
- Les bonnes pratiques en matière de respect de l'environnement et de l'accueil des clientèles en situation de handicap.

Le classement est valable pour 5 ans.

Les contraintes réglementaires à la création d'un camping sont nombreuses, ainsi que les contrôles annuels à faire réaliser par un organisme agréé, ou hebdomadaire voir quotidien pour les autocontrôles. Voici ci-dessous une liste la plus exhaustive possible de toutes les obligations auxquelles l'établissement sera soumis.

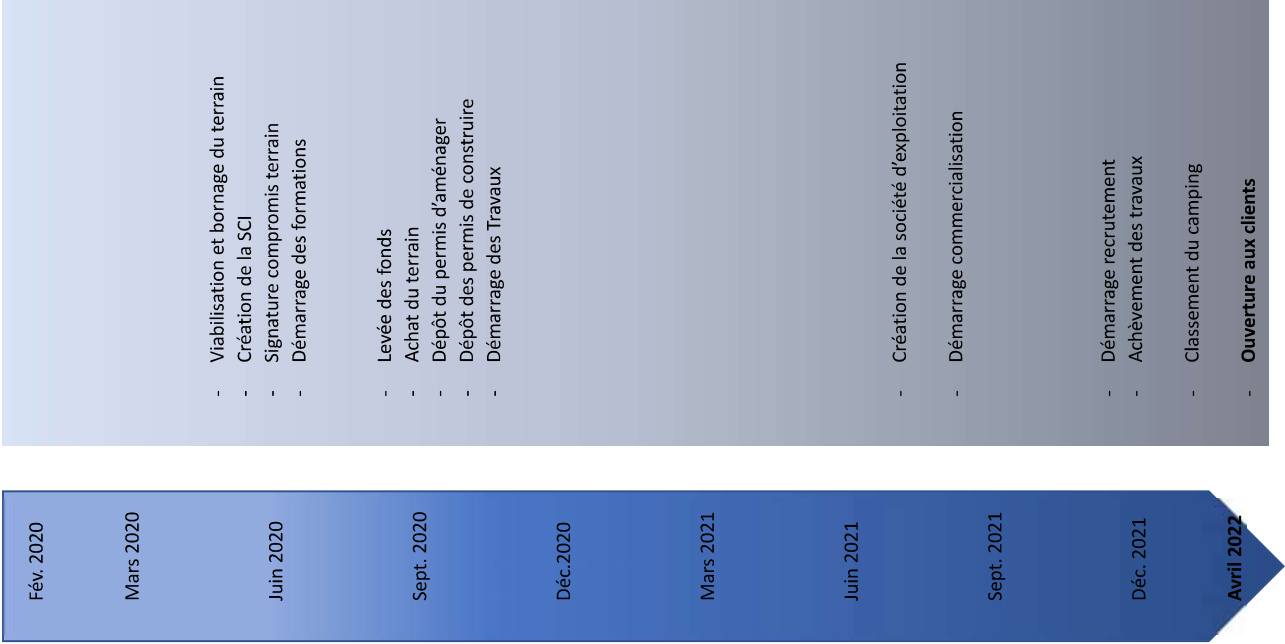
- Les contrôles obligatoires à faire réaliser par un organisme :

- o Installations électriques (R. 4226-16 du CdT) Une fois par an, par un organisme accrédité par le Comité français d'accréditation (Cofrac).
- o Installations gaz, une fois par an, par un professionnel dans le cadre d'un contrat de maintenance ou par un organisme de contrôle. Le professionnel doit délivrer un certificat.
- o Réseaux d'eau, une fois par an (trois semaines à un mois avant l'ouverture), par un laboratoire accrédité pour les prélèvements et les analyses pour dépister la légionellose.
- o Piscines et spas Contrôles mensuels par l'ARS ou un laboratoire agréé.
- o Toboggans de piscine A la mise en service. Obligation de faire réviser une fois par an votre toboggan et sa structure par un organisme de contrôle avant le début de la saison (paragraphe 8.2 du texte de la norme NF-EN 1069-2), en plus de l'auto-contrôle habituel.
- o Aires de jeux et jeux à la mise en service.
- o Equipements sportifs à la mise en service.
- o Structures gonflables, contrôle périodique (annuel conseillé) par un organisme de contrôle ou par le professionnel qui l'aura révisé durant l'hiver et qui délivrera un certificat de conformité.
- o Extincteurs et RIA (Robinetts d'incendie armés) : Contrôle annuel dans le cadre d'un contrat de maintenance avec délivrance d'une attestation.
- o Installations de protection contre la foudre, une fois par an, par un organisme agréé par l'Institut national de l'environnement industriel et des risques (Ineris).
- o Chapiteaux, tentes, structures, à partir de 49 personnes accueillies, vérification obligatoire par un organisme de contrôle.

