



INGENIERIE ET ACCOMPAGNEMENT DE PROJETS

Récapitulatif des
interventions
2016-2018

Hérault Tourisme assure chaque année l'accompagnement d'une cinquantaine de projets d'investissement touristique très divers, à portage public ou à portage privé.

Sur les projets à forts enjeux, des compétences extérieures ciblées peuvent être mobilisées pour la réalisation de :

- **Expertises**
- **Visites-conseil Hérault Tourisme/Atout France**
- **Appuis méthodologiques à Maîtres d'Ouvrages**

Les livrables sont dans les « Zooms » de la rubrique Accompagnement de projets du Site Pro, ou disponibles sur demande auprès du Service Ingénierie & accompagnement de projets.

EXPERTISES HERAULT TOURISME

Analyse de problématiques d'intérêt départemental ou sur projets à forts enjeux. Maîtrise d'ouvrage Hérault Tourisme. Cahier des charges et consultation ciblée. Budgets légers. Rendus opérationnels.

2016

Appui aux Familles rurales 34 pour le démarrage de leur gestion en DSP du Campotel de ST PONS

Priorités, phasage et financement investissements, commercialisation.

D. Coste/Mission Tourisme

Complémentarité des clientèles sociales et touristiques aidant au démarrage de l'activité. Labélisation Gîtes de France envisageable. Assujettissement à al TVA à prévoir..

Tableau de bord de l'investissement touristique héraultais

Chiffres annuels de l'investissement, globalement et par catégories d'activé, rang national et tendances.

Anne Courtière, Atout France.

Un quart de l'investissement régional réalisé en Hérault, soit 295 M€ annuels (moyenne triennale) L'investissement par habitant est plus fort en Hérault qu'en France vu le grand nombre de résidences secondaires ; par contre, l'investissement par lit marchand est très en dessous de la moyenne nationale..

2017

Scénographie et communication touristique de la Maison de Pays du CAYLAR

Refonte de l'espace tourisme et de l'organisation et de l'image de la Maison de Pays.

Atelier Nicolas Tourette

Restructuration des espaces ouverts au public et techniques pour fonctionnalité, lisibilité et valorisation des produits et de l'image héraultaise. Proposition d'identité graphique, d'ambiances .Reconfiguration de l'espace d'information touristique. APS copté par un pré-chiffrage des travaux.

Mini-diagnostics environnementaux de campings littoraux

Dans le cadre du projet européen CoEvolve dont le CD 34 est partenaire : cycle de sensibilisation au tourisme durable (problématique Eau/moustiques/risques côtiers) avec mini-audits de campings littoraux.

MLV conseil

Structurer les sessions de sensibilisation en complémentarité des formations développées par la CCI. Produire des fiches techniques opérationnelles. Faire avancer le volet réglementaire notamment sur les possibilités de réutilisations des eaux. Avoir un référent technique pour aider à la mise en oeuvre de plans d'actions.

Création d'un restaurant au pôle clermontais du LAC DU SALAGOU

Positionnement, organisation spatiale et équipements du futur restaurant de la « Maison de site », en remplacement de l'ancien snack ; expertise pour le Département : MO des travaux à venir.

V.Perré/Authentique Gastronomie

Types de menus, espaces fonctionnels nécessaires, pré chiffrage des équipements. Cahier des charges détaillé pour appel à candidature de l'exploitant futur afin de permettre la maitrise qualitative du restaurant par la collectivité.

Renégociation avec les services de l'Etat concernant le camping du Baous à OLARGUES

Historique des échanges et déblocage du dialogue avec les divers services. Recherche de solutions techniques satisfaisantes pour les parties.

D. Schuller/SET-concept

Des contradictions entre les préconisations de sécurité et les contraintes du site. Problématique d'une deuxième issue de secours pour le risque incendie par des ouvrages économiquement supportable pour la commune. Rdv à la préfecture en octobre...

Légende : **Projet** / **demande** / **intervenant extérieur** / réponse

2018

Camping du Baous à OLARGUES (suite).

Point en Préfecture à obtenir suite au courrier du maire. Etayage des solutions alternatives proposées par la commune. Point sur site prévu fin 2018 avec les services de l'Etat.

D. Schuller/SET-concept

Réunion sur site avec la Préfecture, le SDIS, la DDTM, Hérault Tourisme et ses experts et la commune d'Olargues,. Proposition de Système de veille hydrométéorologique. Ainsi que travaux d'élargissement de la voie d'accès et de construction d'un nouveau passage à gué ; cout prévisionnel # 600 K€.

