



HAL
open science

L'avenir des villages de vacances du tourisme social et solidaire : état des lieux, enjeux et intentions des propriétaires du patrimoine immobilier

Marion Secchi

► To cite this version:

Marion Secchi. L'avenir des villages de vacances du tourisme social et solidaire : état des lieux, enjeux et intentions des propriétaires du patrimoine immobilier. Sciences de l'Homme et Société. 2017. dumas-02059331

HAL Id: dumas-02059331

<https://dumas.ccsd.cnrs.fr/dumas-02059331>

Submitted on 9 May 2019

HAL is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

UNIVERSITÉ DE PARIS 1 - PANTHÉON SORBONNE
INSTITUT DE RECHERCHE ET D'ÉTUDES SUPÉRIEURES DU TOURISME

**L'avenir des villages de vacances du tourisme social et solidaire :
État des lieux, enjeux et intentions des propriétaires
du patrimoine immobilier**

Mémoire présenté pour l'obtention du
Diplôme de Paris 1 – Panthéon Sorbonne
MASTER MENTION « TOURISME »
Spécialité : **Gestion des Activités Touristiques et Hôtelières (GATH)**

Sous la direction de : Jean-Michel Blanc

Par : Marion Secchi

Membres du jury :

Session de Septembre 2017

Remerciements

J'adresse mes remerciements à Monsieur Jean-Michel Blanc, mon directeur de mémoire, pour son soutien, son écoute et ses conseils. Je le remercie de m'avoir accordé sa confiance et de m'avoir donné accès son réseau. Cela a fortement contribué à l'avancée de mes recherches et à la rédaction de ce mémoire.

Je souhaite aussi remercier tous les propriétaires de villages vacances qui m'ont reçue, ont pris le temps de répondre à mes questions et ont partagé leur expérience avec moi. J'espère avoir retranscrit le plus fidèlement possible le témoignage et les problématiques de chacun.

Des remerciements sincères à tous ceux qui m'ont apporté leur soutien, leurs idées ainsi que leurs critiques constructives pour l'élaboration de ce mémoire.

Résumé

Le tourisme social et solidaire a pour objectif de permettre à chacun de partir en vacances et de promouvoir pendant ces dernières des activités de loisirs. Il a connu un véritable essor après la seconde guerre mondiale du fait de l'apparition des congés payés et donc du temps libre. Les différents acteurs du tourisme social et solidaire ont alors investi dans la pierre. Ils se sont dotés de villages de vacances pour permettre à la population d'être accueillie dans de véritables structures. Dans les années 1980, le tourisme social et solidaire a fait face à la baisse des aides publiques pour l'entretien et la rénovation de ce patrimoine. Aujourd'hui, le secteur se retrouve face à un patrimoine dit « vieillissant ». On assiste à un certain nombre de mises en vente et/ou de reprise de l'exploitation par des opérateurs du marché lucratif. Tous les acteurs du tourisme social et solidaire sont concernés mais ce sont les propriétaires de ces biens qui sont les uniques décisionnaires sur l'avenir de ce patrimoine.

Pour tenter de connaître les intentions des propriétaires, l'étude s'intéressera dans un premier temps à la réalisation d'un état des lieux du patrimoine immobilier des villages vacances du tourisme social et solidaire et plus particulièrement à celui de l'association Parcours Vacances. Puis, elle abordera la question de la propriété en étudiant les différents propriétaires existants ainsi que les liens juridiques entre ces derniers et leurs exploitants-gestionnaires. Enfin, elle analysera les témoignages des propriétaires pour comprendre quels sont les enjeux auxquels ils font face et qui pourraient influencer leurs choix dans l'avenir.

Mots-clés : tourisme social et solidaire, villages de vacances, patrimoine immobilier, propriétaires, association Parcours Vacances

Sommaire

Remerciements	2
Résumé	3
Sommaire	4
Table des abréviations	5
Introduction générale	6
Chapitre introductif	9
A. Définition(s) du tourisme social	9
B. Origines et acteurs historiques.....	11
C. Le poids du tourisme social aujourd’hui	13
Chapitre 1 – État des lieux du patrimoine immobilier des villages vacances	16
A. Caractéristiques générales	16
B. Contraintes, financements et investissements	23
C. Un échantillon de ce patrimoine : L’association Parcours Vacances	31
Chapitre 2 - Étude approfondie des propriétaires	42
A. Les différents types de propriétaires	42
B. Type de contrats utilisés entre propriétaires et exploitants-gestionnaires.....	51
C. Exemples de structures autour du patrimoine	55
Chapitre 3 – Positionnement et perspectives d’avenir des propriétaires	60
A. L’implication des propriétaires.....	61
B. Liens entre propriétaires et exploitants-gestionnaires.....	69
C. Intentions et perspectives	74
Conclusion générale	79
Bibliographie	82
Table des annexes	86
Table des figures	107
Table des matières	108

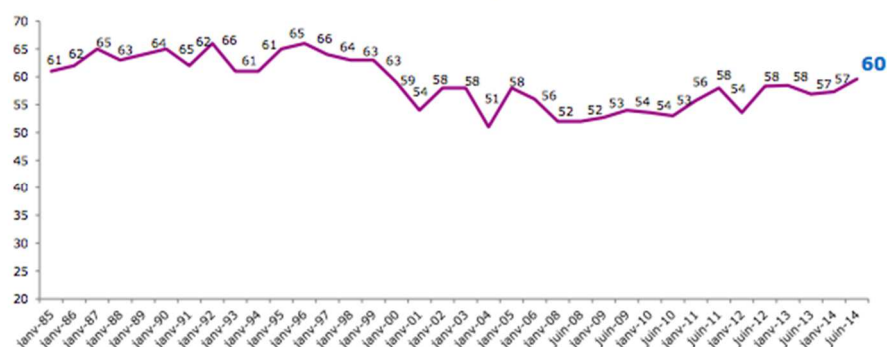
Table des abréviations

ANCAV-TT	Association Nationale de Coordination des Activités de Vacances des Comités d'Entreprise, Associations de Tourisme Social et autres Collectivités
ANCV	Agence Nationale pour les Chèques Vacances
ARTES	Association Régional pour le Tourisme Éducatif et Social
BITS	Bureau International du Tourisme Social
CCE	Comité Central d'Entreprise
CCAS	Caisse Centrales des Activités Sociales
CDC	Caisses des Dépôts et Consignations
CE	Comité d'entreprise
CECOREL	Centre de Coopération pour la Réalisation d'Équipements de Loisirs
CFDT	Confédération Française Démocratique du Travail
CFE-CGC	Confédération Française de l'encadrement
CGT	Confédération Générale du Travail (CGT).
CT	Collectivités Territoriales
CNAF	Caisse Nationale des Allocations Familiales
DGCIS	Direction Générale de la Compétitivité, de l'Industrie et des Services
ESS	Économie Sociale et Solidaire
EPIC	Établissement Public à caractère Industriel et Commercial
FO	Force ouvrière
INSEE	Institut National de la Statistique et des Études Économiques
IRCANTEC	Institution de Retraite Complémentaire des Agents Non Titulaires de l'État et des Collectivités publiques
MACIF	Mutuelle Assurance des Commerçants et Industriels de France
OITS	Organisation Internationale du Tourisme Social
PV	Parcours Vacances
SCI	Société Civile immobilière
TLC	Tourisme, Loisirs et Culture
TSI	Tourism Social Investissement
TSS	Tourisme Social et Solidaire
UFOVAL	Union Française des Œuvres de Vacances Laïques
UNAT	Union Nationale des Associations du Tourisme
VVF	Villages Vacances Familles
WTTC	World Travel and Tourism Council

Introduction générale

Le tourisme social et solidaire a pour objectif de permettre à chacun de partir en vacances et de promouvoir pendant ces dernières des activités de loisirs. Cette question de l'accessibilité aux vacances pour tous n'est pas nouvelle et reste encore aujourd'hui un sujet d'actualité. En effet, selon l'enquête « Conditions de vie et aspirations des Français »¹ publiée en janvier 2015 par le centre de recherche pour l'étude et l'observation des conditions de vie (CREDOC), seule 60% de la population française est partie au moins 4 nuits consécutives en dehors de son domicile pour des raisons autres que professionnelles en 2014. Sur le graphique ci-dessous, on voit que le départ en vacances a chuté depuis le milieu des années 90. Malgré une hausse depuis quelques années, ce taux de départ n'est pas celui espéré. En effet, dans les années 1960, on estimait que le taux de départ serait de 90% au début des années 2000².

Au cours des douze derniers mois, êtes-vous parti en vacances au moins quatre nuits consécutives hors de votre domicile (pour des motifs autres que professionnels) ? (en %) ²



Source : CREDOC, Enquêtes « Conditions de vie et aspirations ».

Nota : la question était initialement posée uniquement en décembre-janvier, et à partir de 2008 elle a été posée deux fois par an : en décembre-janvier et en juin

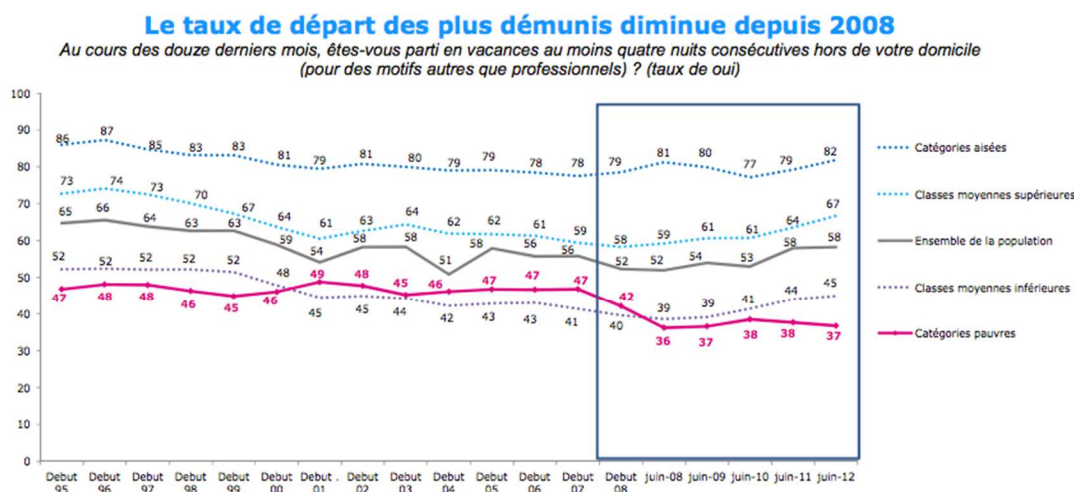
Ces non-départs en vacances touchent principalement les classes dites « pauvres ». En effet, comme nous pouvons le voir sur le graphique ci-dessous, le taux de départ des plus démunis est en baisse depuis 2008 alors que celui des autres catégories est en augmentation. C'est ce que relève le rapport « *Lutter contre la fracture touristique* »³ de Claude Buisson et d'Élisabeth Roure, remis au Ministère de l'artisanat, du commerce et du tourisme en 2013. Il

¹ HOIBIAN S., MÜLLER J., (2015), Conditions de vie et aspirations des Français, Vacances 2014, Rapport du Crédoc, 66 p

² (Dumazedier, 1967)

³ Buisson C., Roure E. (2013) « Lutter contre la fracture touristique Tome 1 », Ministère de l'artisanat, du commerce et du tourisme, 205 p

est fait état d'une fracture touristique définie comme suit « *nos concitoyens sont de moins en moins égaux dans l'accès aux vacances. L'écart se creuse entre ceux qui en profitent et ceux qui ne partent pas, ou plus* ».



