

5. CONDITIONS DE L'EQUILBRE ECONOMIQUE ET FINANCIER



SOMMAIRE

5. CONDITIONS DE L'EQUILBRE ECONOMIQUE ET FINANCIER.....	283
5.1 Eléments économiques du projet	285
5.1.1 Aménagements prévus	285
5.1.2 Financement.....	285
5.2 FAISABILITE DE L'OPERATION POUR L'INVESTISSEUR	286
5.2.1 Camping au bilan positif.....	286
5.2.2 Société pérenne	286
5.3 RESULTATS ATTENDUS.....	287
5.4 REPERCUSSIONS DU PROJET.....	288
5.4.1 Sur l'emploi	288
5.4.2 Sur le budget de la commune	288
5.4.3 Sur l'activité commerciale.....	288
5.5 CONCLUSION	288
Conclusion générale.....	289

5.1 ELEMENTS ECONOMIQUES DU PROJET

5.1.1 AMENAGEMENTS PREVUS

Le programme d'extension prévoit l'aménagement de 50 nouveaux emplacements sur une zone déjà aménagée du camping afin de positionner celui-ci au niveau de qualité attendu par l'enseigne Huttoopia, en diminuant les nuisances de la route (bruit et danger de circulation) ; et en réduisant également la densité de construction.

La zone n'est pas très pentue voire plane par endroit et présente un couvert arboré très peu dense. En conséquence de ces nouveaux emplacements et conformément aux règles de sécurité en vigueur, le programme inclut également l'aménagement d'une voirie de sécurité (carrossable mais non goudronnée) qui rejoindra un axe d'évacuation spécifique à cette zone.

COÛT DE L'AMENAGEMENT :

AMENAGEMENTS PREVUS	COÛT EN € HT
ETUDES	37 300
Etudes amont au permis	27 300
Permis, études diverses (sol etc.)	10 000
AMENAGEMENTS	180 000
Nouvelle citerne d'eau	35 000
Voirie de sécurité	15 000
20 tentes « toiles et bois »	130 000
RESEAUX	160 000
Eau, électricité, sanitaire modulaire	160 000
TOTAL	377 300€ HT

Il s'agit donc au global d'un investissement de près de 380 000 €HT, dont une partie (environ 50K€) permettra également de renforcer la qualité des prestations existantes (citerne d'eau) ou la sécurité du site (voirie).

5.1.2 FINANCEMENT

Considérant le montant des investissements, il n'est pas prévu de recourir à l'emprunt pour la réalisation de cette extension. Ainsi, l'ensemble des coûts sera supporté par les fonds propres de la structure.

5.2 FAISABILITE DE L'OPERATION POUR L'INVESTISSEUR

5.2.1 CAMPING AU BILAN POSITIF

Le Camping Indigo de Castellane est une SAS au capital social de 500 055 €. Immatriculée en 1992 cette structure basée à Castellane (04120) est spécialisée dans le secteur d'activité des terrains de camping et parcs pour caravanes ou véhicules de loisirs (Code APE : 5530Z).

A l'année, le camping emploie 2 permanents. A ces emplois s'ajoutent en période touristique 16 saisonniers.

Le chiffre d'affaires actuel est de 1 243 847€.

En K€	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Chiffre d'Affaires (CA) camping	630	660	650	660	752	940
CA Restauration/service	23	28	26	39	75	300
Total CA	653	688	676	689	827	1240

5.2.2 SOCIETE PERENNE

En 2014, la société a réalisé un résultat net de 230 900€, soit 29% de son chiffre d'affaires, ce qui lui garantit une belle solidité financière.

De plus, le camping appartient au groupe Huttopia, lui-même basé à St Genis-les-Ollières (69290). Huttopia est une entreprise de conception et d'exploitation de campings villages situés dans des espaces naturels sous deux marques : Huttopia et Indigo. Elle opère ainsi dans le domaine de l'écotourisme en France et au Canada.

Huttopia est une offre de vacances au vert proposant des emplacements de campings et des hébergements en bois respectant l'environnement. Les campings Huttopia sont implantés dans des sites naturels, en bordure de lacs ou en forêt, en partenariat avec l'Office National des Forêts (ONF). L'offre propose aujourd'hui 7 destinations en France et 16 implantations dans les Parcs Nationaux du Québec sous la marque Huttopia et 16 autres destinations en France sous la marque Indigo.

Le groupe est en plein développement et affiche une belle santé financière avec un résultat net autour des 21% du chiffre d'affaires et un effectif moyen de 31 personnes.

D'après le site société.com, sur 2012, 2013 et 2014, la situation financière de l'entreprise était la suivante :

Synthèse société.com pour l'entreprise HUTTOPIA

Rating societe	Favorable	Moyen	Défavorable
Equilibre Bilan	Favorable	Moyen	Défavorable
Rentabilité	Favorable	Moyen	Défavorable

5.3 RESULTATS ATTENDUS

A ce jour, le camping compte un peu plus de 58 000 nuitées avec un taux d'occupation moyen proche de 90% en haute saison, en forte croissance après deux saisons d'exploitation par Huttoxia. Cette croissance s'explique non seulement par l'effet de marque Huttoxia, le camping bénéficiant d'une commercialisation via le réseau Huttoxia, mais aussi par la prise en charge du service de restauration, historiquement délégué à un prestataire externe.