Diagnostic hydrométéorologique pour le camping du Baous à OLARGUES

Débits de crues, scénarios critiques de pluies, vulnérabilité des surfaces. Proposition d'organisation pour anticipation et mise en sécurité des personnes.

HYDRO LOGIK ingénierie

Analyse du débit de crues, scénarios critiques de pluies, vulnérabilité des surfaces et proposition d'organisation pour anticipation et mise en sécurité des personnes : mise en place d'un système de veille et d'alerte hydro-météorologique : adhésion à PREDICT et désignation et formation de référents locaux (via la FRHPA)..

Schéma d'accueil des camping-cars en Hérault avec zooms territoriaux

Outil stratégique d'organisation du stationnement des camping-cars permettant de répondre aux collectivités et d'apporter les éléments clés pour passer en phase opérationnelle.

MLV conseil

Etat des lieux départemental et pistes de développement d'une offre adaptée aux besoins, en tenant compte des tendances actuelles et des résultats de la récente étude clientèles UNI-VDL/ DGE concernant la demande. 5 territoires partenaires pour des zooms pré-opérationnels spécifiques : CABEM, M3M, CCLL, CCCG&S et CCLL.

En cours

Concept et organisation de la Restauration du pôle Richemer- MARSEILLAN PLAGES

Diagnostic de l'installation existante. Organisation des points de restauration et de l'animation oenotouristique et séminaires.

V. Perré/Authentique Gastronomie.

Fort potentiel du site par sa situation géographique et son volume d'accueil. Importants investissements complémentaires sur locaux et équipements et en ressources humaines à prévoir.

Recommandations sur les modalités contractuelles avec l'exploitant privé pour permettre la bonne maîtrise par les Caves RICHEMER des diverses activités.

Gîte de La Clairière – CAMBON & SALVERGUES

(Expertise suite à visite-conseil). Type de contrat et recherche d'un opérateur pour la gestion globale de l'équipement, pour synergies hébergement/ restauration /animation

MLV conseil

Choix du contrat adéquat pour développer un produit « Découverte Nature » de l'Espinouse et du Caroux, combinant en synergie hébergement/restauration et animations.

Calendrier serré pour dérouler toute la procédure de DSP allégée en vue d'un démarrage à la rentrée 2019.

Contrat de DSP retenu pour permettre le bon contrôle des orientations d'exploitation par la collectivité.

Légende : **Projet/demande** / **intervenant extérieur** / réponse

VISITES-CONSEIL HERAULT TOURISME / ATOUT FRANCE

Expertises rapides sur projets à forts enjeux en réponse aux demandes formulées :

→ *Orientations de départ : potentiel-positionnement d'un site ou patrimoine, ingénierie à prévoir (feuille de route)*

→ *aide à la décision*

→ *feuille de route de développement ou montage d'opération*

→ *prospection et consultation d'opérateurs, etc...*

Maîtrise d'ouvrage Hérault Tourisme dans le cadre de sa Convention en ingénierie de projets avec Atout France. Visites sur site d'une demi-journée à une journée. Rendus synthétiques rapides.

2016

Evolution du camping des Valhiès/SALAGOU-CCLL

Avis sur la situation du camping et perspectives ; pistes de gestion, nature et portage des investissements

Site « magique » mais structure vieillissante .Gestion apurée excédentaire. D'ici 2019 : maîtriser le foncier ; régularisation administrative; recentrage des prestations loisirs externes autour de l'accueil lui-même à repositionner (marnage) ; maîtriser les emplacements « loisirs » ; petit équipement locatif. DSP envisageable avec concession totale ou partielle des travaux.

Vente du Domaine historique Parc Lépine- Caux/ PEZENAS/ CAHM (2015-2016)

Prospection d'opérateurs pour la valorisation oenotouristique de ce Domaine de 4 ha et 2600 m² bâtis au sol.

Contribution de l'ADT et d'Atout France à une large prospection d'opérateurs en tourisme patrimonial et oenotourisme, et à une sélection parmi 6 offres en liaison avec les communes et la communauté d'agglomération.