Source : CRÉDOC, Enquêtes « Conditions de vie et Aspirations », juin 2012

Note : Sur l'échelle des niveaux de vie, les catégories pauvres correspondent aux 10% de la population les plus pauvres, les classes moyennes inférieures aux 2^{ème}, 3^{ème}, 4^{ème} et 5^{ème} déciles, les classes moyennes supérieures aux 6^{ème}, 7^{ème} et 8^{ème} déciles, les catégories aisées correspondent aux 20% de la population les plus riches. Les pourcentages dans les catégories ont été lissés en moyenne mobile sur 3 années, en donnant un poids de 0.5 à l'année en cours (n), et 0.25 aux années n-1 et n+1.

Pourtant, en France, les vacances constituent un droit reconnu par la loi⁴. Le tourisme social et solidaire a donc toute son importance. Pourtant, il ne faut pas voir dans ce tourisme un tourisme pour les « pauvres ». En effet, de nombreuses couches de la population française peuvent en bénéficier de par les aides financières accordées par les institutions publiques ainsi que les propositions de vacances et loisirs des comités d'entreprises, des collectivités territoriales ou encore des associations de tourisme.

Ces acteurs proposent une diversité d'offre en France et à l'étranger répondant à l'ensemble de la population française. Les modes d'hébergement sont les villages de vacances, les centres de vacances (pour jeunes), les refuges et gîtes, les centres sportifs, les auberges de jeunesse et centres internationaux. Le village de vacances reste le produit phare du tourisme social et solidaire. C'est en m'intéressant à ces formes d'hébergements que j'ai pu constater la menace qui pesait sur l'offre du TSS. En effet, il n'est pas rare de lire des articles concernant des structures menacées de fermeture. « *Sauvons les 13 hectares d'espaces verts contre la "bétonite" dans le golfe de Saint-Tropez* »⁵, « *Air France : le CCE vend 30% de son patrimoine*

⁴ France : l'alinéa 11 du Préambule de la constitution de 1946 ; l'article 140 de la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions (1998) « L'égal accès de tous, tout au long de la vie, à la culture, à la pratique sportive, aux vacances et aux loisirs constitue un objectif national. Il permet de garantir l'exercice effectif de la citoyenneté ».

⁵ (2012), *Sauvons les 13 hectares d'espaces verts contre la "bétonite" dans le golfe de Saint-Tropez*, <http://www.humanite.fr/tourisme-social/sauvons-les-13-hectares-despaces-verts-contre-la-betonite-dans-le-golfe-de-saint-tro>

pour redresser la barre »⁶ ou encore « L'ARELOVA refuse la vente du VVF » sont des titres d'articles de presse concernant de possibles disparitions de villages de vacances. Ces titres accrocheurs révèlent une certaine réalité : les villages de vacances du TSS semblent être en danger.

En effet, depuis plusieurs années, les acteurs du TSS rencontrent des difficultés avec le patrimoine. Ils doivent se soumettre à des mises aux normes de plus en plus contraignantes dans des bâtiments vieillissants. De plus, les attentes et besoins de la clientèle évoluent et une partie de ce parc immobilier ne répond que partiellement ou plus à cette nouvelle demande. Souvent, ces difficultés sont révélées par les opérateurs qui exploitent ces villages. Cependant, même si ces opérateurs sont au cœur du sujet, il n'en demeure pas moins que ce sont les propriétaires et eux seuls qui sont les uniques décisionnaires sur l'avenir de ce patrimoine.

Nous pouvons alors nous interroger : Quelles sont les perspectives d'avenir des villages vacances du tourisme social et solidaire face aux enjeux et aux intentions des propriétaires ?

Pour répondre à cette question, nous allons dans un chapitre introductif revenir sur l'histoire, l'évolution et le poids du tourisme social et solidaire. En effet, le tourisme social et solidaire participe à l'économie touristique française et son poids même, s'il est difficile à évaluer, n'est pas négligeable. Dans un premier chapitre, nous tenterons donc d'effectuer un état des lieux de ce patrimoine et nous nous focaliserons plus particulièrement sur l'association Parcours Vacances. Cela nous permettra d'avoir une vue d'ensemble sur ce que représente l'offre de village de vacances en France. Dans un second chapitre, nous étudierons les propriétaires de ces villages de vacances en examinant leurs caractéristiques, les types de contrats possibles entre ces derniers et les exploitants puis les formes de structures qui se sont et se créent autour de ce patrimoine. Dans un troisième chapitre, nous analyserons les témoignages des propriétaires pour comprendre quels sont les enjeux auxquels ils font face et leurs intentions pour le futur.

⁶ (2011), *Air France : le CCE vend 30% de son patrimoine pour redresser la barre*, http://www.tourmag.com/Air-France-le-CCE-vend-30-de-son-patrimoine-pour-redresser-la-barre_a46115.html

Chapitre introductif

Le tourisme social et solidaire a pour volonté le départ en vacances pour tous. Il trouve ses racines à la sortie de la seconde guerre mondiale. Il existe de nombreux ouvrages sur son histoire, son développement, ses principaux acteurs et l'apport de ce tourisme dans notre société. Des études plus récentes ont permis de faire la lumière sur le poids et les difficultés de ce secteur. Il m'a semblé important de reprendre ces principaux points pour comprendre son évolution et ses enjeux.

A. Définition(s) du tourisme social

L'appellation « tourisme social et solidaire » (TSS) a évolué en fonction de son histoire. Ce type de tourisme est appelé tour à tour « tourisme populaire », « tourisme social », « tourisme solidaire » pour enfin prendre le nom de « tourisme social et solidaire ».

En 1963, le bureau international du tourisme social (BITS), aujourd'hui organisation internationale du tourisme social (OITS), entend par tourisme social : *« l'ensemble des rapports et des phénomènes résultant de la participation au tourisme et en particulier de la participation des couches sociales aux revenus modestes. Cette participation est rendue possible, ou facilitée, par des mesures d'un caractère social bien défini »*⁷. En 1993, la Communauté Européenne le définit via ces acteurs : *« Le tourisme social, appelé parfois tourisme populaire, est, dans certains pays, organisé par des associations, mutualités, coopératives et syndicats, et est destiné à rendre le voyage effectivement accessible au plus grand nombre et notamment aux couches les plus défavorisées de la population »*⁸.

En s'appuyant toujours sur les acteurs, la Convention Collective Nationale du Tourisme social et familial définit l'activité de la branche comme *« des organismes de tourisme social et familial sans but lucratif, dont l'activité principale est de mettre à la disposition de leurs usagers des*

⁷ BITS – Statut 3 - 1963

⁸ Définition du tourisme social - Communauté Européenne - 1993.

*logements en maisons familiales, centres et villages de vacances à équipements légers ou développés et, accessoirement, d'exploiter des terrains de camping caravanning ou d'organiser des séjours ou des voyages de vacances ou de loisirs ».*⁹

La plus récente définition du tourisme social figure dans les statuts de l'OITS¹⁰. Elle a été affinée au fil du temps et des événements (Déclaration de Montréal - 1996 et Addendum d'Aubagne - 2006) : « *Par tourisme social, l'OITS entend l'ensemble des rapports et des phénomènes concernant la participation, tant au sein des populations visitées qu'au sein de celles qui partent en vacances, des couches sociales aux revenus modestes ou présentant certaines caractéristiques pouvant restreindre leur accessibilité au tourisme, aux vacances et à leurs bénéficiaires. Cette participation est rendue possible ou facilitée par la combinaison de politiques et mesures sociales bien définies, et l'engagement des acteurs de la société civile* ». Comme nous l'explique Anya Diekmann et Louis Jolin dans « *Le tourisme social marqué au sceau de la diversité* »¹¹, cette définition est révélatrice des évolutions, met l'accent sur l'accessibilité et place les acteurs de la société civile et les pouvoirs publics au cœur du tourisme social et solidaire.

⁹ CCN 3151 - Tourisme social et familial - Article 1 modifié par l'avenant 36 du 22/05/01

¹⁰ OITS – Statut - 2010

¹¹ Diekmann A., Jolin L., (2013). Le tourisme social marqué au sceau de la diversité. Regards croisés sur le tourisme social dans le monde : l'apport de la recherche. Presse de l'université du Québec, 190-210

B. Origines et acteurs historiques

Même si des initiatives existent déjà tel que le départ d'enfants en colonie par la ligue de l'enseignement via l'union française des œuvres de vacances laïques (UFOVAL), l'année 1936 résonne comme la naissance du tourisme social. Cette dernière est due à la forte revendication militante de l'époque qui a abouti à l'adoption de la convention sur les congés payés par l'organisation internationale du travail (OIT) et le gouvernement français. On passe alors d'un tourisme réservé à l'élite à un tourisme accessible à tous les travailleurs.

Cependant, comme l'explique Sylvain Pattieu dans « *La vie de château ou les gains symboliques du tourisme populaire* »¹², la plupart des travaux écrits à propos de cette période révèlent que les départs en vacances d'ouvriers furent très limités en 1936.

En effet, congés payés ne riment pas obligatoirement avec vacances : la culture du départ et des loisirs n'est pas acquise et les différents acteurs, qui plus tard prendront une place considérable, n'en sont qu'à leurs balbutiements. On constate aussi un manque de structures pour accueillir ces nouveaux partants. En 2006, dans un rapport du conseil économique et social, Jean-Pierre Marcon revient sur cette période et note « *l'absence d'hébergement prévus pour l'accueil de ces nouveaux vacanciers, à l'exception de la modeste hôtellerie rurale existante. Les premiers séjours s'organisent plutôt dans les familles établies dans les provinces ou dans des campings le plus souvent sauvages avec des installations très improvisées* »¹³.