L'offre Huttoxia qui sera développée sur l'extension s'articulera des emplacements en pleine nature en immersion complète dans de grands espaces naturels afin de permettre à la clientèle Huttoxia de profiter pleinement du camping nature.

Bien que très simple, il s'agira d'une offre haut de gamme du fait de la rareté du nombre d'emplacement et l'espace proposée : le ratio d'emplacement à l'hectare sera de 7, à comparer à 30 pour le reste du camping.

De part ces aménagements, une prévision pessimiste permet d'escompter un chiffre d'affaires annuel sur cette zone de l'ordre 150 000 euro pour le camping, à laquelle il convient d'ajouter une hausse de la restauration de l'ordre de 20 à 25 000 euros.

Cela représente une hausse du chiffre d'affaires annuel de 13% pour 50 nouveaux emplacements (+21%), le camping comptant aujourd'hui 143 emplacements de camping, 32 tentes toile & bois et 60 emplacements de type autres (bungalows, chalets et mobil-home).

Ainsi, pour un investissement direct de 380 000 euros, le chiffre d'affaires généré après charges devrait permettre un retour sur investissement à 6 ans.

5.4 REPERCUSSIONS DU PROJET

5.4.1 SUR L'EMPLOI

Les répercussions sur l'emploi bien que positives, seront relativement faibles. D'après les chiffres de l'INSEE, en 2012, la commune de Castellane comptait 134 chômeurs. Le projet devrait permettre la création d'emploi saisonniers supplémentaires mais pas d'emplois permanents. Si les travaux seront réalisés par des entreprises locales, compte tenu de la faible ampleur de ceux-ci, il n'y aura pas d'impact très significatif sur l'emploi local.

En revanche, du fait de l'extension du camping, le gestionnaire estime nécessaire d'employer 4 emplois saisonniers supplémentaires en pleine saison.

5.4.2 SUR LE BUDGET DE LA COMMUNE

Le budget primitif 2015 de la commune de Castellane se monte à 3 958 786€. Dans ce budget, la taxe de séjour compte pour 130 000€. Les impacts directs anticipés sur le budget de la commune sont relativement faibles :

- **Taxe de séjour** : La création de 50 nouveaux emplacements devraient permettre au camping de réaliser environ 10 500 nuitées supplémentaires. Le montant de la taxe de séjour pour les campings 4* dans la commune est 0,50€ par jour. Les personnes âgées de moins de 18ans étant exonérées, on peut imaginer que l'extension rapporte environ 3400€ supplémentaire dans le budget de la commune, ce qui est négligeable.

5.4.3 SUR L'ACTIVITE COMMERCIALE

L'essentiel des retombées seront indirectes via la consommation que vont générer ces nouveaux emplacements sur les commerces, notamment en pleine saison. Sur la base de l'étude clientèle touristique réalisée par le département, la dépense moyenne par jour par personne est de 52,9€, dont 29% pour le logement.

Si l'on garde ce ratio pour la clientèle du camping, nous pouvons estimer les recettes supplémentaires générées par l'augmentation de la clientèle du camping autour des 395 000€. La captation de ces recettes par les commerces locaux sera un enjeu majeur pour eux. Cette hausse de la consommation aura également des répercussions sur le prélèvement de la CFE.

5.5 CONCLUSION

Le projet est donc positif dans ses différents aspects financiers.

L'investisseur est capable de supporter financièrement cet investissement sans mettre en péril son exploitation. Les risques sont faibles et maîtrisés.

Ce projet est également bénéfique pour la commune à plusieurs titres :

- Peu/pas de dépenses publiques,
- Développement de l'activité économique avec création d'emplois et augmentation des recettes de la commune,
- Développement de l'attractivité du territoire, etc.

Conclusion générale

Le projet d'extension du camping de Castellane est un projet de développement durable dans la mesure où il respecte l'environnement naturel dans lequel il s'insère à travers le respect de la faune et de la flore et des habitats et la bonne intégration paysagère du projet.

Il développe l'économie locale en instituant un cercle vertueux profitable à l'emploi local, aux retombées induites sur les commerces et les services et permet des retombées financières pour la collectivité.

Ce projet permet également de renforcer l'attractivité touristique de Castellane en offrant des conditions de logements touristiques de faible densité.

Ce projet compatible avec les éléments cadre (PLU) et les infrastructures (AEP, assainissement) est un projet rentable pour l'exploitant du camping et qui permet de diffuser de la richesse sur la collectivité de Castellane.

Le projet d'extension du camping de Castellane est positif sur tous ces aspects.

