SYNTHÈSE DE L'OFFRE, LA FRÉQUENTATION ET OPPORTUNITÉS EN MATIÈRE D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES MARCHANDS

AGENCE D'URBANISME & DE DÉVELOPPEMENT
Pays de Saint-Omer - Flandre Intérieure

Octobre 2016

Virginie CARON

SOMMAIRE

1. ETAT DES LIEUX QUANTITATIF DE L'OFFRE ET DE LA FRÉQUENTATION
2. ETAT DES LIEUX QUALITATIF DE L'OFFRE
3. RECENSEMENT DES PROJETS DU TERRITOIRE
4. BONNES PRATIQUES DE TERRITOIRES SIMILAIRES
5. MANQUES ET OPPORTUNITÉS
6. PROJECTIONS

PARTIE 1

ÉTAT DES LIEUX QUANTITATIF DE L'OFFRE ET DE LA FRÉQUENTATION

1. ÉTAT DES LIEUX QUANTITATIF DE L'OFFRE ET DE LA FRÉQUENTATION

SOURCES : AUD, INSEE CRT, OTP

HÔTELLLERIE - CHIFFRES CLÉS

18
établissements hôteliers

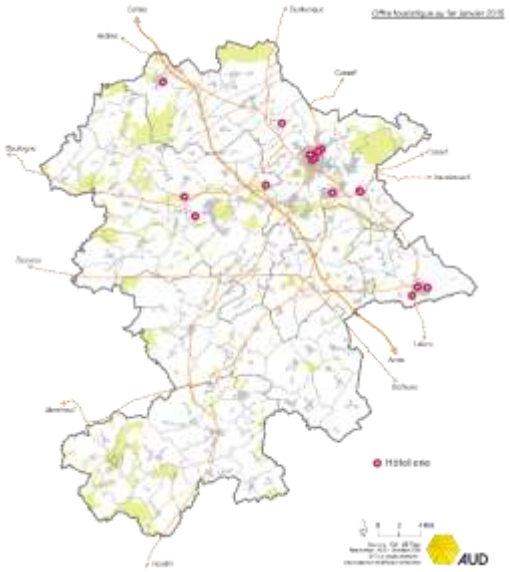
659
chambres

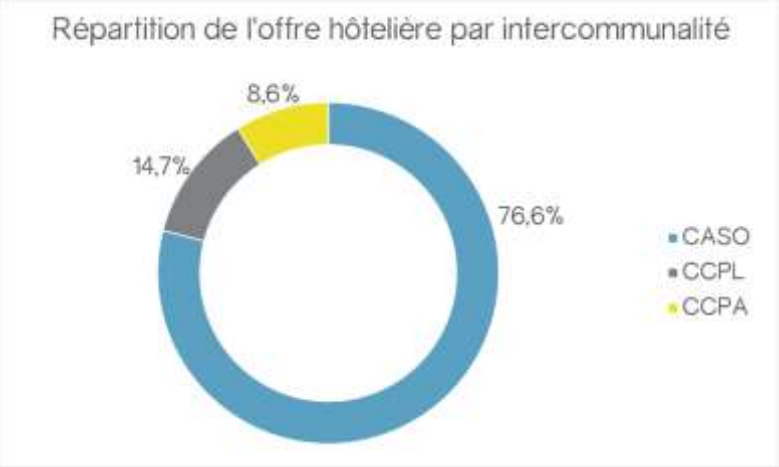
1 588
lits

12,4% de l'offre de la Région de Saint-Omer

TO 47,62% en 2014

58,63% clientèle professionnelle





1. ÉTAT DES LIEUX QUANTITATIF DE L'OFFRE ET DE LA FRÉQUENTATION

SOURCES : AUD, INSEE CRT, OTP

HÔTELLERIE DE PLEIN AIR - CHIFFRES CLÉS

41 campings

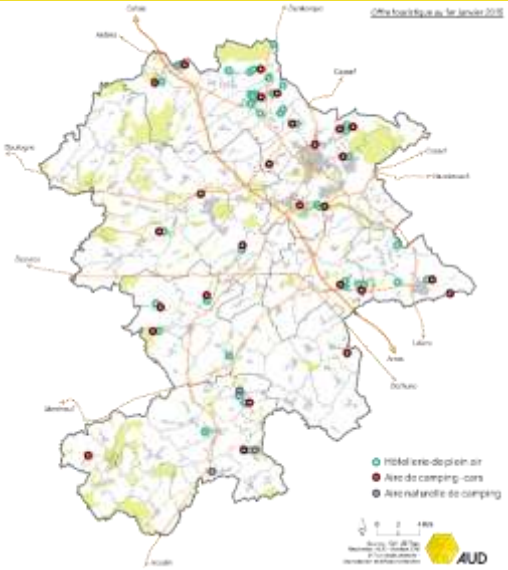
3 251 emplacements