- Les autocontrôles :

- o Restaurant et bar, relevé de température des chambres froides une à trois fois par jour. Etat des huiles de frites (20 utilisations maximum). Contrôle des produits à réception et collecte des étiquettes assurant la traçabilité (à conserver six mois). Le tout doit être consigné dans un cahier spécial.
- o Piscines et spas, relevé de température et analyse pH et chlore plusieurs fois par jour avec consignation dans le cahier sanitaire.
- o Système de sécurité incendie (SSI), contrôle annuel des mégaphones,
- o Réseaux de sonorisation et sirènes avec consignation dans le registre de sécurité.
- o Toboggans de piscine, contrôles réguliers de l'état avec consignation dans le cahier de maintenance.
- o Aires de jeux et jeux, contrôles réguliers (certains textes préconisent un contrôle quotidien) avec consignation dans le cahier de maintenance. Pour se couvrir, il est recommandé de faire réaliser un contrôle annuel par un organisme de contrôle.

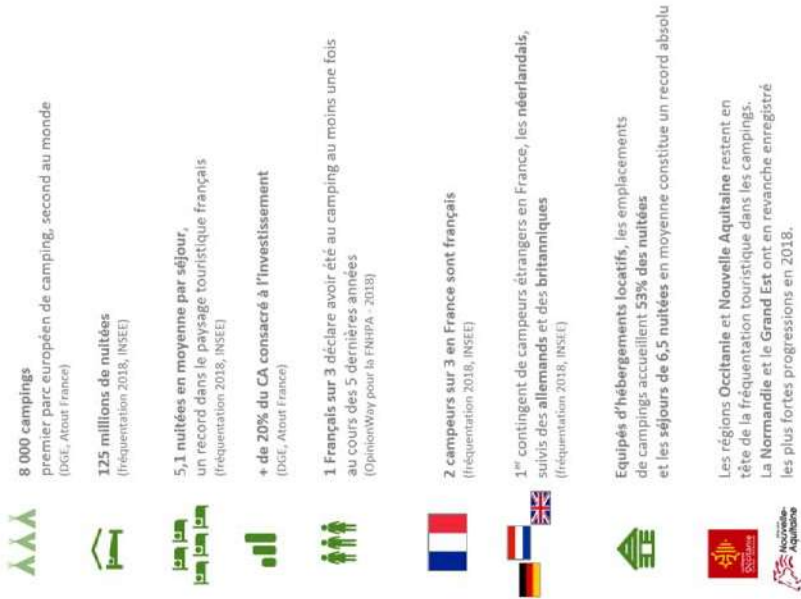
- o Portes et portails automatiques, vérification tous les six mois par un organisme de contrôle ou par un technicien compétent. Consignation dans le registre de sécurité.
- o Détecteurs de fumée et système de désenfumage, contrôle semestriel par une personne compétente avec consignation dans le registre de sécurité.
- o Machines à laver, autocontrôle quotidien pour les machines à simple verrouillage et hebdomadaire pour les machines à double verrouillage. Réaliser un cycle à vide pour vérifier l'efficacité des sécurités et consignation dans le registre de sécurité.