Valorisation touristique du Campotel et du camping de ST BAUZILLE DE PUTOIS

Positionnement et démarche appropriée pour contractualisation avec un gestionnaire privé

Avant travaux, tester par un appel à projet l'hypothèse de création d'un restaurant en bail commercial. Si infructueux, revenir à un concept de tourisme social de pleine nature, plus conforme au bâti, et ajuster les travaux de requalification menés par la commune avec le futur exploitant (contrat de DSP ou COT).

Vente du Domaine de Lavagnac pour valorisation touristique comprenant la réhabilitation du Château classé - MONTAGNAC

Revente par le groupe France Pierre suite à l'insuccès commercial de son projet (concept repris des frères Cox, précédents propriétaires). Nécessite de redéfinition du concept.

Dialogue informel avec opérateurs en vue si possible d'un appel à projet.

Maison de la Prunarède – ST MAURICE DE NAVACELLES

Potentiel hôtelier de cette propriété de la communauté de communes ? Valorisation touristique envisageable ou vente ?

3 scénarios possibles, sous réserve des contraintes d'urbanisme et réglementaires de l'OGS :

- un concept « minimaliste » de gîte avec petit musée et forte aide publique
- un restaurant qualitatif + gîtes de caractère avec recherche d'opérateur et curseur public/privé à déterminer
- un Resort Nature d'esprit écolodge à dominante hébergement, économiquement plus porteur

Développement touristique du site de CANTERCEL

Recommandations pour le comité technique LEADER sur l'étude préalable au projet d'hébergement touristique innovant sur 30 hectares viabilisés sur le Larzac

Définir le projet avant d'entamer la recherche d'investisseurs: objectiver le concept, le potentiel commercial, le dimensionnement et la jauge d'accueil pour un modèle économique viable, les modalités de montage de l'opération.

Légende : **Projet/demande/ intervenant extérieur** réponse

2017

Plan Qualité Station- BALARUC LES BAINS

Dans un contexte de développement d'équipements de qualité sur la station, validation de la démarche envisagée par la ville de Balaruc avec son OT.

Benchmark de démarches similaires dans d'autres stations littorales françaises.

Note stratégique. Eléments de cahier des charges en vue du recrutement d'un prestataire pour mise en œuvre de la démarche sur 1 à 2 ans.. Proposition d'assistance à maîtrise d'ouvrage pour le lancement, et éventuellement le suivi de la dite démarche

Développement oenotouristique du Domaine Terres des Cambon - VALFLAUNES (Pic St Loup)

Affectation des espaces, positionnement, investissements, organisation et ressources humaines, feuille de route

Feuille de route pour l'investisseur : études à réaliser ; organisation RH souhaitable ; fonctionnalités et aménagement des espaces.. Arbitrages entre activité viticole et touristique à prévoir.

Projet de création d'un restaurant haut de gamme avec chambres et suites dans l'Hôtel de Laures (XVII ième) à restaurer - GIGNAC

Faisabilité du projet touristique une fois réhabilité l'hôtel de Laures (réhabilitation ramenée à 1.2 M€ TTC + 0.9 M€ pour le volet économique phase 1).

Nécessité d'un portage public de la réhabilitation patrimoniale, pour la sauvegarde historique et la requalification urbaine de la ville, avec un volet économique y contribuant pour partie. Phasage du projet économique avec proposition de développement d'une capacité hôtelière significative en utilisant le bâti mitoyen..

Salle de réception au Domaine de La Bellonette - MARSEILLAN

Stratégie commerciale et faisabilité d'une salle de réception avec traiteur dans un ancien hangar

Projet structurant pour ce Domaine de caractère en bordure de l'étang de Thau restant à cerner précisément. Faisabilité commerciale et financière à vérifier. Budget travaux et prévisionnel d'exploitation à établir.

Faisabilité d'un gîte de groupe communal - LE POUJOL SUR ORB

Positionnement et rentabilité de la réhabilitation lourde envisagée par la commune

Cout des travaux très lourd pour la commune au regard du potentiel économique du projet. Faisabilité « serrée ».

Développement touristique du site de CANTERCEL (suite)

Recadrage et redimensionnement, en parallèle d'une étude lourde en cours sur concept et aides financières

Etude malheureusement pas utilisable, car lancée sur la base du cahier des charges initial non rectifié selon nos recommandations au Comité technique LEADER.