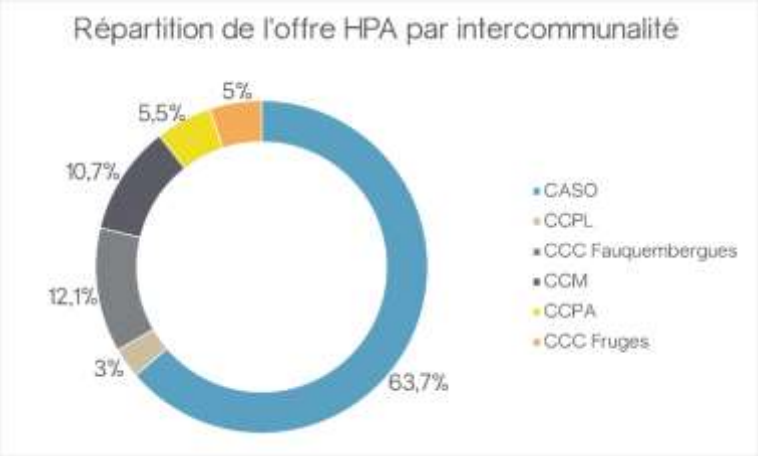
9 753 lits

+ 3 aires naturelles de camping / 118 lits

76,3% de l'offre de la Région de Saint-Omer

TO 32,12% en 2014 sur les emplacements de passage





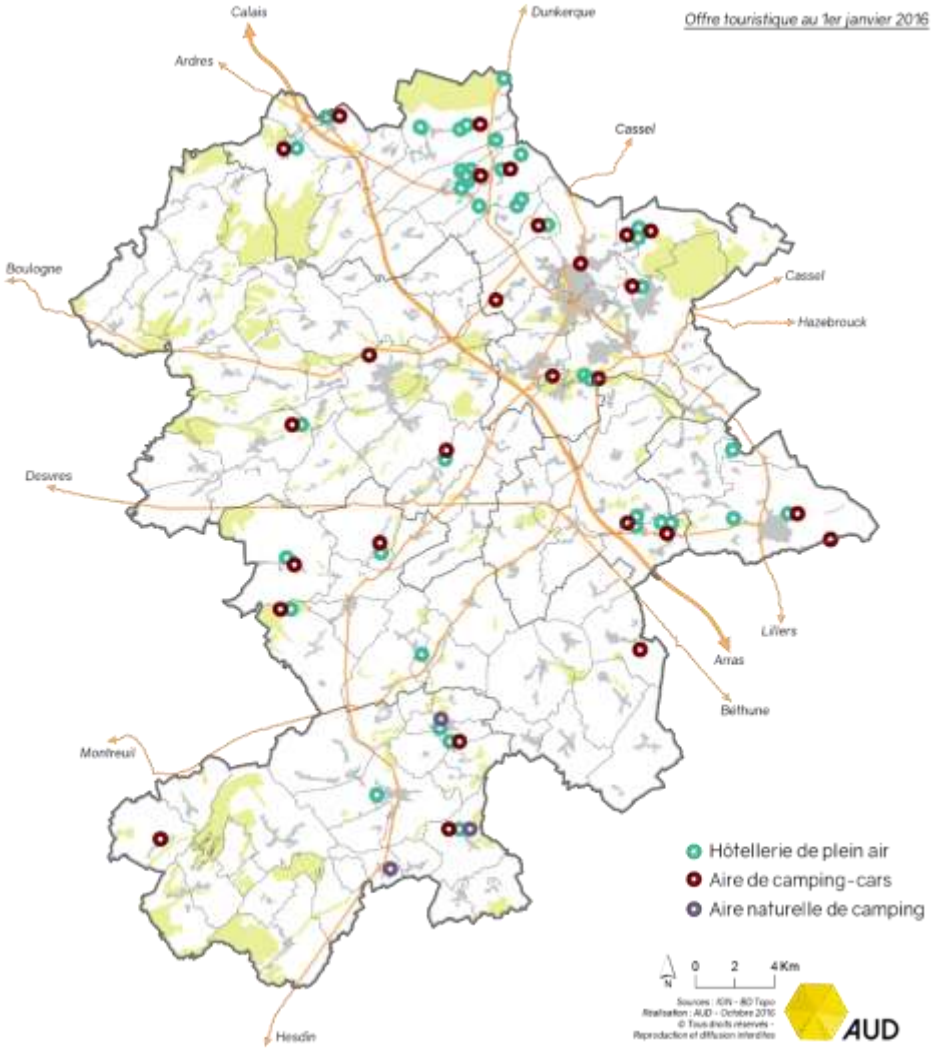
1. ÉTAT DES LIEUX QUANTITATIF DE L'OFFRE ET DE LA FRÉQUENTATION

SOURCES : AUD, OTP

CAMPING CAR - CHIFFRES CLÉS

26 aires de stationnement / 212 emplacements

8 aires mixtes / 113 emplacements



1. ÉTAT DES LIEUX QUANTITATIF DE L'OFFRE ET DE LA FRÉQUENTATION

SOURCES : AUD, OTP

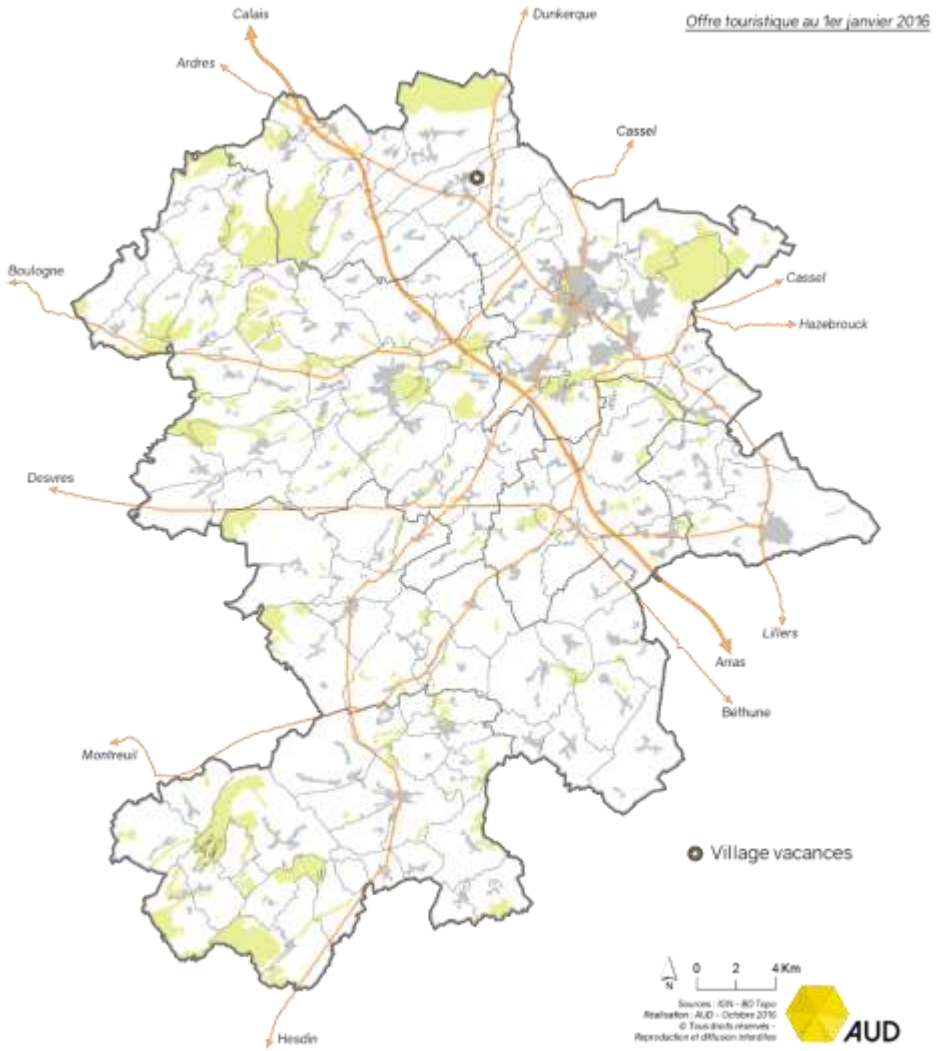
VILLAGE VACANCES - CHIFFRES CLÉS

1
village vacances

15
cottages

94
lits

0,7% de l'offre de la Région de Saint-Omer
Une offre recensée sur **la CASO**



1. ÉTAT DES LIEUX QUANTITATIF DE L'OFFRE ET DE LA FRÉQUENTATION

SOURCES : AUD, OTP

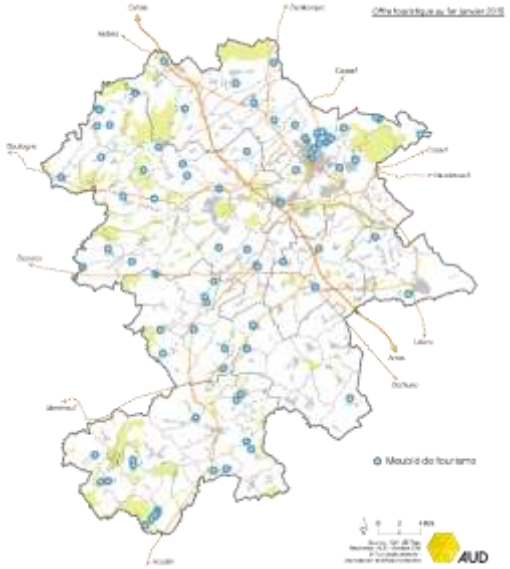
MEUBLÉ DE TOURISME - CHIFFRES CLÉS

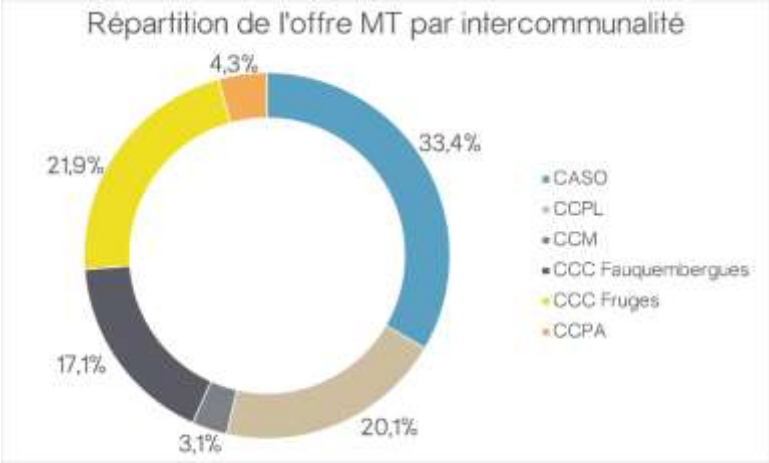
105 meublés de tourisme

271 chambres

607 lits

4,7% de l'offre de la Région de Saint-Omer





1. ÉTAT DES LIEUX QUANTITATIF DE L'OFFRE ET DE LA FRÉQUENTATION

SOURCES : AUD, OTP

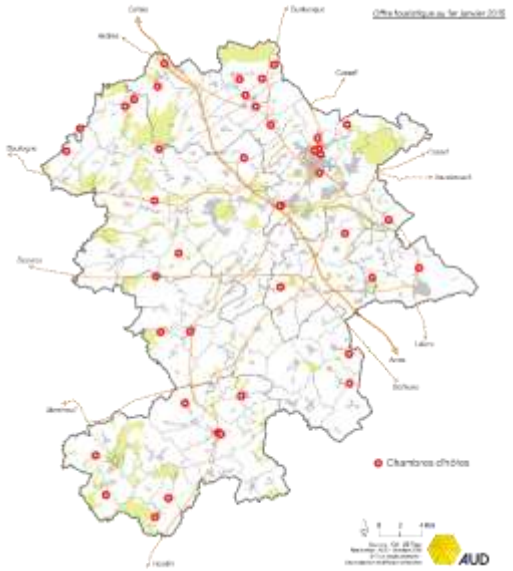
CHAMBRE D'HÔTES - CHIFFRES CLÉS