II-1- Les grandes tendances du marché :

II-1-A Nationales :

Chiffres et données clefs de l'hôtellerie de plein air en France

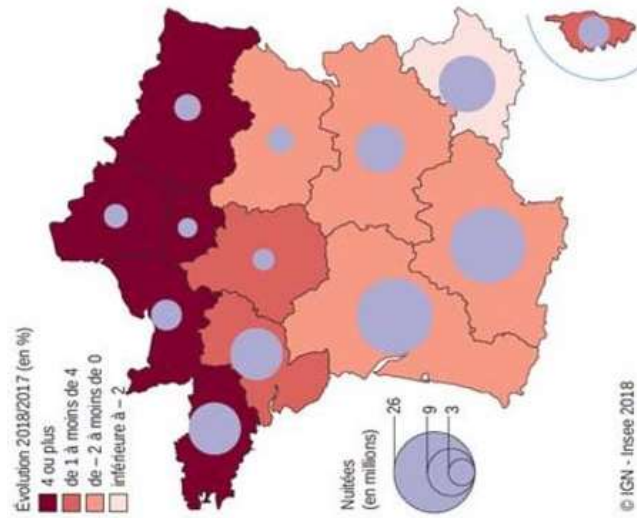


(Source FNHPA.)

Avec 13 millions de nuitées gagnées depuis 2011, l'hôtellerie de plein air poursuit sa croissance ininterrompue depuis 15 ans, malgré le tassement observé de la capacité, que ce soit en nombre d'établissements ou d'emplacements, la croissance de la fréquentation en 2018 (+1 million de nuitées supplémentaire en un an, soit +0,8%), est

principalement portée par la clientèle étrangère (+2,5% par rapport à 2017), notamment allemande et britannique. La fréquentation domestique des vacanciers français se maintient et avec 68% du total de la fréquentation, demeure le socle du succès du camping en France. Ce succès se renforce par **un record absolu de la durée moyenne des séjours, qui avec 5,1 nuitées en moyenne**, le double de la durée moyenne des séjours dans l'ensemble des hébergements touristiques, qui affichent 2,6 nuitées seulement.

Les campings des zones littorales conservent leur fort pouvoir d'attractivité et concentrent l'essentiel de la fréquentation avec plus de la moitié des nuitées (56%). Le rééquilibrage nord-sud, amorcé en 2017 avec **une plus forte progression de la fréquentation sur les littoraux normands et du nord (+6,1%)** se confirme, les arcs atlantiques et méditerranéens progressant d'à peine plus de 1%.



Les emplacements nus restent majoritaires dans les campings français et ils accueillent environ les trois cinquièmes des séjours avec 14,5 millions contre 10,2 millions de séjours sur des emplacements équipés d'hébergements localisés (type mobile-home, chalet, ...), la clientèle étrangère étant souvent très preneuse d'emplacement nus dans des établissements haut de gamme. Toutefois, la durée des séjours sur les emplacements nus reste nettement inférieure (4 nuitées en moyenne) à celle des séjours réalisés sur des emplacements équipés (6,5 nuitées en moyenne), ce qui inverse au final la répartition du nombre de nuitées, plus nombreuses (66,6 millions) sur des emplacements équipés que sur des emplacements nus (58,4 millions) et atteste de l'attrait pour un confort et une consommation de type hôtelier du camping.

La « Premiumisation » croissante du parc d'hébergements a eu les années précédentes un effet sur l'allongement progressif du séjour. En 2017, les exploitants de camping ont constaté qu'elle était également le moteur de l'augmentation de sa fréquentation. Une majorité des français préfère en effet louer au camping un hébergement plutôt qu'un emplacement nu : **61% déclarent privilégier le locatif aménagé**. C'est un changement majeur des attentes, là où il y a 5 ans encore l'attrait pour les emplacements nus dominait. (Sondage Opinion Way 2018)

Ce succès du camping, qui se confirme d'année en année, est porté par une montée en gamme qui répond aux attentes des touristes et des vacanciers pour plus de confort et une offre d'activités élargie, expliquant **le succès des établissements 4 et 5 étoiles**. La migration des établissements vers le haut du classement relative ainsi la baisse du nombre de nuitées dans les établissements non classés, 1 et 2 étoiles. (Dossier de presse 2018 FNHPA)