À la fin de la seconde guerre mondiale, on assiste à de nombreuses initiatives des confédérations syndicales et des mouvements laïcs et confessionnels. À titre d'exemple, l'association Tourisme et Travail (1944) proche de la CGT a été un des dispositifs syndicaux les plus influents jusque dans les années 80 où elle disparaîtra suite à d'importants problèmes financiers. C'est à partir de 1956 et la troisième semaine de congés payés que les départs en vacances connaissent une hausse importante. On passe des maisons familiales avec un esprit de communauté et de gestion partagée à des structures tels que les villages vacances qui répondent aux attentes de l'époque. En effet, les vacanciers viennent pour se reposer et profiter des activités qui leur sont offertes sur le territoire. Les associations et organismes du tourisme populaire se développent, aidés par des programmes d'aides de l'État, des collectivités territoriales et d'organismes sociaux (comités d'entreprise, mutuelles, caisses de retraites...).

¹² Pattieu, S. (2009). La « vie de château » ou les gains symboliques du tourisme populaire. *Revue d'histoire moderne et contemporaine* 56-2(2). 52 p

¹³ Jean-Pierre Marcon, (2006). Le tourisme associatif en milieu rural : source de développement local et de cohésion sociale ». *Avis et Rapport du Conseil Économique et Social*

Elles investissent dans la pierre et se battent pour conquérir des espaces réservés aux élites. À l'instar de Tourisme et Travail qui souhaite ne pas « *abandonner les stades de neige aux promoteurs et aux privilégiés de la fortune* »¹⁴. Sylvain Pattieu note que « *cette idée d'abolition des privilèges vacanciers se décline par la prise de possession de lieux symboliques comme les châteaux, symboles même de la domination sociale et du prestige* »¹⁵. Le patrimoine immobilier est qualifié « *d'élément structurant fondamental* »¹⁶. À l'époque, le fait d'être propriétaire des biens touristiques exploités pour le compte du tourisme social permettait, selon les associations, de garantir la réalisation des objectifs sociaux et économiques qu'elles avaient pu se fixer. Un organisme technique fédérateur, le centre de coopération pour la réalisation d'équipements de loisirs (CECOREL) se forme via un groupement d'associations. Le but recherché était « *de rationaliser l'utilisation des installations, abaisser le coût de réalisation et de gestion* »¹⁷.

Cependant, au début des années 80, l'Etat se désengage de plus en plus au profit de politiques sociales du tourisme en faveur du secteur privé. Saskia Cousin et Bertrand Réau dans « *Sociologie du Tourisme* »¹⁸ apportent un éclairage sur ce désengagement progressif. On passe clairement d'une « aide à la pierre » (soutien à la création de l'hébergement) à une « aide à la personne » (création des chèques vacances). En 1994, la Caisse Nationale des Allocations Familiales (CNAF) met un terme aux aides à la pierre. Les acteurs du tourisme social doivent donc faire face seuls à la réhabilitation et la rénovation des structures d'accueil qui sont de plus en plus vieillissantes. Anya Dieckam dans « *Le droit aux vacances. Concept fondateur du tourisme social* »¹⁹ nous montre que l'offre du tourisme social s'est donc de plus en plus rapprochée du secteur commercial pour toucher des clientèles solvables.

Il n'en reste pas moins aujourd'hui que ce parc d'établissements permet de préserver et favoriser l'accessibilité de vacances pour le plus grand nombre. Il est au service du développement économique et social des territoires d'accueil.

¹⁴ Tourisme et travail, n°225, Février 1973

¹⁵ Pattieu, S. La « vie de château » ou les gains symboliques du tourisme populaire. p.52

¹⁶ Vincent V., (2006). Politique publiques d'aménagement touristique : objectifs, méthodes, effets. Presses universitaire de Bordeaux. p.94

¹⁷ Vincent V. Politique publiques d'aménagement touristique : objectifs, méthodes, effets. 94 p

¹⁸ Cousin S., Réau B., (2009). Sociologie du Tourisme. Collection repère. 126 p

¹⁹ Dieckam A., (2013). Le droit aux vacances. Concept fondateur du tourisme social. Réinventer le tourisme social. Revue Espaces. 99 p

C. Le poids du tourisme social aujourd'hui

Il s'agit ici de comparer le poids du tourisme et celui plus particulier du tourisme social et solidaire en France. La dernière étude concernant le TSS sur ce sujet a été publiée en 2013. Nous utiliserons donc les données de l'année 2013 pour comprendre l'impact du tourisme social et solidaire sur l'économie mais aussi sa place sur le territoire français.

En 2013, le Conseil mondial du tourisme (WTTC) estime que le secteur « Voyages et tourisme » représente 9.5% du PIB français soit 194,6 Md€²⁰. La Direction Générale de la Compétitivité, de l'Industrie et des Services (DGCIS) évalue à 156,9 Md € la consommation touristique intérieure, une somme équivalente à 7,4% du PIB²¹. Le nombre d'établissements touristiques marchands au 1^{er} Janvier 2014 sur le territoire français est de 163 000 soit 5 430 000 lits. La caisse des dépôts et des consignations (CDC) estime que le secteur du tourisme social génère 1.6 Md€ de chiffres d'affaires grâce à un parc composé de 1 500 établissements soit 235 000 lits touristiques et emploie 19 000 équivalents temps plein²². En 2013, le tourisme social et solidaire représentait donc environ 5% de la capacité d'accueil totale en hébergements marchands touristiques et pesait pour 1% de la consommation touristique. Cependant, les chiffres varient d'une étude à l'autre. En effet, selon l'union nationale des acteurs du tourisme social et solidaire (UNAT), en 2013, 2 000 établissements sont dans le giron du TSS. Sur ces 2 000, 1 400 sont adhérents à l'UNAT représentant un chiffre d'affaires d'environ 1,4 Md€ et 260 000 lits²³. Selon l'UNAT, le secteur du TSS représente en totalité 500 000 lits environ soit 10% de l'offre touristique française.

Il est donc difficile d'évaluer le nombre d'établissements qui compose l'offre du tourisme social et solidaire. Cela s'explique par la difficulté pour le secteur à recenser les opérateurs et leur nombre d'établissements. Cependant, si on se base sur les données de l'UNAT, ils sont répartis sur le territoire français de la manière suivante : 7% dans le Nord, 16% dans l'Ouest, 14% dans l'Est, 42% dans le Sud-est, 12% dans le Sud-ouest et 9% dans le centre de la France.

²⁰ World Travel Tourism and Council, (2015). Travel and Tourism : Economic Impact 2014 – France. [En ligne]. (Consulté le 02/03/2017). http://www.veilleinfotourisme.fr/medias/fichier/france2014-rapport-prospectif-wttc_1396355266021-pdf

²¹ Direction générale des entreprises, (2014). Mémento du tourisme 2013. [En ligne]. (Consulté le 16/02/2017). https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions_services/etudes-et-statistiques/stats-tourisme/memento/2014-Memento-tourisme.pdf

²² <http://www.caissedesdepots.fr/fonds-tourisme-social-investissement>

²³ Atout France, (2016). Les valeurs ajoutées du tourisme social et solidaire. Coll. Ingénierie et développement tourisme n°59. 64 p

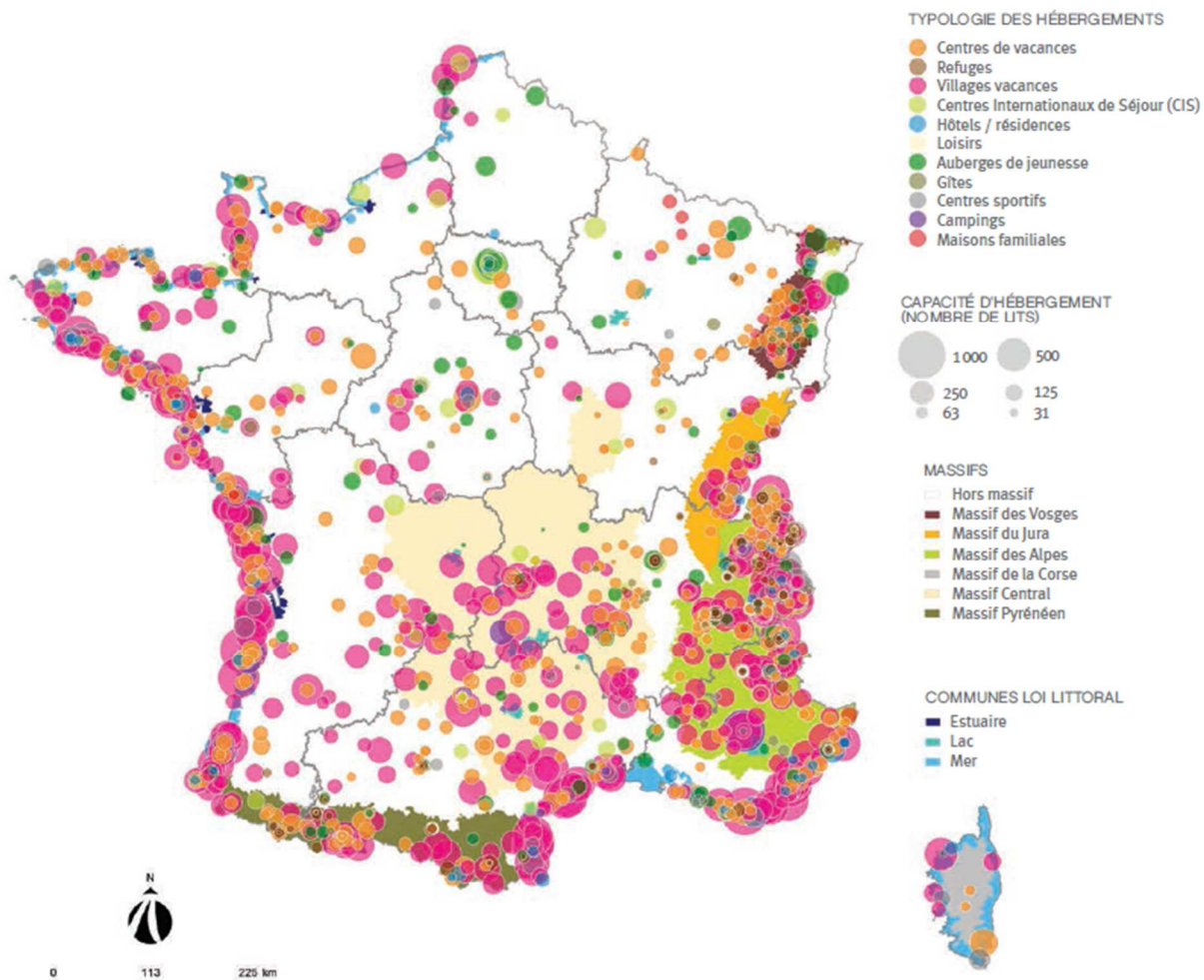


Figure 1 : Répartition des hébergements des adhérents de l'UNAT – 2016

Source : UNAT

Ces établissements comprennent : les villages de vacances, les centres de vacances (pour jeunes), les refuges et gîtes, les centres sportifs, les auberges de jeunesse et centres internationaux. Le village de vacances reste le produit phare du tourisme social et solidaire. A l'UNAT, ils représentent 63% des lits de l'offre²⁴.