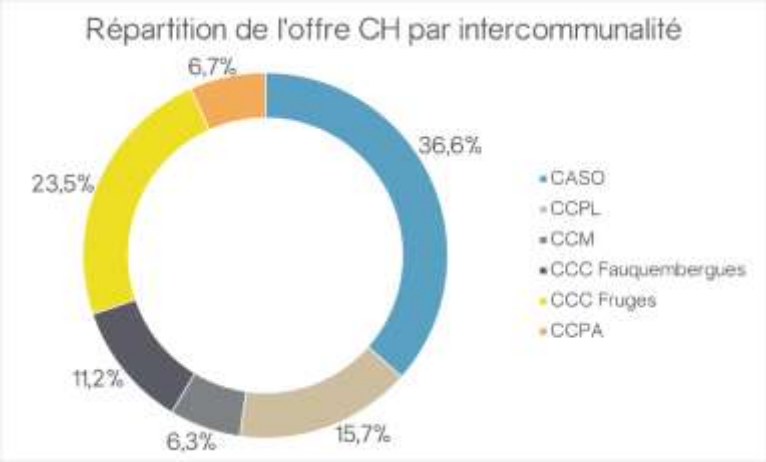
42 établissements

104 chambres

268 lits

2,1% de l'offre de la Région de Saint-Omer





1. ÉTAT DES LIEUX QUANTITATIF DE L'OFFRE ET DE LA FRÉQUENTATION

SOURCES : AUD, OTP

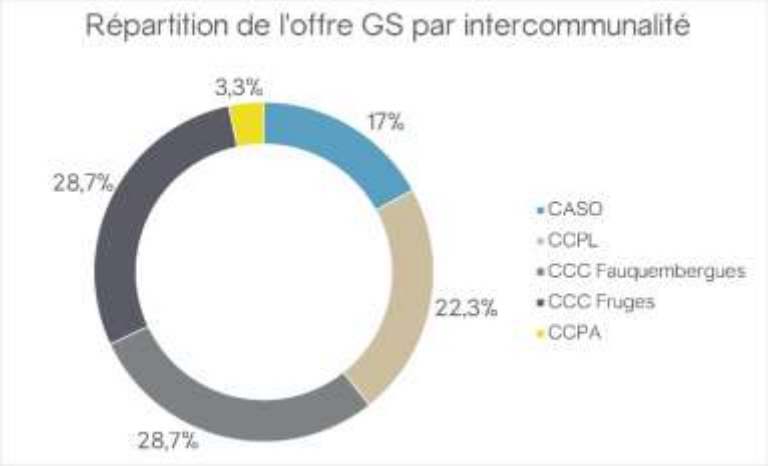
GÎTE DE SÉJOURS - CHIFFRES CLÉS

11
gîtes de séjours

75
chambres

300
lits

2,3% de l'offre de la Région de Saint-Omer



1. ÉTAT DES LIEUX QUANTITATIF DE L'OFFRE ET DE LA FRÉQUENTATION

SOURCES : AUD, OTP

HÉBERGEMENT INSOLITE - CHIFFRES CLÉS

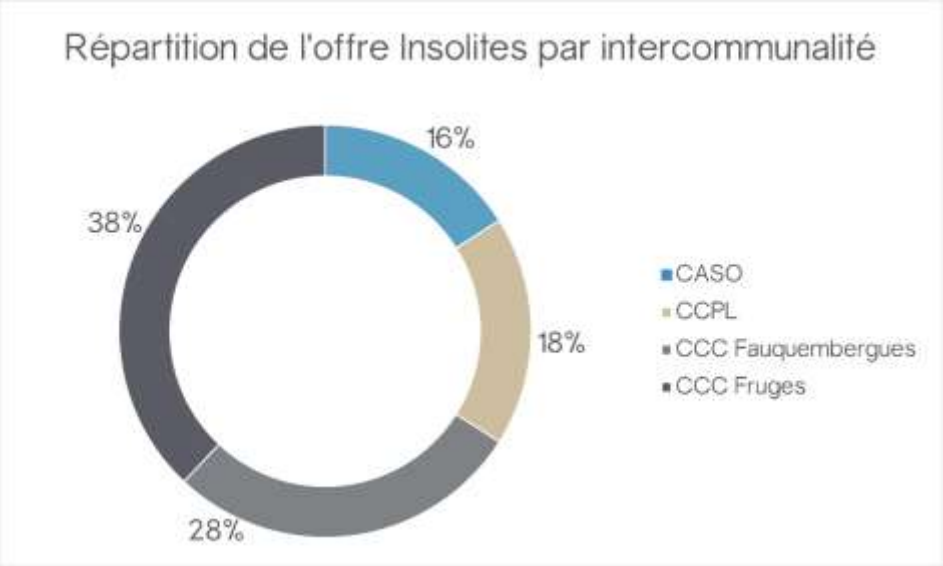
5 tipis

2 yourtes

3 roulottes

1 cabane

2 chambres d'hôtes uniquement accessible en bateau



50 lits

0,4% de l'offre de la Région de Saint-Omer

1. ÉTAT DES LIEUX QUANTITATIF DE L'OFFRE ET DE LA FRÉQUENTATION

SOURCES : AUD, OTP

ACCUEIL D'ENFANTS - CHIFFRES CLÉS

1
gîte d'enfants

2
chambres

6
lits

1 établissement recensé sur la Communauté de Communes de Fruges

7
Établissements proposant les vacances d'enfants à la ferme

2
chambres

6
lits

4 établissements recensés sur la Communauté de Communes de Fauquembergues
3 établissements recensés sur la Communauté de Communes de Fruges