Parc et fréquentation des campings, selon la catégorie au 31 décembre 2018

	Nombre d'emplacements		Nuitées		Taux d'occupation	
	au 31 décembre 2018 (en milliers)	Évolution 2018/2017 (en %)	2018/2017 (en %)	en 2018	Évolution 2018/2017 (en points)	
Non classés	69,4	-3,3	-7,0	23,3	-0,6	
1 étoile	17,6	-16,3	-13,9	26,5	1,7	
2 étoiles	119,9	-5,1	-5,5	28,2	0,3	
3 étoiles	238,1	0,3	0,5	33,3	-0,3	
4 étoiles	194,1	2,6	3,8	41,9	0,1	
5 étoiles	67,6	5,7	2,9	49,4	-1,4	
Total classés	637,2	-0,1	1,2	36,6	0,1	
Ensemble	706,6	-0,4	0,8	35,6	0,1	

Sources : INSEE en partenariat avec la DSE et les comités régionaux et départementaux du tourisme, enquêtes EPH et EHFA, Atout France

II-1-B Départementales :

Offre d'hébergement

Chiffres 2018	Nombre d'emplacements	Part du total
Hôtellerie	259	34,0%
Hôtellerie plein air	74	9,5%
Mobilier de tourisme classé	1 384	14,0%
Chambre d'hôtes labellisées	156	2,0%
Résidences de Tourisme	7	0,0%
Villages de Vacances	3	0,0%
Auberges de Jeunesse	5	0,0%
Other de France	26	0,0%
Other étrangers	2	0,0%
Hébergements insolites	38	0,0%
Sous total	1 954	100%
Résidences secondaires*	28 867	68%
Total	22 811	100%