²⁴ UNAT Nationale, (2014). Panorama du tourisme social et solidaire en 2013. 40 p

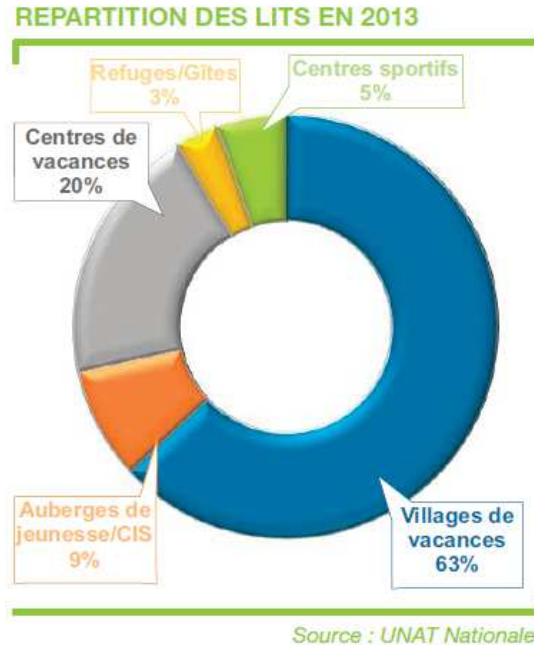


Figure 2 : Répartition des lits des hébergements des adhérents à l'UNAT - 2013
Source : UNAT

Il m'aurait été impossible d'étudier pour chaque type d'établissements vu précédemment les enjeux et les intentions des propriétaires. En effet, si on s'intéresse aux centres de vacances, les problématiques ne sont pas les mêmes. Les remises aux normes de ce type de structures sont différentes et souvent beaucoup plus complexes car accueillant un public enfant.

J'ai choisi d'orienter mes recherches sur les villages de vacances. J'ai souhaité étudier ceux de l'association « Parcours Vacances » et connaître le poids de cette association dans le secteur du tourisme social et solidaire. Cette association a été créée en 2013 par 4 opérateurs principaux du tourisme social et solidaire. Aujourd'hui, 12 autres opérateurs ont rejoint l'association et signé la charte affinitaire du tourisme social et solidaire qui lie tous les membres de cette association autour de valeurs communes. C'est donc tout naturellement que j'ai décidé de m'intéresser plus particulièrement aux propriétaires de ces villages de vacances.

Chapitre 1 – État des lieux du patrimoine immobilier des villages vacances

A. Caractéristiques générales

1. Définition(s) et localisation

L'INSEE définit un village de vacances comme un « *ensemble d'hébergement faisant l'objet d'une exploitation globale à caractère commercial ou non, destiné à assurer des séjours de vacances et de loisirs, selon un prix forfaitaire comportant la fourniture de repas ou de moyens individuels pour les préparer et l'usage d'équipements collectifs permettant des activités de loisirs sportifs et culturels. Les villages de vacances comprennent :- des hébergements individuels ou collectifs et des locaux affectés à la gestion et aux services - des installations communes destinées aux activités à caractère sportif et aux distractions collectives.*

Un village de vacances peut être composé de natures d'hébergement variées : appartement, gîte, chambre, emplacement (type camping)²⁵ ».

Selon Atout France, les villages de vacances sont « *des établissements touristiques constitués d'hébergements individuels ou collectifs proposant des séjours de vacances et de loisirs sous forme de forfaits, comprenant la restauration ou des moyens individuels pour la préparation des repas ainsi que l'usage des équipements collectifs de loisirs sportifs et culturels. La plupart des villages de vacances sont gérés par des opérateurs marchands non lucratifs du Tourisme Social et Solidaire.* »

Ces deux définitions sont similaires et apportent chacune à leur façon un éclairage précis sur ce que doit être la structure d'un village de vacances. Cependant, elles ne font pas état de l'essence même d'un village de vacances. Ce produit phare, c'est avant tout un état d'esprit qui mêle convivialité, partage et liberté. Le schéma ci-dessous a été réalisé par le cabinet d'étude

²⁵ <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1216>

GMV conseil en 2011 et publié par Atout France. Il montre bien tout ce que cache un village de vacances. Il ne s'agit pas seulement de bâtiments recevant des vacanciers mais d'un vrai lieu de vie, d'apprentissage, de mixité, de respect et de partage accessible à tous.



Figure 3 : Fleur autour d'un village de vacances

Source : Etude GMV Conseil – 2011

Comme nous pouvons le voir sur la carte ci-dessous, les villages de vacances du TSS sont répartis sur l'ensemble du territoire touristique français. Les régions qui comptabilisent le plus de villages de vacances sont : la région Auvergne Rhône-Alpes avec 131 villages vacances soit 32 130 lits, les régions Aquitaine-Limousin-Poitou-Charentes et Languedoc-Roussillon-Pyrénées avec 75 VV soit respectivement 22 898 lits et 22 362 et la région Provence-Alpes - Côte d'Azur avec 70 villages de vacances soit 22 500 lits.

Ces 4 régions détiennent plus de 70% des villages vacances et 80% de la capacité en lits. Cela s'explique par le fait que les établissements de grosse capacité (+ 1 000 lits) sont principalement concentrés sur l'arc atlantique, la côte méditerranéenne et dans les Alpes. Les zones d'implantation ne sont pas seulement les zones montagneuses et littorales. Les acteurs sont aussi présents dans les zones rurales. Cela s'explique par l'histoire du tourisme social et solidaire avec l'acquisition de biens dans des zones dites de « campagne ».

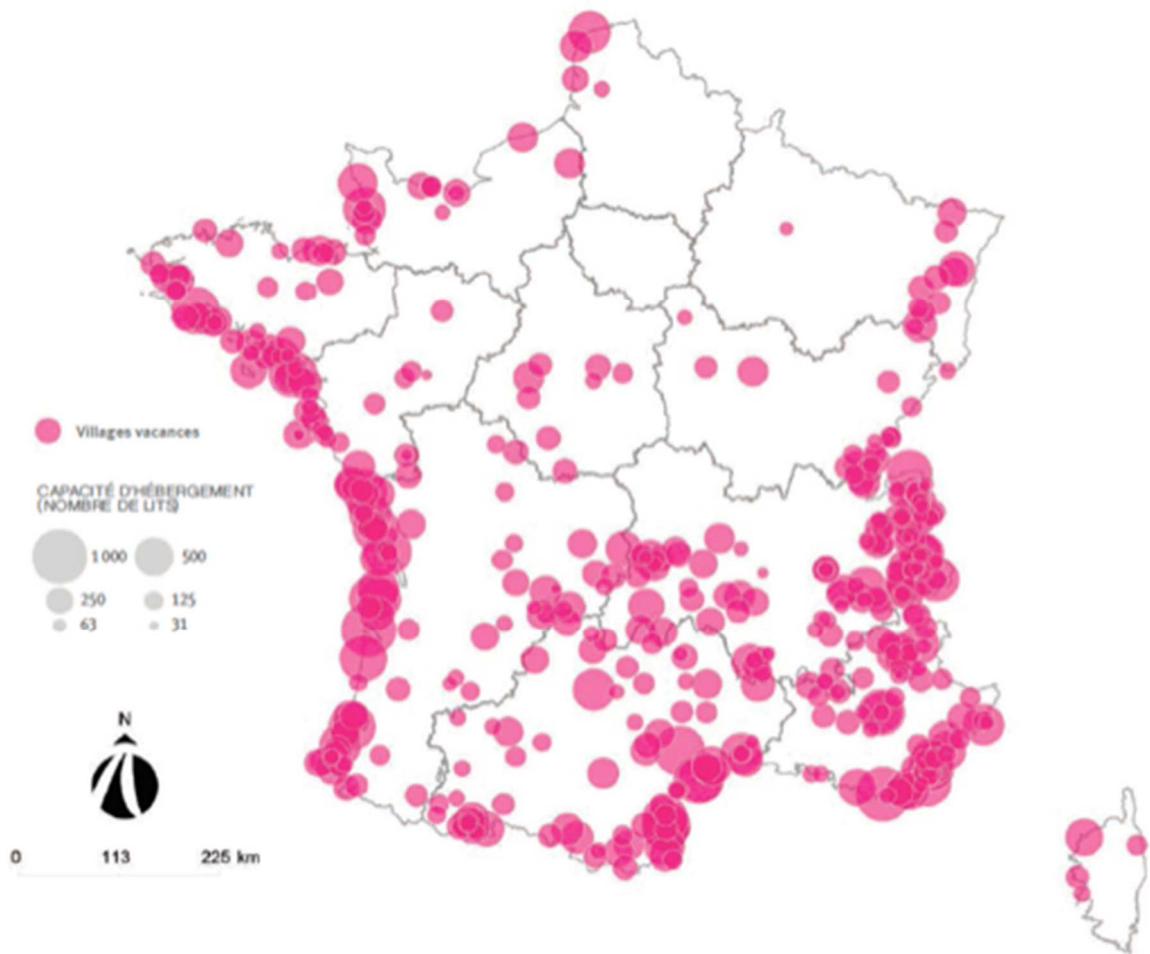


Figure 4 : Les villages vacances du tourisme social et solidaire en France

Source: UNAT

2. Le périlleux recensement des villages de vacances du TSS

Au 1^{er} Janvier 2016, le mémento du tourisme comptabilisait 982 villages de vacances et maisons familiales soit 255 600 lits en France tout marché confondu²⁶. Une distinction entre les villages de vacances et ceux adhérents de l'UNAT a été faite dans ce mémento. Il en ressort que sur les 982 villages vacances et maisons familiales, 534 VV soit 137 620 lits sont affiliés à l'UNAT.

Or au 31 décembre 2015, l'UNAT a réalisé un recensement du parc de ses adhérents. En totalité, au sein de l'UNAT, on trouve 475 villages de vacances et 13 maisons familiales ce qui correspondrait alors à 50% de l'offre totalisée dans le mémento du tourisme. D'un côté, on évalue le parc des adhérents de l'UNAT²⁷ à 534 alors que l'organisme l'évalue lui-même à 488, une différence de 46 villages et maisons familiales soit 16 765 lits. Comment expliquer cet écart ? Quelles ont été les modalités de calcul chez l'un et l'autre ? On comprend facilement que le recensement des villages de vacances du tourisme social et solidaire reste une tâche ardue. Les acteurs et les établissements sont nombreux. La question de la définition d'un village de vacances peut aussi se poser. En effet, que faire d'un camping disposant des mêmes installations et équipements qu'un village vacances, proposant des hébergements hors sols avec tout le confort d'un hébergement en dur ?