1. ÉTAT DES LIEUX QUANTITATIF DE L'OFFRE ET DE LA FRÉQUENTATION

SOURCES : AUD, INSEE CRT, OTP

	Hôtel	HPA	Aire naturelle de camping	Village vacances	Meublé de Tourisme	Chambre d'hôtes	Gîte de séjours	Hébergement Insolite	Gîte d'enfants	Accueil d'enfants à la ferme	TOTAL
Etablissements	18	41	3	1	105	42	11	6	1	7	**235**
Chambres	659	-	-	-	271	104	75	-	2	-	**-**
Emplacements	-	3 251	-	-	-	-	-	-	-	-	**-**
Lits	**1 588**	**9 753**	**118**	**94**	**607**	**268**	**300**	**50**	**6**	**-**	**12 784**

Une capacité d'accueil de 12 784 lits touristiques marchands

1. ÉTAT DES LIEUX QUANTITATIF DE L'OFFRE ET DE LA FRÉQUENTATION

SOURCES : AUD, INSEE CRT, OTP

Nombre de lits	Hôtel	HPA	Aire naturelle de camping	Village vacances	Meublé de Tourisme	Chambre d'hôtes	Gîte de séjours	Hébergement Insolite	Gîte d'enfants	Accueil d'enfants à la ferme	TOTAL
CASO	1 217	6 213	-	94	203	98	51	8	-	-	**7 884**
CCPL	234	288	-	-	122	42	67	9	-	-	**762**
CCM	-	1 041	-	-	19	17	-	-	-	-	**1 077**
CCC Fauquembergues	-	1 182	-	-	104	30	86	14	-	-	**1 416**
CCPA	137	537			26	18	10	-			**728**
CCC Fruges	-	492	118	-	133	63	86	19	6	-	**917**
TOTAL	**1 588**	**9 753**	**118**	**94**	**607**	**224**	**300**	**50**	**6**	**-**	**12 736**

61,7% des lits touristiques marchands se concentrent sur la Communauté d'agglomération de Saint-Omer

PARTIE 2

ÉTAT DES LIEUX QUALITATIF DE L'OFFRE

2. ÉTAT DES LIEUX QUALITATIF - SYNTHÈSE

HÔTELLERIE

- Un parc 100% classé AF… mais une nouvelle grille de classement hôtelier
- Absence de 4 et 5*
- 5 hôtels à céder donc menacés (cf. ci-après)
- Un parc hôtelier vieillissant ne répondant pas toujours aux normes accessibilité et sécurité
- Une attractivité avérée avec l'ouverture de 2 établissements sur les 10 dernières années

2. ÉTAT DES LIEUX QUALITATIF - SYNTHÈSE

5 ÉTABLISSEMENTS HÔTELIERS ENVISAGEANT DE CÉDER LEUR AFFAIRE

Hôtel-restaurant *La Grande Sainte-Catherine* / Arques / CASO

- Etablissement fermé depuis décembre 2012
- Rez-de-chaussée composé de 2 salles de restaurant
- Etage dédié à l'hôtel classé 2* (ancien classement) et proposant 7 chambres/14 lits
- Les murs ont été achetés par un calaisien, Richard THIBAUT ; le promoteur propose une revente avoisinant les 260 000€

Hôtel-restaurant *Le Saint-Sébastien* / Blendecques / CASO

- Etablissement entièrement rénové, classé 2* et proposant 7 chambres/14 lits
- Labels : *Qualité Tourisme* et *Logis de France* (2 cheminées / 2 cocottes)

La Grande Sainte-Catherine - Arques

Le Saint-Sébastien - Blendecques

Le Saint-Sébastien - Blendecques

Le Saint-Sébastien - Blendecques

2. ÉTAT DES LIEUX QUALITATIF - SYNTHÈSE

6 ÉTABLISSEMENTS HÔTELIERS ENVISAGEANT DE CÉDER LEUR AFFAIRE

Hôtel-restaurant *Le Bretagne* / Saint-Omer / CASO

- Etablissement classé 3* et proposant 62 chambres/120 lits
- Une dizaine de chambres rénovées vers 2010
- Labels : *Qualité Tourisme* et *Maître restaurateur*.

Hôtel-restaurant *Le Saint-Louis* / Saint-Omer / CASO

- Etablissement classé 2* et proposant 30 chambres/55 lits
- Labels : *Qualité Tourisme* et *Logis de France* (2 cheminées / 3 cocottes)

Hôtel-restaurant *La Sapinière* / Wisques / CCPL

- Etablissement classé 2* et proposant 29 chambres/68 lits
- Labels : *Qualité Tourisme* et *Logis de France* (3 cheminées / 3 cocottes)

Le Bretagne – Saint Omer

Le Bretagne – Saint Omer

Le Saint-Louis – Saint Omer

La Sapinière - Wisques

2. ÉTAT DES LIEUX QUALITATIF - SYNTHÈSE

HÔTELLERIE DE PLEIN AIR

- Un des territoires où la concentration de campings est la plus forte en Région…
- … mais une volonté des hébergeurs à diversifier leur offre en se tournant vers la clientèle touristique
- Absence de 5*
- Peu de plus produits (2 piscines)
- Une part non négligeable de campings non classés / campings de faibles capacités

CAMPING-CAR

- Difficulté à identifier les lieux proposant des services dédiés aux camping-cars
- Problématique des installations sommaires
- Peu de reconnaissances, labellisations…

2. ÉTAT DES LIEUX QUALITATIF - SYNTHÈSE

HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES RURAUX

48,4% de l'offre en hébergements ruraux non classée, rendant le niveau de qualité de l'offre moins lisible

Un développement de l'offre Insolite pas toujours « identitaire »

Fin des avantages fiscaux pour les meublés de tourisme depuis le 1er janvier 2016