* Recensement 2005 - (I) Part des hébergements marchands

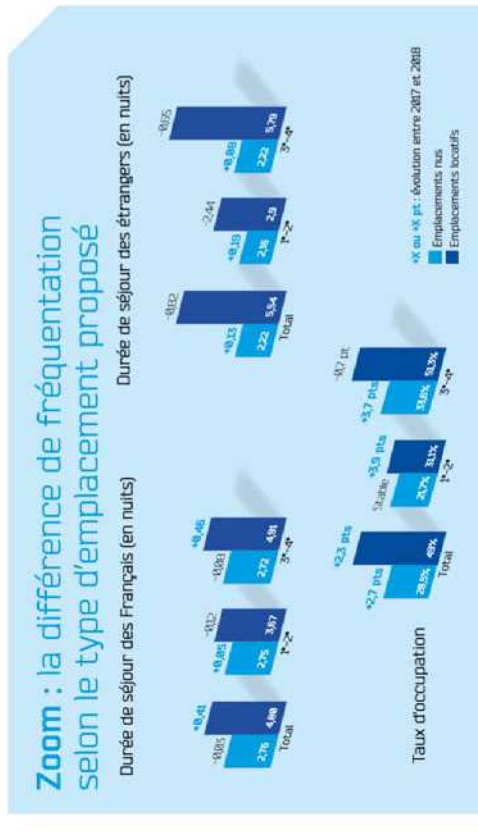
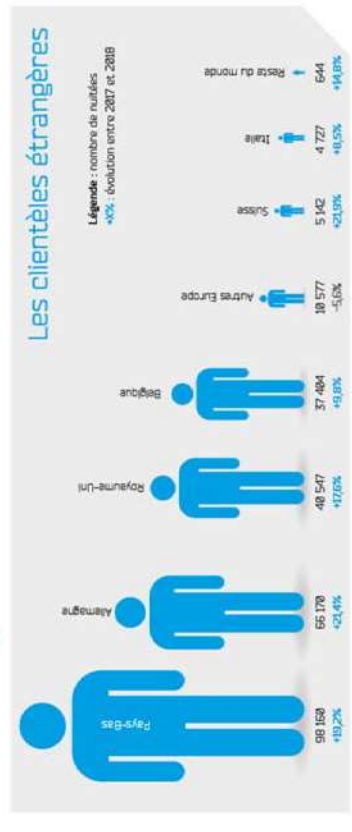
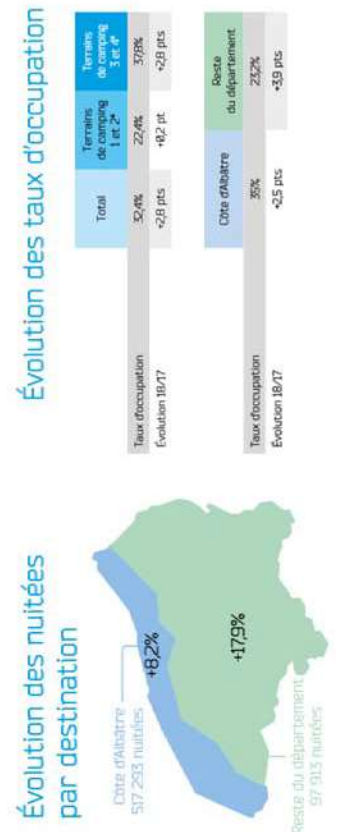
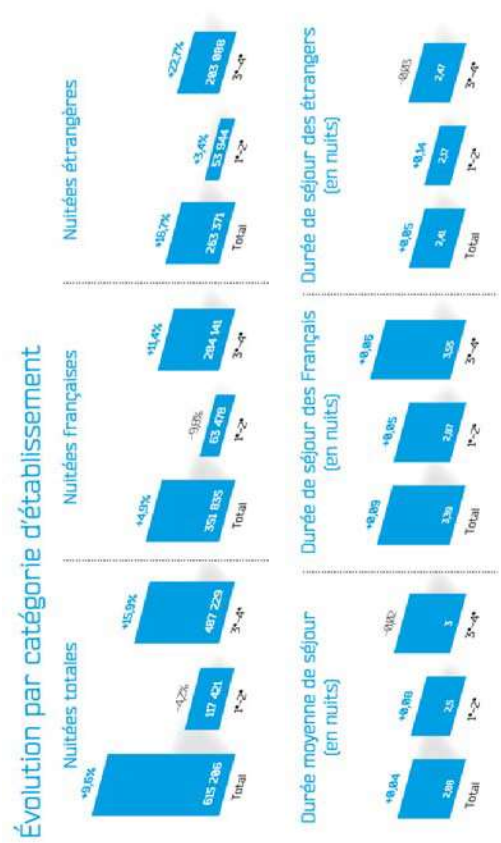
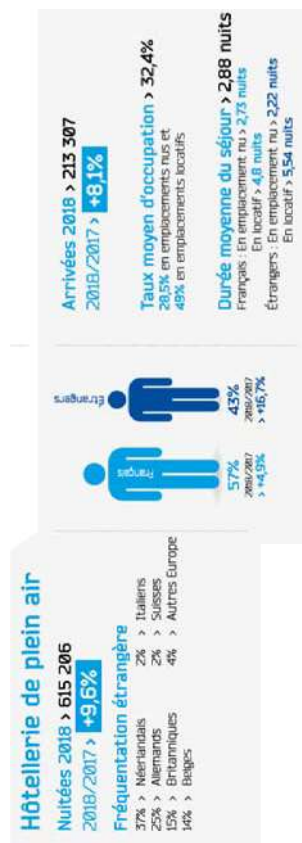
(Source Seine-Maritime Attractivité.)

Hôtellerie de plein air	Nombre d'emplacements	Part du total
Campings Non Classés	12	0,0%
Campings 1*	2	0,0%
Campings 2*	19	0,0%
Campings 3*	22	0,0%
Campings 4*	8	0,0%
Sous total	63	0,0%
POL Non classés	2	0,0%
POL 1*	1	0,0%
Sous total	3	0,0%
Aires naturelles de campings	4	0,0%
Campings à la ferme	4	0,0%
Total	74	0,0%

(I) Nombre d'emplacements

+ 9,6 % de fréquentation des campings de la Seine-Maritime en 2018.