Ces chiffres ne semblent être que la partie émergée de l'iceberg de ce qui compose l'offre des villages vacances du tourisme social et solidaire. L'évaluation du patrimoine reste un réel problème car il est très difficile de recenser tous les acteurs de ce secteur. En effet, qu'en est-il de l'estimation du patrimoine des acteurs qui ne sont pas adhérents à l'UNAT ? Sont-ils alors pris en compte dans le calcul de l'INSEE et de la DGE qui sont les sources utilisées pour la réalisation du mémento du tourisme ? Les comités d'entreprise sont, par exemple, d'importants propriétaires et/ou gestionnaires de ce type de structures. Nous pourrions ici citer la CCAS (caisse sociales des activités industries électriques et gazières) qui gère plus de 50 villages vacances mais aussi des opérateurs de toute taille comme Touristra ou encore Cévéo. Ces opérateurs du TSS sont respectivement gestionnaires de 22 et 8 villages de vacances. Les opérateurs cités ne sont pas adhérents à l'UNAT mais travaillent activement à l'accessibilité pour tous aux vacances.

²⁶ Direction générale des entreprises, (2017). Mémento du tourisme 2016. [En ligne]. (Consulté le 20/04/2017). https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions_services/etudes-et-statistiques/stats-tourisme/memento/2016-Memento-tourisme.pdf

²⁷ Atout France, (2016). Les valeurs ajoutées du tourisme social et solidaire. Coll. Ingénierie et développement tourisme n°59. 64 p

3. L'apport des villages vacances dans l'économie locale

L'étude publiée en 2013 par l'UNAT apporte l'éclairage le plus récent sur les retombées économiques et sociales des villages vacances au sein des territoires²⁸. Il y a une vraie contribution économique et sociale et celle-ci s'est accrue depuis la dernière étude en 2005. Cette contribution peut être directe et indirecte. Un village vacances d'une capacité de 375 lits et qui génère un CA d'environ 1,8 millions d'euros contribue à l'intérieur du village à 20 emplois équivalent temps plein (emplois moyen effectifs annualisés). À l'extérieur du village (contribution indirecte), les dépenses réalisées par les vacanciers représentent environ 280 000€ en moyenne par an dont 32% effectuées à moins de 20 km du village. Elles étaient de 11% en 2005.

De plus, il ne faut pas négliger le fait que les villages vacances sont ouverts en moyenne 225 jours par an ce qui permet une contribution annuelle pour les acteurs locaux (commerces, activité de loisirs...).

Enfin, les villages vacances sont impliqués au sein des territoires occupés. Le personnel entretient des relations avec la collectivité et les acteurs locaux dans le but de créer une valeur ajoutée à la vie locale. Les villages vacances peuvent, par exemple, accueillir des manifestations, mutualiser les équipements avec la collectivité (piscine, terrain de sport...), s'engager avec des prestataires d'activité de loisirs ou encore s'approvisionner chez des producteurs locaux. Concernant ce dernier point, une étude réalisée en 2003 en Aquitaine²⁹ par CPR Conseil Aquitaine et reprise par Luc Greffier dans « Le Tourisme social et associatif : illusion entretenue ou contexte singulier ? » indique que les villages de vacances du tourisme social et associatif réalisent près de 90% de leurs achats auprès de fournisseurs locaux (62,5%) et départementaux (50%) dans cette région.

²⁸ UNAT Nationale, (2013). L'apport des villages vacances à l'économie locale. 16 p

²⁹ Luc Greffier, (2010), Le Tourisme social et associatif : illusion entretenue ou contexte singulier ? . Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest. p 65.

4. Disparitions et menaces

Ces villages de vacances sont une vraie force pour les territoires français qu'ils soient situés dans des zones très touristiques ou non. Certains villages sont implantés dans des communes comme Megève ou encore aux portes de Saint-Tropez. Ils offrent la possibilité de départ en vacances à une population qui n'a pas la chance de pouvoir partir dans de tels lieux. À l'inverse ceux situés dans des régions moins touristiques favorisent l'économie locale et le développement du territoire. Malheureusement, de nombreux lieux ont été « perdus » par le tourisme social et solidaire. Aux premières heures du TSS, certaines communes ont fermé l'accès à une population non désirée. Nous pourrions ici prendre l'exemple de Courchevel développé par Maud Tixier dans « *La contribution de l'hôtellerie haut de gamme à la renommée internationale de Courchevel* »³⁰. Cette station de sport d'hiver est l'un des plus grands domaines skiables et est aujourd'hui une des stations les plus renommées du monde. Pourtant en 1945, Pierre Cot, homme politique français et député de la Savoie, voulait faire de Courchevel une station sociale. Un projet qui en 1945 a été voté à l'unanimité par le Conseil Régional de la Savoie. Dès 1954, le projet est abandonné faute de financements des collectivités territoriales. Les grandes familles de Courchevel font pression pour développer une hôtellerie de luxe. Courchevel ne sera pas une station à vocation sociale mais un domaine d'exception concentrant un grand nombre de palaces. Le tourisme social et solidaire reste tout de même présent en Savoie grâce au fond de péréquation³¹. En effet, ce dispositif est destiné à favoriser l'égalité entre les collectivités territoriales. Les communes comme Courchevel reversent une partie de leurs ressources à des communes moins favorisées, on parle alors de péréquation horizontale. Il peut aussi y avoir péréquation verticale quand l'État aide, via des dotations, des communes en fonction de critères de ressources et de contraintes spécifiques.

Un autre exemple, beaucoup plus récent, de perte pour le tourisme social et solidaire est celui du village de vacances « *Le Yotel* » situé sur un terrain communal à Cogolin. Ouvert de fin mai à fin septembre avec une capacité d'hébergement de 1 300 personnes, il a été géré pendant 40 ans par Touristra et a accueilli des milliers de familles de toutes conditions sociales. Il était la propriété de 111 propriétaires regroupés dans une société civile immobilière (SCI) dont principalement des comités d'entreprise. Au milieu des bateaux de luxe, des hôtels, des

³⁰ Tixier, M. (2008). *La contribution de l'hôtellerie haut de gamme à la renommée internationale de Courchevel*. Humanisme et Entreprise. 74 p.

³¹ Direction générale des collectivités locales. (2011). *Le fonds national de péréquation des ressources intercommunales et communales*. 8 p.

résidences de vacances pour touristes aisés, ce village de vacances était un des derniers établissements du TSS présents dans le golfe de Saint-Tropez.

Dès 2009, le nouveau maire décide de se séparer du terrain de 13 hectares accueillant le village de vacances et engage les premières démarches. Pour alimenter mes recherches et comprendre le choix de la mairie, j'ai essayé de la contacter mais sans succès. En parallèle, j'ai pris contact avec le responsable de l'association «*Sauvons le Yotel*» qui a pu m'apporter un éclairage sur le déroulé des événements et de la bataille acharnée menée depuis 2009. Malgré les soutiens politiques et les propositions de l'association, la mairie n'a pas renouvelé le bail avec Touristra en 2013, signant l'arrêt de l'activité du village de vacances. Il y a quelques mois, le conseil municipal a voté la vente du terrain communal à un promoteur immobilier pour la construction de 1 100 logements.

En dehors de ces dérives, les structures sont menacées car les propriétaires parfois gestionnaires font face à des exigences sociétales de plus en plus importantes. Ils doivent répondre en permanence aux nouvelles normes, aux pressions du marché lucratif et aux usagers qui souhaitent de plus en plus de confort. Comme l'explique Jean-Karl Deschamps, membre du bureau de l'UNAT et secrétaire national délégué aux vacances, aux loisirs et aux classes de découverte de la Ligue de l'enseignement dans son introduction au colloque de l'UNAT du patrimoine en 2014 : « *la situation est grave, elle n'est pas désespérée* »³². En effet, elle peut être caractérisée de grave car en 10 ans « *un réseau national a fermé 100 de ces structures d'accueil permanentes* ». Des comités d'entreprise, à l'image d'Air France, ont fait le choix de se séparer de leurs villages de vacances³³. Il est difficile d'évaluer le nombre de village de vacances qui ont quitté le secteur du TSS ces dernières années mais entre 2011 et 2013, 21 structures des adhérents de l'UNAT ont disparu ou ont rejoint le marché lucratif. Ces disparitions et ventes touchent majoritairement les villages de vacances et centres de vacances pour jeunes.

³² UNAT Nationale. (2014). Colloque patrimoine du tourisme social et solidaire : investir pour demain. 78 p

³³ (2011), Air France : le CCE vend 30% de son patrimoine pour redresser la barre, [En ligne], (consulté le 05/03/2017), http://www.tourmag.com/Air-France-le-CCE-vend-30-de-son-patrimoine-pour-redresser-la-barre_a46115.html

B. Contraintes, financements et investissements

Lors de mes rencontres avec les propriétaires, certains m'ont fait part de problèmes de gestion auxquels ils ont dû faire face. Par exemple, des amortissements n'avaient jamais été pris en compte. La faute à un mauvais suivi ou encore un manque d'anticipation et une sous-estimation des nouvelles mises aux normes. Certains reconnaissent que leurs biens sont parfois vieillissants et ne répondent pas totalement aux attentes de la clientèle actuelle. Au fil des années, les propriétaires et gestionnaires ont essayé de « colmater » les trous et faire tenir debout des structures qui avaient besoin de gros travaux. Ces techniques ne suffissent plus car la clientèle ne se satisfait pas d'un confort limité quand elle pense trouver plus chez les opérateurs du marché lucratif.

Cependant, aujourd'hui, malgré une diminution des aides publiques, le secteur continue d'investir et de trouver des solutions pour rénover ce patrimoine. En 2001, le ministère de l'économie, des finances et de l'industrie³⁴ estime que pour rénover et adapter l'offre aux nouvelles normes et contraintes, 40% du parc immobilier serait impacté soit environ 450 établissements. Cela représenterait un investissement de 500 millions d'euros.

1. Contraintes de rénovation et d'adaptation

Au-delà des rénovations esthétiques et techniques du bâti pour répondre aux attentes de la clientèle, les acteurs du tourisme social et solidaire font face à un certain nombre de contraintes concernant la mise aux normes de leurs structures, des installations et de l'équipement ou encore de la montée en gamme. Ces contraintes sont expliquées dans « *Le guide des dispositifs d'aides dans le cadre de travaux de rénovations du patrimoine* »³⁵ rédigé par le cabinet Mission Tourisme en 2012 pour le compte de l'UNAT.