VILLAGE VACANCES

Un village vacances menacé

PARTIE 3

RECENSEMENT DES PROJETS DU TERRITOIRE

3. RECENSEMENT DES PROJETS DU TERRITOIRE

CRÉATION D'UN ÉTABLISSEMENT HÔTELIER, EN LIEN AVEC LE PROJET PÔLE VERRIER À ARQUES

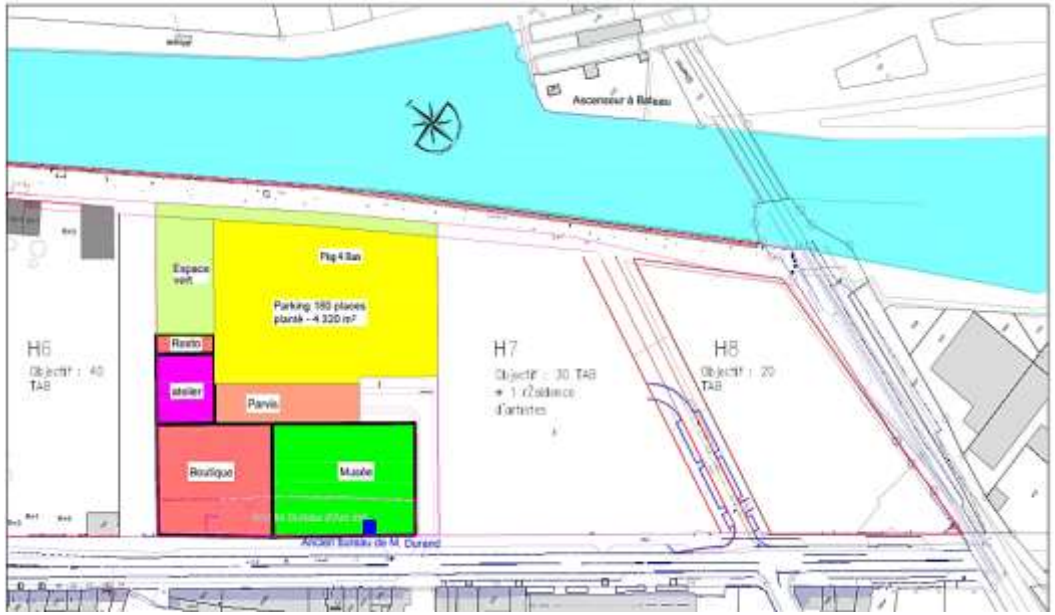
Caractéristiques générales :

- Inconnues

Caractéristiques touristiques :

- Attractivité touristique de la ville d'Arques en devenir (pôle verrier, brasserie Gayant, ABF, *Le Fontinette*, CFTVA, port de plaisance, sentiers de randonnée…)

→ L'opportunité de reprise de l'hôtel-restaurant *La Grande Saint-Catherine* se pose



Projet Pôle Verrier - Arques

3. RECENSEMENT DES PROJETS DU TERRITOIRE

CRÉATION D'UNE AIRE DE POUR CAMPING-CARS À AIRE-SUR-LA-LYS

Vocation non définie : stationnement, service, mixte

Caractéristiques générales :

- Port de plaisance

Caractéristiques touristiques :

- Proximité avec le camping municipal
- Un projet d'aménagement d'une base de plaisance : centre et aire d'activités (locations de vélos, kayaks, pédalos, cannes à pêche, tir à l'arc…), éco-lodges, bâtiment d'accueil notamment point tourisme, parking paysager

Extrait de l'étude AUD – Septembre 2015

3. RECENSEMENT DES PROJETS DU TERRITOIRE

CRÉATION D'UNE AIRE DE SERVICE À FAUQUEMBERGUES

Caractéristiques générales :

- Impasse Thonon

Caractéristiques touristiques :

- Proximité de campings proposant du stationnement nocturne,
- Proximité du centre bourg (commerces, restaurants),
- Proximité d'activités touristiques et de plein air (Enerlya, sentiers de randonnées, Circuit de la Vilaine, Dennlys Parc…)

3. RECENSEMENT DES PROJETS DU TERRITOIRE

CRÉATION D'UNE AIRE DE STATIONNEMENT À LUMBRES

Caractéristiques générales :

- Rue François Cousin

Caractéristiques touristiques :

- Proximité immédiate de l'office de tourisme du Pays de Lumbres, de départs d'activités de pleine nature (trail, VTT, randonnée) et du site du marais (BMX, terrain synthétique, canoë kayak…)
- Proximité du centre bourg (commerces).

Vues sur la zone d'aménagement - Lumbres

3. RECENSEMENT DES PROJETS DU TERRITOIRE

RECONVERSION DU VILLAGE VACANCES DE SALPERWICK

Caractéristiques générales :

- Propriété de la CASO
- Foncier de 1,32 ha répartis en 3 parcelles cadastrales
- Possibilités d'extension et/ou de destruction
- Accessibilité possible uniquement en bateau

Caractéristiques touristiques :

- Une île au cœur du marais audomarois
- 30 cottages permettant d'accueillir entre 4 et 8 pax. / 154 lits
- **Pas de concurrence à moins de 40 km**
- Un pavillon d'accueil et un logement réservé au responsable d'exploitation
- 12 barques à rames libres d'accès / rames / gilets
- Un terrain de pétanque, une table de tennis de table, une aire de jeux et un terrain de sport

→ Un site fermé depuis septembre 2015

→ Hormis le matériel de batellerie, les équipements sont vieillissants et peu conformes à la demande des clientèles touristiques

3. RECENSEMENT DES PROJETS DU TERRITOIRE

CRÉATION D'UN GÎTE DE GROUPES À SAINT-OMER

Caractéristiques globales :

- Inconnues

Projet de la ville :

- Un hébergement pour groupes de grosse capacité, à l'image du château d'Ebblinghem (188 lits)

NST – Château d'Ebblinghem

3. RECENSEMENT DES PROJETS DU TERRITOIRE

RECONVERSION DE L'ANCIENNE GARE DE NIELLES LES BLÉQUIN

Caractéristiques globales :

- Propriété du Rando Rail

Caractéristiques touristiques :

- Proximité immédiate avec le Rando Rail du Pays de Lumbres – 24 000 visiteurs /an
- Proximité avec les acticités de pleine nature (CO pédestre, équestre et VTT)

Projet du Rando Rail :

- Création d'un hébergement pour groupes jeune public

Ancienne gare – Nielles les Bléquin

3. RECENSEMENT DES PROJETS DU TERRITOIRE

CRÉATION D'UN PÔLE SPORTIF SUR LE SITE DU COMPLEXE GYMNIQUE D'ARQUES

Caractéristiques globales :

- Inconnues

Projet de la ville :

- Accueil et prestations types entraînements, stages, accompagnements, formations et hébergements des sportifs… → CREPS

Complexe gymnique - Arques

3. RECENSEMENT DES PROJETS DU TERRITOIRE

CRÉATION D'ECO-LODGES À AIRE-SUR-LA-LYS

Caractéristiques générales :

- Port de plaisance

Caractéristiques touristiques :

- Proximité avec le camping municipal
- Un projet d'aménagement d'une base de plaisance : aire de camping-car, centre et aire d'activités (locations de vélos, kayaks, pédalos, cannes à pêche, tir à l'arc…), bâtiment d'accueil notamment point tourisme, parking paysager

Extrait de l'étude AUD – Septembre 2015

Ecolodge en cabane perchée sur pilotis – Brion – Maine et Loire

PARTIE 4

BONNES PRATIQUES DE TERRITOIRES SIMILAIRES

4. BONNES PRATIQUES DE TERRITOIRES SIMILAIRES

PAYS DE MONTBÉLIARD - DOUBS

Caractéristiques générales :

- Agglomération de 29 communes / 117 000 habitants
- Pays d'art et d'histoire depuis 1992 (patrimoine médiéval et moderne, site gallo-romain…)
- Notoriété industrielle forte (Peugeot, Japy)
- Une position frontière