Quasiement tous les chiffres de fréquentation de l'hôtellerie de plein air sont en augmentation : nuitées françaises comme étrangères, durée moyenne de séjours, taux d'occupation... entrainant une forte satisfaction des propriétaires de campings et une année record pour la Seine-Maritime qui dépasse pour la première fois la barre des 600 000 nuitées dans ce secteur d'activité.



(Source Seine-Maritime Attractivité.)

II – 2 L'étude de la clientèle :

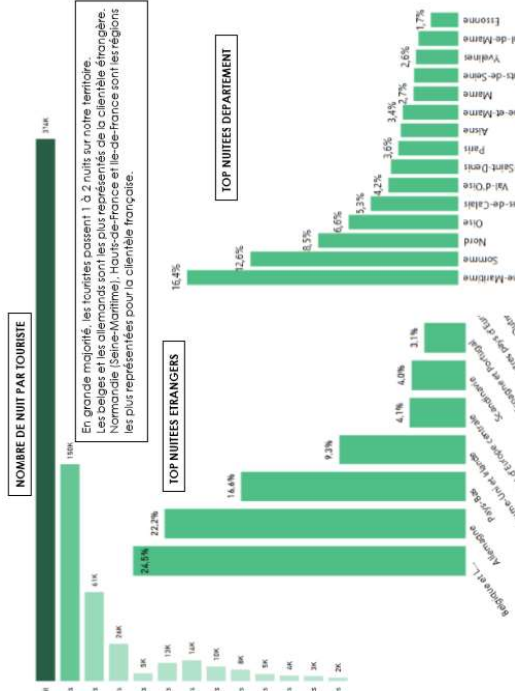
Les clientèles touristiques françaises

Qui sont-elles ?



(Source Seine-Maritime Attractivité.)

Au niveau de la Communauté de commune des Villes Sœurs :



(Chiffre comprenant l'ensemble de gens de passage sur la CCVS quelques soit le mode d'hébergement.)

En résumé, cette étude de marché montre que :

- L'hôtellerie de plein air est toujours en progression depuis 15ans, en France.
- L'hôtellerie de plein air détient le record absolu de la durée moyenne des séjours avec 5,1 nuitées quand la moyenne de l'ensemble des hébergements touristiques est de 2,6 nuitées seulement.
- Une forte progression de la fréquentation sur les littoraux normands et du nord, +6,1% contre 1% pour les côtes Atlantiques et Méditerranéens.
- Mention spéciale pour le département de la Seine Maritime avec une augmentation de fréquentation de +9,6% (2018/2017)
- Une forte demande de montée en gamme, ce qui explique le succès des établissements 4 et 5 étoiles.
- La clientèle en Seine Maritime est à 57% française (Normandie, Nord, région parisienne et Est de la France) et 43% étrangère (Pays-Bas, Allemagne, Royaume-Uni, et Belgique).

II – 3 L'étude de la concurrence :

Pour l'étude de la concurrence, deux choses ont été regardés :

(Voir tableau concurrence détaillé en Annexe)

- L'ensemble des campings dans un rayon de 15 km autour du projet, quelques soit leurs classements. Ce que nous constatons, c'est que nous avons 18 établissements repartis de la façon suivante : 10 campings 2 étoiles, 7 campings 3 étoiles, et 1 seul camping 4 étoiles. 5 campings sont occupés à plus de 50% par des résidentiels. 7 campings ne proposent aucun locatif. Seul 3 campings sont équipés d'une piscine.

Seul 2 établissements, (Le Rompval et La Berquerie), proposent la même configuration de services ; c'est-à-dire : L'espace aquatique, le snack/bar, l'épicerie et les animations.

Le camping La Berquerie qui s'adresse principalement à une clientèle de résident, réalise en 2017 un CA de 199 300 € (EBE de 71 400€, résultat net 4000€). Clientèle différente de celle que je cible. Le camping Le Rompval réalise en 2016 un CA de 449 600€ (EBE de 111 800€, résultat net de 34 800€). Clientèle de locatifs (32 emplacements) et de gens de passages. (78 emplacements)

- L'ensemble des campings dans un rayon de 50 km autour du projet, avec un classement 4 étoiles. Nous en avons 6, 4 en Seine Maritime et 2 dans la Somme.