Réaménagement du camping du Baous - OLARGUES

Validation d'un projet de recul sur la colline des emplacements avec réduction obligée du nombre d'unité, demandé par l'administration en prévention des risques d'inondation

Pas de faisabilité économique ni de pertinence commerciale. Parvenir à renégocier avec les services de l'Etat ou donner une nouvelle destination à ce foncier communal ; expertise juridique complémentaire recommandée en ce sens.

Requalification du Campotel de FRAÏSSE SUR AGOUT

Faisabilité et nature d'une requalification du bâti ancien initial

Pertinence du positionnement en gîte de groupe, complémentarité de l'offre famille des chalets récents. Hypothèse d'une démolition et reconstruction est toutefois privilégiée, plutôt qu'une réhabilitation lourde quasiment aussi coûteuse étant donné les caractéristiques du bâti ancien (estimée par le CAUE 34).

Légende : **Projet/demande/ intervenant extérieur/ réponse**

Rentabilisation du Centre de vacances la Clairière – CAMBON ET SALVERGUES

Optimisation de la commercialisation et de la gestion. Maintien ou non d'une restauration

Les leviers de développement de la structure sont la restauration et l'animation. Recommandation de globaliser la gestion du restaurant et des hébergements en cherchant un repreneur professionnel, dans un partenariat public-privé.

Relance du Jardin méditerranéen de ROQUEBRUN

Problématique d'accès et de stationnement, de ressource en eau et de rénovation végétale

Urgence d'une relance de ce site original et qualitatif. Gouvernance associant l'association gestionnaire et les collectivités souhaitable. Multiples axes de travail : évolution du contenu des visites et des usages du site, développement boutique, réorganisation tarifaire et des périodes d'ouverture, identité visuelle et signalétique interne et d'accès dans le village...

2018

Scénarios de développement oenotouristique pour Château Capion - ANIANE

Domaine mitoyen de Daumas Gassac, acquis en 2016 par le nouveau propriétaire, avec important projet de revalorisation viticole en très haut de gamme pour export en Russie. Orientations du volet oenotouristique : fonctionnalités, investissements et emplois potentiels..

Trois niveaux scénario décrits. Le scénario « élaboré professionnel » utilisant tout le potentiel bâti château compris, en positionnement nettement qualitatif, serait susceptible de toucher un zone de chalandise élargie à l'international.

Projets de création d'établissements d'hôtellerie de plein air - territoire de la CCGO – GRAND-ORB

Potentialités de différents fonciers sur Lamalou et Lunas

Besoins du territoire de la CCGO couverts en HPA mais pas en accueil des camping-cars. Potentialité des fonciers présentés à Lamalou non avérée à cause de problèmes d'exiguïté et topographie ou de nécessité d'aménagements lourds. Potentialités confirmée sur différents fonciers situés à l'intérieur et en mitoyenneté de la Base de loisirs de Lunas y compris en accueil de camping-cars

Requalification du camping de CESSENON SUR ORB

Rénovation des sanitaires, repositionnement

La demande en HPA est couverte sur le secteur géographique ; équipements sanitaires très fatigués ; fortes contraintes du PPRNi.. La vocation de cette structure relève plus du service public que d'une économie touristique. Différentes options de gestion sont possibles mais le bail actuel est inadéquat, notamment pour pouvoir mener à bien les investissements nécessaires..

Mode de gestion du camping municipal de MONS LA TRIVALE

Camping en régie en cours de requalification.

Structure à fort potentiel, permettant d'envisager une procédure de concession pour aboutir au printemps 2019, diverses questions étant à régler en parallèle (enclave foncière, épicerie-bar en bail commercial, logement de fonction occupé ..). Relative urgence et complexité. Un accompagnement est proposé à la commune.

Evolution du Parc accrobranche les Rochers de MAGUELONE

Evolution du concept : faisabilité des différentes composantes d'équipement; grille tarifaire. Nouvelle communication et commercialisation

Dossier confidentiel.

Benchmark tarifaire incitant à la prudence sur l'augmentation de tarifs. Forts atouts liés à la qualité paysagère et à l'ambiance du site mais renouvellement à prévoir pour certains équipements vieillissant. Suggestion d'aménagements. Pertinence du projet futur -encore confidentiel- et recommandations en terme de communication.

Légende : **Projet/demande/ intervenant extérieur/ réponse**

Projet de construction d'un restaurant et d'un caveau- cave coopérative de ST FELIX DE LODEZ

Positionnement-concept et dimensionnement du projet. Nouvelle destination des bâtis existants (visite en simultané avec le CAUE 34).