Filières touristiques :

- Tourisme patrimonial et architectural
- Tourisme industriel et de découvert scientifique
- Tourisme de nature et de détente (port de plaisance, base de loisirs, centre aquatique, golf, aéroclub…)
- Tourisme d'affaires

Offre en hébergements touristiques marchands :

- Hôtels (de 1 à 3*), campings, aires de camping-car, meublés de tourisme, chambres d'hôtes
- **Hébergements collectifs** : gîtes de groupes classiques et thématiques (éducation à l'environnement) et gîte d'étape (de 19 à 51 lits)

4. BONNES PRATIQUES DE TERRITOIRES SIMILAIRES

PAYS DE FONTAINEBLEAU - SEINE ET MARNE

Caractéristiques générales :

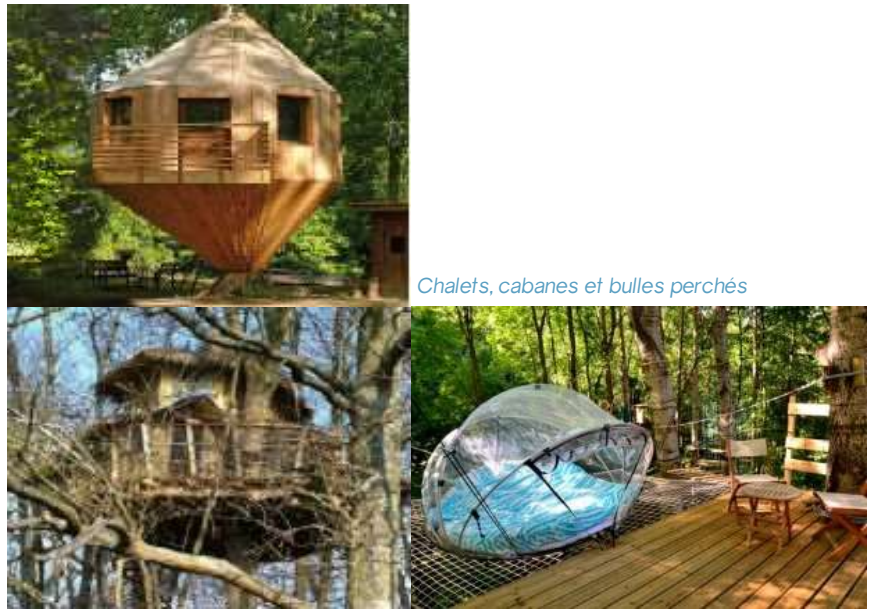
- 126 communes / 267 665 habitants
- PNR du Gâtinais français
- RB Fontainebleau et Gâtinais
- Tradition verrière (Soisy-sur-Ecole)

Filières touristiques :

- Tourisme urbain (place, théâtre à l'italienne)
- Tourisme culturel
- Tourisme de nature et de détente (forêt domaniale, golf, pêche de loisirs…)

Offre en hébergements touristiques marchands :

- Hôtels (de 1 à 5*), campings (de 2 et 3*) dont 1 camping associé à 1 gîte d'étape (52 lits),
- **Hébergements insolites** : kotas finlandais, chalets perchés, maisons sur pilotis, roulottes, cabanes, bulles transparentes suspendus, péniche



Chalets, cabanes et bulles perchés

4. BONNES PRATIQUES DE TERRITOIRES SIMILAIRES

AUNIS MARAIS POITEVIN

Caractéristiques communes :

- PNR du Marais Poitevin
- Patrimoine médiéval, ville gallo-romaine
- Tradition industrielle (briqueterie)

Filières touristiques :

- Tourisme urbain
- Tourisme culturel
- Tourisme de nature (maison du marais, activités de batellerie)

Offre en hébergements touristiques marchands :

- Hôtels de 1 à 3*, campings/aires naturelles de camping de 2 et 3*, aires de services pour camping-car, meublés de tourisme, chambres d'hôtes
- **1 résidence de tourisme** au sein d'un espace naturel de 3 ha, location d'appartements, prestations multiples (piscine, espace bien-être, terrain de tennis, boulodrome, salle de fitness…)

Park & Suites – La Rochelle Marans

4. BONNES PRATIQUES DE TERRITOIRES SIMILAIRES

DÉPARTEMENT DE LA CORRÈZE

Caractéristiques communes :

- Labellisation départementale de 7 stations Sports de Nature

Filières touristiques :

- Tourisme de nature sportif

Offre en hébergements touristiques marchands :

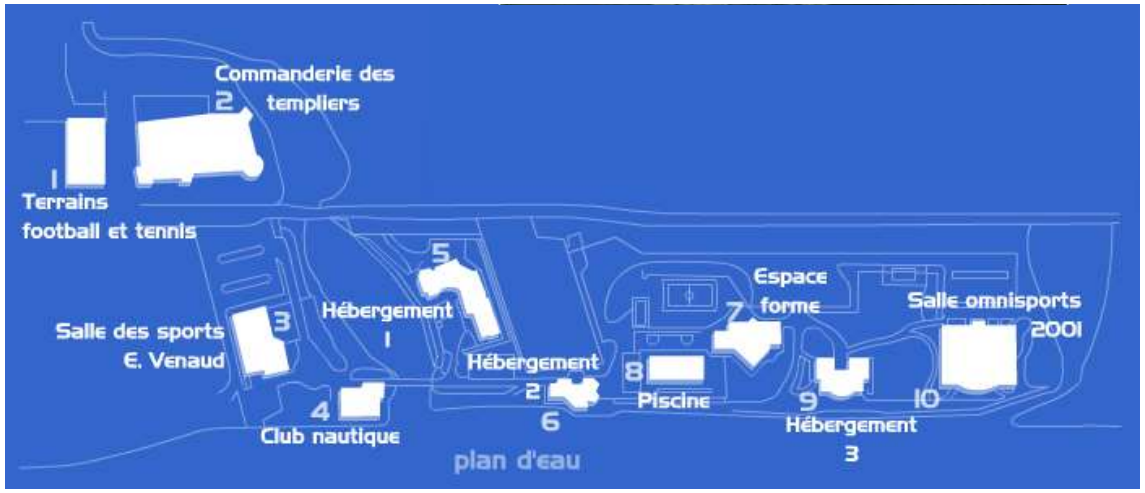
- **2 gîtes de groupes :**
  - 66 lits en chambres de 3/4 lits
  - 30 lits en gestion libre et collective

4. BONNES PRATIQUES DE TERRITOIRES SIMILAIRES

LE TEMPLE SUR LOT - LOT ET GARONNE

Centre omnisports ET Base de plein air :

- Infrastructures :
  - Terrains de football, tennis, salle des sports, salle omnisports, espace forme, club nautique, 2 piscines…
  - **Hébergements :**
    - 240 lits répartis en 6 unités
    - De 10 à 35 chambres
    - De 2 à 5 pax. / chambre
  - 2 salles de restauration (de 90 et 200 couverts)
- Prestations sportives, touristiques et éducatives :
  - **Stages sportifs** pour entraînements, formations (associations, clubs, comités départementaux, régionaux, ligues, fédérations, arbitres…) dans 16 disciplines (dont nautiques)
  - **Séminaires, réunions** (de 20 à 500 personnes)
  - **Camps pour jeunes** (de 8 à 12 ans) multi activités ou thématiques
  - **Classes découvertes** (sport, environnement, musique, théâtre, natation)
  - **Séjours ainés** en pension complète
  - **Club forme** (fitness, aquagym, salle de musculation, sauna), également ouvert au grand public
  - **Halte garderie**



PARTIE 5

MANQUES ET OPPORTUNITÉS

5. MANQUES ET BONNES PRATIQUES

SOURCES : CCI COTE D'OPALE

QUELQUES TENDANCES DE FOND

- **L'hébergement non marchand** (visite à la famille, amis, résidences secondaires) **progresse** depuis 2005.