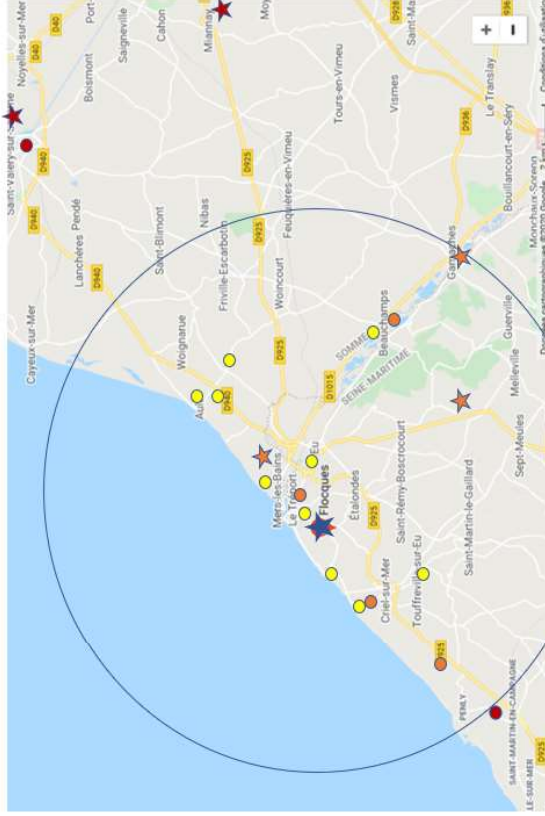
Cela m'a permis d'étudier les prix pratiqués, et surtout de constater une absence d'établissements 4 étoiles sur une bande côtière d'environ 40km.

L'établissement 4 étoiles le proche du projet est le Camping Les Goélands à Saint Martin en Campagne. Il est principalement occupé par des résidents. Il est bien placé en bord de mer, mais sans espace aquatique.

- Camping 2 étoiles
- Camping 3 étoiles
- Camping 4 étoiles
- ★ Projet 4 étoiles

Implantation de la Concurrence

- ★ Camping 3 étoiles avec Piscine
- ★ Camping 4 étoiles avec Piscine



II – 4 La stratégie Commerciale :

Le choix du positionnement, est celui d'un établissement 4 étoiles avec piscine pour trois raisons :

- Les touristes recherchent de plus en plus de services et de confort, ce qui a pour conséquence une augmentation de fréquentations des établissements 4 et 5 étoiles. Ceux sont ces derniers qui ont la plus forte croissance depuis ces 3 dernières années. (Voir dossier de presse de 2019 de la FNHPA en annexe)
- Le secteur où sera implanté ce camping, est totalement dénoué d'établissement 4 et 5 étoiles. Il n'y a aucun camping de ce standing dans les deux vallées adjacentes du lieu d'implantation. Au nord, le premier établissement 4 étoiles est à 25km, et au sud à 15km (sans piscine). Soit une bande Côtière d'environ 43 km sans 4 ou 5 étoiles.
Dans un périmètre de 15 km autour de ce camping, nous trouvons 18 établissements. (Voir tableau concurrence et la carte implantation de la concurrence)

- La piscine est devenue indispensable au camping, elle équipe aujourd'hui plus de la moitié des établissements français. Le critère « présence d'une piscine » apparaît comme le quatrième plus important dans le choix d'un établissement pour les français. En plus d'être générateur de fréquentation, elle permet d'allonger la saison si elle est couverte, ce qui sera le cas.

L'obtention de labels est très importante et se sera un objectif dès la première année d'exploitation. C'est un moyen de rassurer et séduire les clients. E plus c'est un outil de travail pour s'améliorer. Les labels sont nombreux dans le monde de l'hôtellerie de plein air. Certains récompensent la qualité globale d'un camping alors que d'autres jugent de son engagement en faveur de l'environnement ou sa spécialisation dans un secteur spécifique.