Projet global estimé à 1.2 M€. Opportunité d'un restaurant semi-gastronomique à vérifier sur le site prévu. Reporter le volet restaurant du projet à une phase ultérieure à l'ouverture du nouveau caveau. Attention particulière à porter à l'insertion paysagère sur la parcelle du rond-point de l'échangeur de l'A 750, et à la visibilité du caveau. Adopter un concept architectural contemporain et différenciant. (visite en simultané avec le CAUE 34).

Projet global de développement œnotouristique du Domaine Sériège- CRUZY

Orientations du projet global œnotourisme : recentrage des activités autour du château récemment rénové avec salle de réception. Développement de séminaires, de l'événementiel et à terme d'hébergements (visite en simultané avec le CAUE 34).

Vu une activité touristique locale modérée, développer l'œnotourisme par le prisme du château : continuer l'aménagement du 1er étage en hébergements haut de gamme, en complément de la salle de séminaire déjà réhabilitée, et concevoir le nouveau caveau en porte d'entrée du parc, avec clôture et intégration paysagère. Ultérieurement, aborder la création éventuelle de gîtes dans la maison de maître et de logement ou espaces fonctionnels ou de loisirs au 2ième étage du château.

APPUIS METHODOLOGIQUES A MAITRES D'OUVRAGE

A la demande de collectivités ou d'organismes maîtres d'ouvrage, sur des projets de « mise en tourisme », de création ou requalification d'équipements de loisirs, de valorisation de patrimoine, de développement d'hébergements, etc, Hérault Tourisme fourni un appui méthodologique au cas par cas : feuille de route, cahier des charges, mobilisation de compétences, pré-contacts avec opérateurs, animation du partenariat etc.

→ Définition de projet ; orientations d'aménagement ; faisabilité économique ; mise en forme juridique, etc.

MAITRISE D'ŒUVRE REHABILITATION DU PARC ARBORE DE MAGUELONE (2014-16)

MO : Association Les Compagnons de MAGUELONE

Appui technique Hérault Tourisme à l'association pour la mise en place et durant la mission du cabinet ESKIS (Plan topographique. Choix d'aménagements. APD. Consultation des entreprises et suivi des travaux).

Appui logistique à l'association (organisation et compte-rendu des COPIL) durant le travail du cabinet ESKIS :

synthèse historique et image du site, socle de l'APD « les jardins de Maguelone ». Jardin de contemplation, Jardin romantique avec reconstitution du quiconque boisé en terrasse ombragée, Prairie naturelle. Acceptation du projet à l'unanimité en Commission des sites (report des travaux à 2016 et étalement de la mise en œuvre).

APS D'UN GITE DE GROUPE ADJOINT AU CAMPOTEL DE BEDARIEUX (2016)

MO : ville de BEDARIEUX

Aide à la consultation suite à visite-conseil + CAUE

Co rédaction du Cahier des charges, proposition liste de consultation..

STRATEGIE DE COMPETITIVITE STATION THERMALE BALARUC-LES-BAINS (2018)

MO : OT de BALARUC-LES-BAINS

AMO à l'Office de tourisme et à la ville de Balaruc-les-bains par Hérault Tourisme et Atout France + Cabinet Ernst & Young.

Note de cadrage, cahier des charges pour recrutement d'un prestataire pour l'animation d'une démarche de mobilisation de l'ensemble des acteurs (commerçants, loueurs de meublés, curistes, touristes..)

Lancement et suivi de la démarche: consultation et choix du cabinet, relecture des livrables des 3 phases successives : Diagnostic, Axes stratégiques et Plan d'action sur l'année 2018. Participation aux COPIL, ateliers et Assises.

Enjeux du court au long terme :

- Etendre l'excellence thermale à l'ensemble des offres de la station.
- Créer une destination thermale à forte notoriété sur le littoral méditerranéen.
- Faire de Balaruc-les-Bains une cité éco-thermale de la santé et du bien-être

Légende : **Projet/demande** / **intervenant extérieur** / réponse

HÉRAULT TOURISME
AGENCE DE DÉVELOPPEMENT
TOURISTIQUE

Maison du Tourisme,
Avenue des Moulins,
34184 Montpellier Cedex 4
Tél. : +33 (0)4 67 67 71 71
herault-tourisme.com
adt-herault.fr



@HeraultTourismePro