- Dans **les hébergements marchands, l'hôtellerie et les campings voient leurs parts de marché diminuer** au profit de la location meublée (meublé de tourisme, chambre d'hôtes) ou des résidences de tourisme.

5. MANQUES ET BONNES PRATIQUES

L'HÔTEL DIFFUS - *ALBHERGHI DIFFUSI*

Principales caractéristiques :

- Concept né en Italie
- Etablissement offrant les services d'un hôtel traditionnel mais les divise en plusieurs bâtiments de caractère abandonnés, dans un rayon de 200 m

www.alberghidiffusi.it

5. MANQUES ET BONNES PRATIQUES

LA RÉSIDENCE DE TOURISME

Principales caractéristiques :

- Etablissement constitué de **chambres, d'appartements meublés homogènes**, disposés en unités collectives ou pavillonnaires
- La résidence est dotée d'**une cuisine/ d'un coin cuisine, d'un sanitaire privé**. Il n'est par contre pas imposé de proposer les services suivants : petits déjeuners quotidiens, fourniture de linge de toilette, entretien des chambres quotidien, à la différence des hôtels
- La résidence peut être classée **de 1 à 5 étoiles**

Principaux opérateurs *(non exhaustif)* **:**
Park & Suites, Appart'City, Aparthôtels Adagio, Réside Etudes, The Ascott Limited

Offre à proximité recensée *(non exhaustif)* **:**
Berck-sur-Mer, Bray Dunes, Equihen Plage, Le Touquet, Lille, Oye Plage

Les Jardins de la Côte d'Opale – Le Touquet

Citadines Appart Hôtel - Lille

Hippotel – Le Touquet

5. MANQUES ET BONNES PRATIQUES

L'HOSTEL

Principales caractéristiques :

- Etablissement au design et au concept à mi-chemin entre l'hôtel et l'auberge de jeunesse, proposant des lits en dortoir et des chambres privées
- L'offre de services est quant à elle partagée (cuisine, bar, salon, wifi, laverie…)

Offre à proximité recensée *(non exhaustif)* **:**
Lille

Hostel Gastama - Lille

5. MANQUES ET BONNES PRATIQUES

L'AUBERGE DE JEUNESSE

Principales caractéristiques :

- Etablissement offrant des chambres collectives, de 2 à 8 pax., des sanitaires collectifs, un service de restauration limité, et parfois des activités
- Ces derniers sont principalement destinés aux jeunes dans un objectif éducatif et récréatif

Principaux opérateurs *(non exhaustif)* **:**
Structures associatives affiliées à la Fédération Unie des Auberges de Jeunesse (FUAJ), St Christopher's Inn, Generator, Meininger,

Offre à proximité recensée *(non exhaustif)* **:**
Boulogne-sur-Mer, Calais, Lille, Montreuil-sur-Mer

Annette Allan-Lantz – Boulogne sur Mer

Centre Européen de séjour - Calais

La Hulotte Citadelle – Montreuil sur Mer

5. MANQUES ET BONNES PRATIQUES

LE GLAMPING

Principales caractéristiques :

- Camping proposant des hébergements insolites (tentes, caravane airstream, pods, camping barns…)
- Un grand nombre de campings proposant ce type d'hébergement s'inscrit dans une démarche d'écotourisme/« écocamping »

Tente, caravane airstream, pods, camping barns…

5. MANQUES ET BONNES PRATIQUES

LES TENDANCES - L'HÉBERGEMENT INSOLITE

Principales caractéristiques :

- Etablissement s'apparentant le plus souvent à un mode de consommation du voyage mêlant originalité, confort et environnement

Exemples *(non exhaustif)* **:**

Avec lien territorial :

- Carré d'étoile / 9 m² / Capacité de 2 à 4 pax. / dôme zénithal permettant l'observation des étoiles
- Hébergement sur l'eau - *projet sur Saint-Omer*
- Hébergement sur pilotis

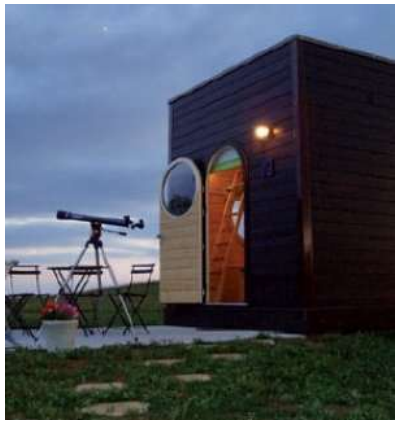
Mais encore…

- Cabanes dans les arbres
- Kotas finlandais / 18 m² / Capacité de 4 à 5 pax.
- Tentes caidales marocaines / jusqu'à 14 pax.
- Tentes inuites / jusqu'à 10 pax.
- …

Hébergement sur l'eau

Hébergement sur pilotis

Kotas Finlandais



Carré d'étoile

Cabane dans les arbres

5. MANQUES ET BONNES PRATIQUES

LES TENDANCES - L'HÉBERGEMENT THÉMATIQUE

Exemples *(non exhaustif)* **:**

- Gîte d'étape, conçu pour accueillir les randonneurs
- Gîte vélo
- Gîte de pêche
- …

5. MANQUES ET BONNES PRATIQUES

LES TENDANCES - L'HÉBERGEMENT CHEZ L'HABITANT

- **Airbnb** = plateforme communautaire de location et de réservation de logements de particuliers
- **Couchsurfing** = service d'hébergement chez l'habitant temporaire et gratuit
- **Woofing** = réseau de fermes bio proposant le gîte et le couvert contre un partage de leurs activités, savoir-faire…
- ***Campe dans mon jardin*** = forme conviviale de camping, complémentaire du camping sauvage ou de l'hébergement dans les structures professionnelles
  Une prestation recensée à Bléquin / CCPL
- **Echange / troc de maisons, appartements**

PARTIE 6

PROJECTIONS

6. PROJECTIONS SUR L'EXISTANT

HÔTELLERIE

- Des reprises d'établissements visant le 4 ou 5*
- Adéquation entre le projet Pôle verrier et les opportunités de la Grande Sainte-Catherine
- Une mise aux normes accessibilité et sécurité
- Une montée en gamme des hôtels (services supplémentaires, adaptation à la demande…)

HÔTELLERIE DE PLEIN AIR

- Pas de besoin de création recensée
- Vers le 100% d'établissements classés
- Un accompagnement pour s'ouvrir aux clientèles touristiques (glamping)

6. PROJECTIONS SUR L'EXISTANT

CAMPING-CAR

- Une offre répondant aux besoins (distance de 30 km entre les aires déjà dépassée)
- Un accès facilité aux aires avec fléchage
- Un plan d'orientation édité et disponible dans les lieux de diffusion type OT
- Accompagnement de la reconnaissance, voir la labellisation des aires et réalisation d'un référencement
- Mise en réseau des professionnels et rédaction d'une charte d'accueil des camping-cars
- 1 à 2 places de stationnement dédiés aux CC dans les équipements

HÉBERGEMENTS RURAUX

- Une montée en qualité (classement)
- Accompagnement financier des porteurs de projets à caractère identitaire fort

MESURES TRANSVERSALES

- Plan Qualité Territorial (formations en langues étrangères, en NTIC…)

6. PROJECTIONS SUR L'EXISTANT

UN VILLAGE VACANCES À REPENSER EN ADÉQUATION AVEC LA DEMANDE TOURISTIQUE

Conserver la vocation du site en village vacances.