Les labels visés seront :

- Le label « **Camping Qualité** », permet d'augmenter la visibilité sur le marché, et confirmer nos exigences en termes de qualité. Un accueil chaleureux, une propreté irréprochable, une information précise et vraie, un emplacement privatif soigné et un environnement valorisé et respecté, sont les 5 points pris en compte pour obtenir ce label.
- Le label « **Tourisme et Handicap** » permet à la clientèle à besoins spécifiques de bénéficier d'une information fiable et développée sur l'accessibilité des lieux de vacances pour les déficiences motrices, visuelles, auditives ou mentales.
- Le label « **Accueil Vélo** » est un label qui permet d'identifier tous les établissements et les lieux adaptés à la pratique du tourisme à vélo. Elle est, pour les voyageurs à vélo, le gage de qualité pour bénéficier d'un accueil et de services appropriés durant toute la durée de leur périple. C'est donc la garantie pour le touriste à vélo de trouver dans un premier temps une étape à moins de 5 km d'un itinéraire cyclable. C'est aussi l'assurance de disposer de tous les équipements adaptés pour leur équipement. On peut notamment citer les abris vélos sécurisés ou des kits de réparation mis à leur dispositions.
- Le label « **La Clef Verte** » est le premier label environnemental international pour l'hébergement touristique et la restauration. Pour pouvoir obtenir ce label, les terrains de camping candidats doivent justifier d'un réel intérêt de l'environnement auprès d'un jury indépendant d'experts du tourisme et de l'environnement. En France, Clef Verte est portée par l'Office français de la Fondation pour l'éducation à l'environnement en Europe qui est également en charge, entre autres, du Pavillon Bleu.

La politique de prix a été faite en fonction de deux critères : de l'analyse de la concurrence et le classement du camping et la qualité de services qui en découle.

- Présence sur les axes routiers avec pancartes et fléchages
 - Axe Abbeville/Dieppe,
 - Axe Criel sur Mer/Le Tréport, D940
- Participation à différent salon du tourisme et de l’hébergement :
 - Villepinte, Lille, Beauvais, Amiens ...
 - Amsterdam, Bruxelles.
- Démarchage de Comités d’entreprises

Activités de négociés :

L’objectif est de vendre 3 Mobile homes la première année. La marge possible sur un mobile homes peut s’élever à 10 000€ suivant les modèles vendus.

Activité négocié	3	7 000€	21 000 €
			21 000 €HT

Soit un Chiffre d’affaire globale prévisionnel pour la première année à 211 416 €HT.

II – 5 Le chiffre d’affaires prévisionnel

Calcul de chiffre d’affaire pour la première année avec des taux de remplissage raisonnables.

Activité Location :

	Forfait 1 nuit 2 pers 1 véhicule et électricité	Nbre de nuits ou semaines	Nbre emplacements nuities max.	Nbre de nuities max.	Taux de remplissage	Nbre de nuities	CA Degagé	Totaux
Emplacement nue	Haute saison : juillet-Août soit 8 semaines	56	70	3920	60%	2352	65 856 €	
	Basse saison : Avril-Mai-Juin soit 13 semaines	91	70	6370	20%	1274	29 939 €	
	Basse saison : Septembre-Octobre soit 9 semaines	63	70	4410	10%	441	10 364 €	106 159 €
Mobile-home	Haute saison : juillet-Août soit 8 semaines	8	8	64	70%	44,8	30 016 €	
	Basse saison : Avril-Mai-Juin soit 13 semaines	13	8	104	30%	31,2	13 104 €	
	Basse saison : Septembre-Octobre soit 9 semaines	9	8	72	20%	14,4	5 760 €	48 880 €
	Année		6	6	50%	3	6 300 €	6 300 €
Residentiel	Année							
								161 339 € TTC
								146571 € HT

Activités annexes :

Restauration	84 emplacements	180 € / emplacement	13 745 €
Epicerie/vente divers	240 jours d'ouvertures	55 € / jour	11 000 €
Bar	84 emplacements	180 € / emplacement	12 600 €
Laverie	240 jours d'ouvertures	12 € / jour	2 400 €
Location vélo/matériels/draps	240 Jours d'ouvertures	20 € / jour	4 000€
			43 745 €HT