Une des principales contraintes est l'obligation légale d'accessibilité handicapée pour les Établissements Recevant du Public (ERP). Comme beaucoup de professionnels de l'hébergement touristique, cette adaptation reste très difficile dans certains cas. Encore

³⁴ Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie. (2011). Lancement du Fonds Tourisme Social Investissement : 150 millions d'euros pour financer la rénovation des équipements touristiques. [En ligne]. (Consulté le 09/05/2017) <http://www.veilleinfotourisme.fr/lancement-du-fonds-tourisme-social-investissement-150-millions-d-euros-pour-financer-la-renovation-des-equipements-touristiques-70838.kjsp>

³⁵ Mission tourisme. (2012). Guides des dispositifs d'aides dans le cadre de rénovations du patrimoine. UNAT Nationale. 314 p

aujourd'hui de nombreux villages de vacances sont dans l'incapacité de se mettre en conformité avec ces obligations. Pendant mes recherches sur le terrain, j'ai pu visiter un village où seuls les logements étaient accessibles aux personnes à mobilité réduite et la mise en conformité des installations communes, qui sont le cœur d'un village de vacances, n'est pour l'instant pas envisagée faute de moyens. En Haute-Loire, un des propriétaires m'a fait remarquer que son village de vacances a été construit sur une colline. Même si l'accès par la route est possible, cela reste compliqué d'accéder aux logements situés sur les hauteurs. Ces deux villages de vacances répondent de façon partielle aux obligations légales d'accessibilité et peuvent difficilement recevoir ce type de public qui ne pourra pas profiter pleinement de toutes les installations. Beaucoup repoussent l'échéance faute de faisabilité et de financements. Cette première contrainte s'accompagne des exigences des pouvoirs publics en termes de normes de sécurité, incendie et intempérie. Cela génère pour les acteurs des adaptations continues qui sont souvent difficiles à suivre et à financer.

Les nouvelles exigences écologiques sont aussi une contrainte que ne peuvent plus négliger les gestionnaires et propriétaires de ce type de bien dans leurs programmes de rénovation. En effet, les villages de vacances de par leurs équipements (piscine, terrain de sport...) et leurs capacités importantes en lits sont des structures énergivores. La réglementation thermique RT2012, qui concerne les constructions après 2013 pour l'instant et complète la réglementation thermique globale³⁶, est venue apporter des impératifs précis dans le cadre de rénovation. Au-delà de la mise en conformité, les acteurs sont confrontés à une clientèle de plus en plus sensible à ces démarches durables. Ils doivent donc adapter leurs offres et prestations en fonction de ces nouvelles attentes.

La Loi Novelli³⁷ de 2009 pour le développement et la modernisation des services touristiques a elle aussi impacté les villages de vacances. Le nouveau régime applicable aux hôtels de tourisme et autres hébergements touristiques a entraîné la baisse de subventions pour ceux qui n'ont pas pu respecter les conditions et les modalités du classement. En effet, certaines aides régionales ont été conditionnées aux établissements 3 étoiles ou plus du classement Atout France. Cette démarche d'évolution qualitative limite donc fortement l'accès au financement pour certains villages de vacances.

³⁶ <http://www.rt-batiment.fr/batiments-existants/rt-existant-dispositif-general/presentation-generale-dispositif.html>

³⁷ Ministère de l'économie et des finances. Direction générale des entreprises. (2016). La loi de développement et de modernisation des services touristiques et ses textes d'application. [En ligne]. (Consulté le 02/07/2017). <https://www.entreprises.gouv.fr/tourisme/la-loi-developpement-et-modernisation-des-services-touristiques-et-textes-d-application>

Face à toutes ces contraintes, les propriétaires sont tentés de se désengager de leurs obligations. Le tourisme social fait face à un vrai risque d'évasion de son parc vers le marché lucratif ou des promoteurs immobiliers. Pour faire face à cette situation, les pouvoirs publics et acteurs du tourisme social et solidaire travaillent ensemble à la création de diverses aides dans le but d'apporter une réponse financière plus adaptée.

2. Les sources de financements

La problématique du financement de la rénovation du patrimoine est un enjeu pour les prochaines années. Les aides publiques à destination du tourisme social et solidaire se font de plus en plus rares et sont difficiles d'accès. Cela devient de plus en plus complexe pour les gestionnaires comme pour les propriétaires de trouver des sources de financement pour aider dans le portage de leur patrimoine.

Cependant, il existe un certain nombre d'exemples d'aide à l'ingénierie et au financement. Dans «*Le Guide des dispositifs d'aides dans le cadre de travaux de rénovations du patrimoine*»³⁸ sont recensés plus de vingt programmes européens et nationaux et 100 dispositifs régionaux et départementaux. Sur la vingtaine de programmes européens et nationaux, j'ai décidé de développer deux de ces aides car ce sont celles qui sont les plus revenues au cours de mes recherches. Concernant les dispositifs régionaux et départementaux, ils sont assez variés allant de l'aide à la restructuration, la modernisation et l'extension de villages de vacances proposée entre autre par le conseil régional d'Auvergne ou encore au soutien à la labellisation «*Tourisme et Handicap* » proposé par de nombreuses régions.

2.1. Le fond « Tourisme Social Investissement » (Fond TSI)

En 2011, l'État, la caisse des dépôts et l'agence nationale pour les chèques-vacances (ANCV) signent un protocole d'accord pour la création d'un fonds pour le tourisme social et solidaire appelé Fond «*Tourisme Social Investissement* » (Fond TSI). La caisse des dépôts et des consignations et ses filiales (BpiFrance, Compagnie de Alpes) est un groupe public «*au service de l'intérêt général et du développement économique du pays* »³⁹. Elle est présente dans

³⁸ Mission tourisme. (2012). Guides des dispositifs d'aides dans le cadre de rénovations du patrimoine. UNAT Nationale.314p

³⁹ <http://www.caissedesdepots.fr/notre-modele>

des secteurs divers tels que la protection à la personne, l'immobilier, le tourisme et les loisirs, le numérique ou encore l'environnement.

La Caisse des dépôts et consignations et l'ANCV ont chacune apporté 25 M€ dans la Société Anonyme «Fond TSI». En 2015, le conseil d'administration de cette même SA accepte l'augmentation de capital. Cela permet de faire entrer l'institution de retraite complémentaire des agents non titulaires de l'État et des collectivités publiques (IRCANTEC) et le crédit coopératif. Ils complètent de 25 M€ l'apport initial, respectivement 22,5 M€ pour l'IRCANTEC et 2,5 M€ pour le crédit coopératif. La capacité d'intervention en fonds propres et quasi-fonds propres du Fond TSI est alors de 75 M€ représentant environ 300 M€ de rénovations potentielles sur 10 ans.

Le fond TSI a pour objectif le maintien d'un parc d'établissement à vocation sociale et sa capacité en lits. Sa vocation est de permettre l'accompagnement des opérateurs souhaitant rénover ou restructurer leurs parcs comme la mise aux normes mais aussi de permettre à ces sites d'être plus attractifs et en cohérence avec les attentes actuelles des clients. Concrètement, ce dispositif s'adresse aux porteurs de projets qui ne disposent pas de fonds propres suffisants et qui se retrouvent face à des banques réticentes à la vue de leur capacité de remboursement. Il a pour vocation d'apporter des capitaux propres à des sociétés immobilières. Il faut donc que le porteur de projet dissocie le patrimoine de l'exploitation en créant par exemple une SCI. Cet apport en capitaux va alors favoriser l'obtention de crédits bancaires par les banques.

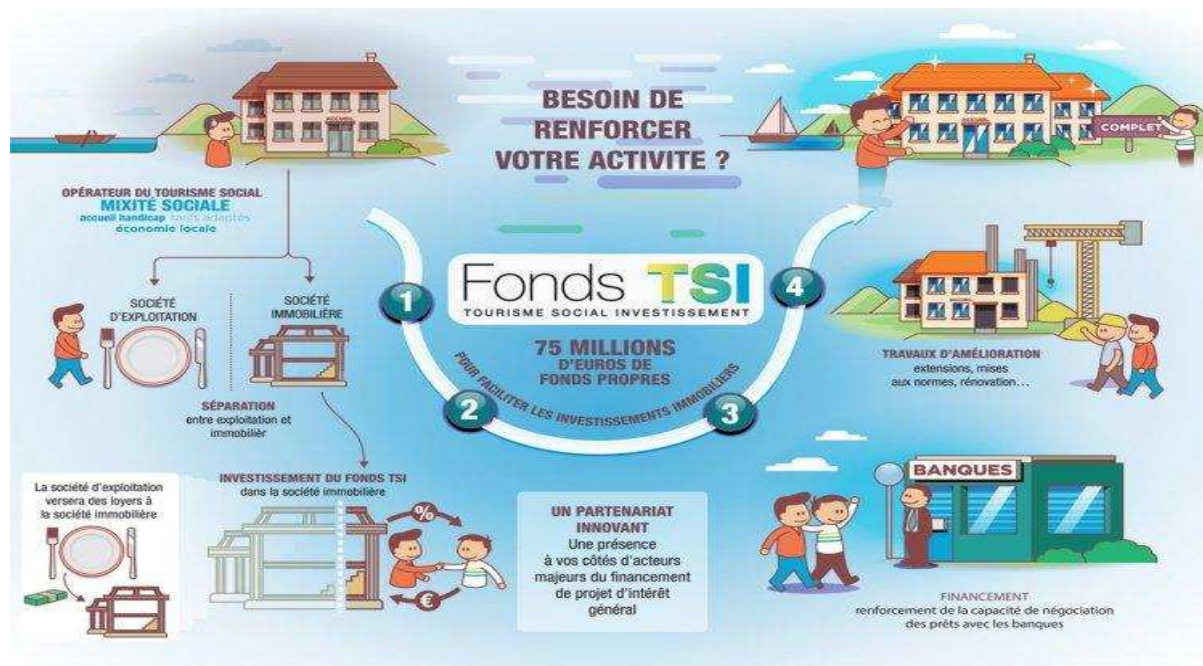


Figure 5 : Schéma du montage du fonds « Tourism Social Investissement »
(Source : <http://www.caissedesdepots.fr/fonds-tourisme-social-investissement>)

Sur le papier, ce dispositif semble être une bonne initiative pour permettre aux opérateurs d'accéder à des financements. Cependant, certains des acteurs que j'ai pu rencontrer pendant mes recherches m'ont fait part de leur réticence à faire appel à ce fond du fait de la lourdeur des dossiers de candidatures et de la prise de participation dans les sociétés immobilières. En effet, cette dernière peut être élevée tout comme le taux d'intérêt proposé par rapport aux taux d'emprunt classiques.

2.2. France Active - UNAT

En 2007, face aux problématiques d'investissement de ses adhérents, l'UNAT signe une convention de partenariat avec l'association France Active. Le but est de favoriser la mobilisation des outils financiers de cette dernière pour aider et accompagner les adhérents de l'UNAT dans leurs projets de rénovation et/ou d'extension.

En 1988, 5 organismes (La Caisses des dépôts et des consignations, le crédit coopératif et la MACIF, l'agence nationale pour la création d'entreprise et la fondation de France) fondent France Active, association d'utilité sociale.