Des prestations complémentaires à l'hébergement à prévoir :

- Piscine (déclencheur incontestable de séjour aujourd'hui)
- Espace bien-être
- Supérette
- Animations
- Espace info tourisme professionnel
- Billetterie
- Restaurant…

Conserver la capacité actuelle mais augmenter la taille des cottages, l'extension étant possible.

La mise à disposition de barques à rames est à conserver mais à compléter d'un circuit fléché au départ du site et de prestations proposées en partenariat avec les bateliers et les professionnels touristiques (*Au Bon Accueil, Au Coin Rêvé, La Maison du Marais, le Pays d'art et d'histoire…*).

Le partenariat à des sociétés commerciales, à des réseaux nationaux voir internationaux est à envisager afin de faciliter la visibilité et la commercialisation de l'équipement.

VVF Claouey – Lège Cap Ferret

*Le Cap d'Opale*** - Ambleteuse*

Le Domaine de l'Authie – Auxi le Château

6. PROJECTIONS DE CRÉATIONS

RÉPONDRE À LA VOCATION « CONGRÈS » DONT POURRAIT SE DOTER LE TERRITOIRE

Opportunités en lien avec la salle de spectacles et des congrès à Longuenesse

Caractéristiques générales :

- Une capacité de 2 200 places assises / 3 900 debout
- Une grande modularité permettra d'accueillir des salons / expositions / foires / séminaires / colloques / réunions d'entreprises / événements culturels d'envergure

Des critères à respecter en matière de tourisme d'affaires :

- Une capacité hôtelière primordiale dans le choix d'une destination
- Des tarifs attractifs
- Des conditions d'accès optimums
- L'image d'une destination fortement appréciée
- Une politique d'accueil devenue une condition incontournable
- Des pôles économiques et scientifiques de plus en plus souvent pris en compte dans le choix d'une destination.

Sceneo - Longuenesse

6. PROJECTIONS DE CRÉATIONS

RÉPONDRE À LA VOCATION « CONGRÈS » DONT POURRAIT SE DOTER LE TERRITOIRE

Les tendances :

- Concentrer la clientèle participant à un congrès/séminaire…dans **un seul établissement** « One in one place »
- Idéalement, les participants apprécient d'**être à pied**. Cela apparaît toujours compliqué d'emprunter les moyens de transports dans une ville inconnue ! L'Allemagne mise toutefois beaucoup sur son réseau de transport en commun faisant valoir son engagement éco-citoyen. Un service personnalisé entre le lieu de congrès et les hébergements peut être envisagé. Pour cela, il est impératif de disposer d'un réseau de taxis organisé ou de compagnies d'autocars professionnels « grand tourisme »
- Les participants s'attendent à **des distances très courtes et toujours « walking distance »** afin de rejoindre leur hébergement. Les temps de trajet plus longs sont acceptés dans les villes de très grande envergure, qui le justifient de part leur image et rayonnement (Paris, Londres, Barcelone)
- Le(s) groupe(s) hôtelier(s), partenaire(s) privilégié(s) du centre des congrès a(ont) une très grande importance. Lorsqu'il y a investissement, les villes moyennes misent sur **des établissements hôteliers d'une jauge moyenne de 90 chambres** (B&B hôtel à Dunkerque : 87 chambres ; B&B Lille Grand Stade : 99 chambres ; Mercure Lille Roubaix : 88 chambres)

Sites d'implantation pressentis :

- **Le site de Sceneo** ; l'environnement immédiat est toutefois peu attrayant pour envisager une consommation plus étendue que le Congrès.
- **La reprise de l'hôtel-restaurant *Le Bretagne* à Saint-Omer** se pose ; la capacité correspondant à la demande des investisseurs hôteliers, à laquelle s'ajoute la proximité avec le pôle gares et la ville centre. Un service transport impose toutefois d'être étudier finement.

6. PROJECTIONS DE CRÉATIONS

UN HÔTEL DIFFUS À SAINT-OMER ?

- **des immeubles vacants recensés**
  (halles de la friche GDF, antiquaires, immeuble Quivrin, façade est du centre Saint-Louis)
- **Intégration d'un établissement hôtelier en fin d'activité dans le projet**

Immeuble Quivrin – Saint-Omer

Friche GDF – Saint-Omer

Centre administratif Saint-Louis – Saint-Omer

Le Bretagne – Saint Omer

Le Saint-Louis – Saint Omer

6. PROJECTIONS DE CRÉATIONS

UN HOSTEL À SAINT-OMER ?

- **non concurrentiel en Région** (un hostel recensé à Lille)
- **accessible économiquement**
- **élargit les cibles de clientèles**, notamment les jeunes, aujourd'hui consommateurs d'hébergements chez l'habitant
- **capacités et site d'implantation à définir**

6. PROJECTIONS DE CRÉATIONS

UN SEUL ET MÊME HÉBERGEMENT POUR GROUPES À VOCATIONS VARIABLES

3 cibles de clientèles :

- Jeunes
- Adultes
- Grand public

Une mutualisation des besoins :

- Tourisme / Loisirs
- Culture / Patrimoine
- Sport

Des prestations à destination des sportifs à intégrer :

- Une proximité avec les équipements sportifs (BMX, Kayak Polo, SCRA, badminton, gymnastique)
- Un service de restauration
- Un accès à un plan d'eau (si activité nautique retenue)
- Des espaces dédiés : salle de vie, de soin et de musculation

Capacité estimée : 160 lits répartis en espaces divisibles (dont 30 lits pouvant être dédiés aux sportifs)

Sites d'implantation pressentis :

- **L'ancien Canal de Neuffossé** ; permettant d'intégrer des activités nautiques

Silo des Flandres – Saint-Omer

6. PROJECTIONS DE CRÉATIONS

CAPTER LES PORTEURS DE PROJETS ADEPTES DE L'HÉBERGEMENT INSOLITE

Des hébergements de caractère en lien avec le territoire :

- L'hébergement sur l'eau
- Le carré d'étoile
- La vie de château
- Les granges
- Les moulins
- Une ancienne prison ou chapelle

Sites d'implantation pressentis :

- Proximité de la *Maison du Marais*
- Proximité de *La Coupole*
- Le château de Westhoeve de Blendecques
- Les granges recensées dans le cadre du LEADER
- …

Exemples de démarches publiques

AGENCE
D'URBANISME & DE DÉVELOPPEMENT
Pays de Saint-Omer - Flandre intérieure

Octobre 2016

Virginie CARON