France Active a pour ambition d'aider les entrepreneurs dans leurs projets en leur offrant des outils d'ingénierie et des aides financières. Elle est ancrée dans l'économie sociale et solidaire et se définit comme « *un financeur solidaire pour l'emploi et au développement des territoires* ». Aujourd'hui, France Active accompagne et aide financièrement 7 000 entrepreneurs sur tout le territoire français et soutient 2 500 structures de l'économie sociale et solidaire.

Les adhérents de l'UNAT peuvent se tourner vers l'antenne de France active de leur territoire. Ils peuvent être accompagnés et aidés financièrement dans leurs projets de financement d'équipements (mobilier, installations diverses de type piscine, terrain de sports ...), de leur plan d'investissement pour la rénovation de leurs structures ou encore des travaux de mises aux normes.

Ces aides de financements peuvent se faire sous différentes formes :

- apports financiers de 5 000 € à 1,5 M€ sur 5 à 7ans à des taux préférentiels (0% à 2%).
- garanties sur emprunts bancaires avec des commissions variant de 2% à 2,5%.

France Active n'est pas un simple financeur mais accompagne l'adhérent dès le début de son projet. Elle va aider à identifier ses réels besoins et s'assurer de la faisabilité économique mais aussi de la cohérence du projet dans son ensemble. Elle aide à la réalisation de prévisionnels d'activité, de plans d'investissement et au calcul des impacts financiers du projet. Ces aides financières viennent en complément d'autres aides comme nous pouvons le voir sur le schéma ci-dessous.

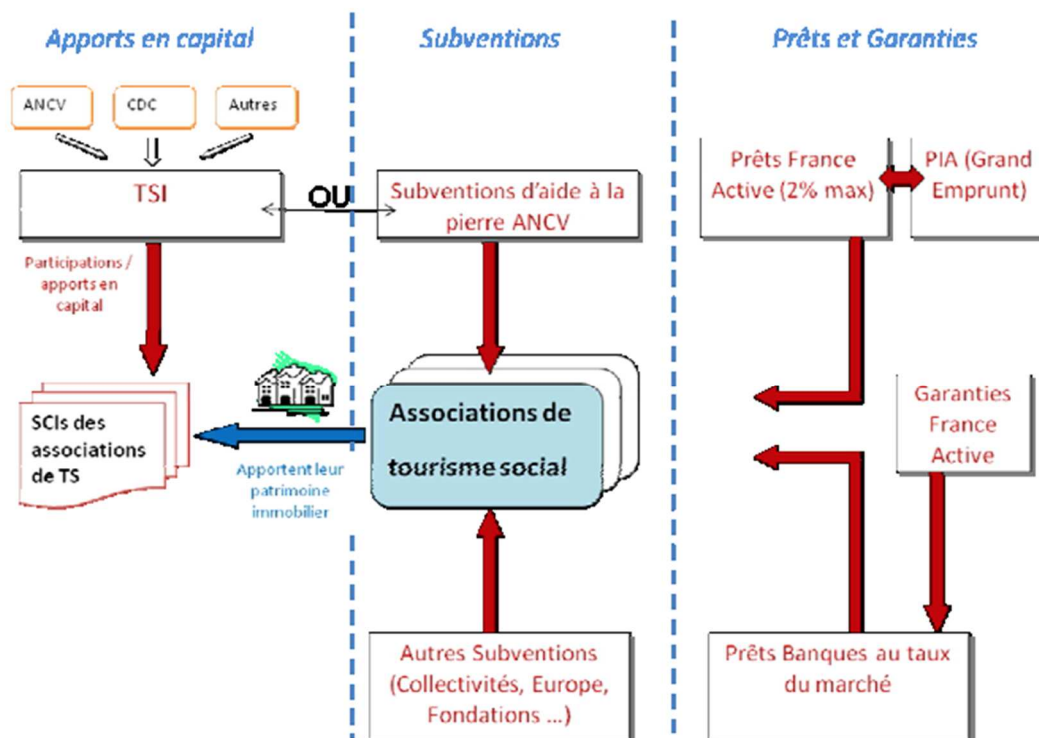


Figure 6 : Schéma de complémentarité des outils et aides de financements possibles
Source : France Active

Il est aujourd'hui très difficile d'évaluer le nombre de recours à ces deux aides. Je n'ai trouvé aucune donnée concernant le fond TSI. France active quant à elle à aider 56 associations du tourisme social et solidaire adhérentes à l'UNAT à réaliser leurs projets de financement. Les derniers chiffres que l'on peut trouver sur le site de France Active remontent à 2011. En 2010, elle aurait accompagné 6 700 structures et mobilisé près de 180M€ en concours financiers.

À défaut de connaître exactement le recours à ces deux aides, je me suis penchée sur les investissements réalisés par les opérateurs du tourisme social et solidaire ces dernières années.

3. Les investissements réalisés

Chaque année, Atout France publie un tableau de bord des investissements touristiques réalisés en France. Le poids du tourisme social y est représenté seulement par les villages de vacances occultant donc tous les autres types d'hébergements que nous avons pu voir précédemment (refuges et gîtes, centres de vacances, centres sportifs et auberges de jeunesse). De plus, l'estimation des investissements d'Atout France se base exclusivement sur 9 organismes : Renouveau Vacances, Ternélia, La ligue de l'enseignement, ANCAV-TT, Cap'Vacances, Vacancier, VVF villages et VTF. En 2014, ils s'élevaient à 150 M€ et représentaient 4% de l'investissement des hébergements marchands en France. Ils étaient en augmentation de 36% par rapport à 2013⁴⁰.

Début 2014, l'UNAT a, pour la première fois, publié une étude sur les investissements réalisés par ses adhérents⁴¹. Cette étude est unique et l'UNAT n'a pas encore actualisé ses données dans une version plus récente. Cela est facilement compréhensible au regard du travail et des moyens nécessaires pour recenser les investissements de tous ses adhérents. L'enquête réalisée courant 2013 auprès des 1 400 établissements membres de l'UNAT a obtenu un taux de réponse de 63% ce qui correspond à 881 structures. Le taux de réponse des villages vacances et résidences est de 67% (soit 354 structures pour 147 500 lits).

On apprend que 117 villages de vacances (soit 35 000 lits) ont effectué des investissements au cours de l'année 2013. L'étude porte donc sur tous les investissements patrimoniaux réalisés en 2013 qu'ils soient des travaux de mise aux normes, d'entretien courant, de renforcement ou encore de montée en gamme.

Le montant total des investissements en 2013 pour les villages vacances est de 86 M€. En majorité, ces investissements sont inférieurs à 1 M€ (76%) mais certains dépassent les 3 M€ (5%). De plus, 76% de l'investissement a été réalisé sur des villages de vacances dont les propriétaires et gestionnaires sont distincts. 24% de l'investissement porte donc sur des villages vacances dont le gestionnaire et aussi propriétaire du bien. La répartition de l'investissement se répartit comme suit : 12% pour les mises aux normes, 34% pour le maintien du patrimoine et l'entretien courant et 54% pour la montée en gamme.

⁴⁰ Atout France, (2014). Tableau de bord des investissements touristiques – 2014. Editions Atout France. 188 p

⁴¹ UNAT Nationale. (2014). Panorama de l'investissement patrimonial des acteurs du secteur en 2013. 40 p.

C'est dans les destinations touristiques du littoral que l'on retrouve la part la plus importante des investissements (46%) mais c'est aussi dans ces régions que les investissements sont les plus importants. Ils sont supérieurs à 15 000 euros en Provence Alpes Côte d'Azur et en Languedoc-Roussillon. Cela s'explique principalement par la course à la montée en gamme dans des zones qui sont très touristiques et soumises à une forte concurrence du marché lucratif. À noter toutefois que la moitié de l'investissement total a été réalisée dans des communes de moins de 3 000 habitants.

Précédemment, il ne m'avait pas été possible de quantifier l'accès aux aides du fond TSI et de France Active. Le tableau ci-dessous nous donne un aperçu de la répartition du financement de l'investissement 2013. Le premier mode de financement reste l'emprunt. Les aides représentent 16% dont 41% sont encore versées par les collectivités.

Le financement

Modes		Montant (K€)	Part (%)
Fonds propres		14 900	17%
Emprunts		57 971	67%
Aides		13 743	16%
dont	collectivités	5 643	41%
	Europe	50	<1%
	ANCV	1 323	9%
	Divers	6 727	49%

Figure 7 : Répartition de l'investissement des adhérents à l'UNAT en 2013

Source : UNAT - 2013

Bien que très intéressante pour connaître ce que peuvent être les investissements des villages de vacances du tourisme social et solidaire sur une année, cette étude ne peut pas être généralisée. En effet, il est difficile de tirer des conclusions quantitatives et qualitatives car elle ne porte que sur une année et un nombre restreint de village de vacances. Il aurait été intéressant d'avoir accès à des données antérieures pour pouvoir comparer ne serait-ce que le montant de l'investissement total et la répartition des différents postes de financements.

Comme nous avons pu le voir dès le recensement des opérateurs du TSS et des villages de vacances, il y a une grande difficulté pour Atout France et l'UNAT à connaître l'ensemble des structures. Ne pouvant pas étudier tous les établissements et leurs propriétaires, j'ai donc choisi d'aborder la question de la propriété en me limitant à un échantillon d'opérateurs du tourisme social et solidaire et porter mon attention sur la jeune association «Parcours Vacances».

C. Un échantillon de ce patrimoine : L'association

Parcours Vacances

Aujourd'hui, deux organismes s'efforcent de faire connaître et valoriser le tourisme social et solidaire au niveau mondial et international respectivement l'UNAT et l'OITS. L'association «Parcours Vacances » a vu le jour pour venir en complément de ces deux puissants acteurs. Elle n'a pas pour but de concurrencer ces deux institutions, ni de se replier sur elle-même. Elle a pour ambition de créer des synergies entre des acteurs qui se retrouvent confrontés aujourd'hui à des mutations importantes de leur environnement entraînant le besoin de modifier leurs offres, leur fonctionnement et leur financement.

1. Présentation de Parcours Vacances

L'association « Parcours Vacances » se présente comme *«un regroupement de partenaires qui défendent un tourisme social engagé, durable, vecteur de valeurs de solidarité, de partage, de responsabilité sociale et d'émancipation»*.

Elle a pour vocation :

- D'opérer des mutualisations entre organismes qui partagent les mêmes valeurs.
- De réhabiliter et promouvoir le tourisme social.

Ce regroupement est à l'initiative de quatre organisations :

- La CCAS (Caisse Centrales des Activités Sociales et Culturelles des industries électriques et gazières).
- La Ligue de l'enseignement.
- Vacances Léo Lagrange.
- L'ANCAV-TT (Association Nationale de Coordination des Activités de Vacances des Comités d'Entreprise, Association de Tourisme Social et autres Collectivités dit ANCAV-Tourisme et Travail).

Ces quatre membres fondateurs ont tout d'abord rédigé en 2013 une charte appelée « charte affinitaire du tourisme social » (en annexe A) et ont créé cette association. En signant cette charte affinitaire et en adhérant à l'association, les membres doivent respecter un ensemble d'engagements notamment :

- S'inscrire dans une démarche revendicative en faveur du tourisme social auprès des pouvoirs publics.
- Créer les conditions de mixité sociale en s'appuyant sur les valeurs de la laïcité.
- Défendre les principes de l'économie sociale et solidaire.
- Proposer des contenus de séjours de qualité et offrir un espace vacances qui conjugue repos, détente, découvertes éducatives et citoyenneté active.
- Avoir une démarche de considération à l'égard des salariés et notamment les saisonniers des villages vacances.

Aujourd'hui, l'association « Parcours Vacances » regroupe 16 opérateurs du tourisme social et solidaire. Elle est constituée d'un conseil d'administration qui décide des orientations politiques, vote les budgets prévisionnels et les comptes annuels et d'un comité national qui recense les besoins, crée des ateliers de travail et suit leurs avancées. Chaque membre est invité à participer à des ateliers de travail sur les sujets suivants :

- **L'identité** : Créer une marque identitaire, une signature commune aux membres de Parcours Vacances.
- **Le contenu** : Définir une politique de contenu fondée sur la charte affinitaire. Cet atelier touche plus l'action culturelle et l'animation que l'on pourrait retrouver dans les villages de vacances et autres lieux d'accueil.
- **L'atelier des ressources humaines** : Échanger et partager les expériences concernant les contrats de travail, les mutuelles, les différentes formations existantes et futures et le recrutement ...
- **L'atelier « commercial et marketing »** : Définir une stratégie pour la plateforme commerciale.
- **L'atelier « promotion »** : Mettre en place des outils internes et externes de communication
- **La « satisfaction clientèle »** : Évaluer la satisfaction clientèle des membres.
- **L'atelier « achats »** : Échanger et partager ses expériences et rechercher des moyens de mutualiser ses achats.

Un des aspects très intéressants de cette association est que les ateliers de travail sont animés par des salariés fonctionnels, experts dans leur domaine. C'est un très bel exemple de participation et coopération collective. Cependant, comme dans tout organisme, il faut jongler avec les impératifs et agendas de chacun et certains ateliers n'avancent pas aussi vite que cela aurait pu être souhaité.

Tout de même, une très belle preuve de mutualisation des outils et compétences a vu le jour en 2016 juste avant la saison d'été. Il s'agit d'une plateforme de recrutement appelé « *Parcours Vacances Recrute* »⁴². Elle recense toutes les offres d'emploi des 16 membres en 5 grandes familles de métiers des vacances : l'accueil et la réception, l'animation, la restauration, l'entretien et l'administration.

Cette association est un bel exemple d'utilisation des outils, des connaissances et de l'expérience de chacun pour la promotion du tourisme social. Elle semble avoir un très bel avenir si tous les partenaires restent investis et suivent la charte affinitaire rédigée.

2. Les membres de Parcours Vacances

- CCAS

La Caisse Centrale des Activités Sociales des industries électriques et gazières (CCAS) a été fondée en 1947 sous la forme d'un conseil central des œuvres sociales. Ses activités s'adressent à environ 667 000 salariés, leurs familles et les personnes retraités appelés des « bénéficiaires ». Elle gère l'exploitation de près de 50 villages vacances dont elle est propriétaire. Elle est aussi propriétaire d'autres villages de vacances exploités par différents partenaires de Parcours Vacances. Elle n'est pas adhérente à l'UNAT.

- La Ligue de l'enseignement

La Ligue de l'enseignement a été fondée en 1866 et rassemble aujourd'hui 30 000 associations affiliées et constitue en France le plus important mouvement d'éducation populaire. Elle œuvre dans de nombreux domaines dont la culture, l'éducation, le sport et le tourisme. Aujourd'hui, elle gère une cinquantaine de villages vacances. Elle est adhérente à l'UNAT.

- Vacances Léo Lagrange

Vacances Léo Lagrange est une association à but non lucratif créé en 1977, elle est affiliée à la Fédération Léo Lagrange. Elle défend le droit à l'éducation, aux loisirs et aux vacances pour tous et à la mixité sociale. Elle gère entre autre 9 villages de vacances et résidences de tourisme. Elle est adhérente à l'UNAT.

⁴² <https://www.parcours-recrute.fr/>

- L'ANCAV-TT

L'Association Nationale de Coordination des Activités de Vacances du Tourisme et Travail a été créée en 1985 à la disparition de Tourisme et Travail. Elle a en son sein 45 villages de vacances propriétés de CE, COS et CASC et collectivités. Elle ne gère pas directement ces villages de vacances. Elle est adhérente à l'UNAT.

- Artes

L'association Régionale pour le Tourisme Éducatif et Social a été créée en 1988. Elle gère 6 villages de vacances et résidences. Elle est adhérente à l'UNAT.

- Azureva

L'association Azureva existe depuis 1952. Elle est un acteur historique du tourisme. Elle a été créée par des employés administratifs des PTT (Postes, Téléphone, Télécommunication). Le but est alors de mutualiser les frais de vacances, chacun alimentant la caisse commune en fonction de ses revenus. Au fur et à mesure, les PTT acquièrent des biens. L'association gère aujourd'hui 35 villages vacances et résidences dont elle en est la propriétaire à 95%.

Elle est adhérente à l'UNAT.

- Camboussel

Camboussel est une SARL et recense un seul et unique village de vacances. Il est la propriété d'un couple amoureux des rencontres et du partage. Ils sont aussi les gestionnaires de ce site situé dans le Tarn. Camboussel n'est pas adhérent à l'UNAT.

- Cévéo

Cévéo a été fondé en 1997 et gère 9 villages de vacances. Tous bénéficient du classement Atout France. Cévéo n'est pas adhérent à l'UNAT.

- Campéole

Campéole est une filiale de la Compagnie Internationale André Trigano (CIAT) fondée en 1976. Elle est désormais propriété de la CCAS depuis 2009. Elle gère plus de 90 campings.

Campéole n'est pas adhérent à l'UNAT.

- Odésia Vacances

Odésia Vacances œuvre depuis 65 ans pour le tourisme alternatif axé sur la préservation de l'environnement, la convivialité et la citoyenneté. Elle gère 11 villages de vacances classés de 2 à 3 étoiles. Odésia vacances est une entreprise adhérente à l'UNAT.

- TLC Vacances

Tourisme Loisirs Culture est une association fondée en 1985 par des organisations du mouvement social, comités d'entreprise et syndicats du nord de la France. Depuis 2005, elle a développé son propre parc locatif composé de 22 maisons, 7 appartements et 450 chalets et mobil-home dans 20 destinations. Elle est adhérente à l'UNAT.

- Touristra

Touristra est une agence de voyage fondée en 1986, elle gère le patrimoine immobilier de 280 collectivités et comités d'entreprise. Cela représente 20 villages de vacances en France. Touristra n'est pas adhérente à l'UNAT.

- Vacances ULVF

Vacances ULVF est née en 1976 de la mutualisation du patrimoine de 10 comités d'entreprise de Creusot Loire. Aujourd'hui, Vacances ULVF a en gestion 18 villages de vacances. Vacances ULVF est adhérente à l'UNAT.

- Vacances Loisirs Activ'

Vacances Loisirs Activ' (VLA) est un groupement d'intérêt économique créé en 2007. Son activité principale est de commercialiser les offres des adhérents de Parcours Vacances. Il gère encore 3 villages de vacances. Il n'est pas adhérent à l'UNAT.

- VVL

VVL est une association fondée il y a plus de 50 ans. Elle regroupe 16 communes adhérentes qui se sont fédérées pour mettre en commun leur patrimoine. VVL gère 9 centres et villages de vacances. Elle est adhérente à l'UNAT.

- VVF

VVF est une association fondée en 1959. Répondant aux besoins des collectivités, elle gère leur patrimoine depuis près de 60 ans ce qui représente 70 villages de vacances. Elle est adhérente à l'UNAT.

La majorité de ces organismes sont des opérateurs du tourisme social et solidaire depuis de nombreuses années. Par leurs offres, ils répondent à toutes les catégories de clientèle. Ils œuvrent chaque jour au départ du plus grand nombre en vacances. Certains sont des exploitants gérant le patrimoine de propriétaires quand d'autres sont aussi propriétaires et gestionnaires de leurs biens. Tous ensemble, ils représentent un parc de 354 établissements.

10 opérateurs sont adhérents à l'UNAT : La Ligue de l'enseignement, Vacances Léo Lagrange, ANCAV-TT, Artes, Azureva, Vacances ULVF, VVL, VVF. Ces 9 opérateurs (excepté ANCAV-TT) gèrent 209 établissements. Cela sous-entend que les 145 établissements restants sont gérés par des opérateurs qui ne sont pas affiliés à l'UNAT. Ils ne sont donc peut-être pas pris en compte dans les études existantes sur le poids du tourisme social et solidaire affiliés à cet organisme et ne le sont probablement pas dans les études d'Atout France qui se base en grande partie sur les chiffres de l'UNAT.

3. Étude quantitative et qualitative du patrimoine de PV

Cette étude quantitative et qualitative du patrimoine de l'association Parcours Vacances a été difficile à réaliser. En effet, comme expliqué dans le dossier d'outils méthodologiques, de nombreux partenaires de l'association n'ont pas donné suite à mes demandes et relances. J'ai donc réalisé un état des lieux partiel de ce patrimoine.

L'étude se base sur 345 des 354 centres de l'association Parcours Vacances. En effet, j'ai retiré les établissements de VVL qui sont des centres de colonies de vacances. Ils ne rentrent donc pas dans mon périmètre d'étude. J'ai pris le parti d'inclure les campings car ils proposent des logements en toile ou de type mobil-home tout équipés permettant des moyens individualisés pour la préparation des repas ainsi que des équipements et bâtiments collectifs pour les activités sportives et culturelles. La nomenclature concernant les dénominations des types de structures (villages vacances, campings, résidences...) est différente selon les partenaires ce qui a rendu plus difficile le recensement des seuls villages de vacances.

En annexe B « *Recensement des villages de vacances des partenaires du tourisme social et solidaire* », vous trouverez le tableau récapitulatif de l'ensemble de mes recherches qui m'ont permis de réaliser cette étude qualitative et quantitative.

3.1. Capacité en nombre de logements, lits et places de camping

Au sein de l'association Parcours Vacances, on recense au moins **23 934 logements** pour une capacité de **95 173 lits**. Ces chiffres sont basés sur le recensement de **251** des 345 villages de vacances. Aucune donnée n'a été trouvée pour les 94 autres établissements.

Si nous reprenons les chiffres du mémento du tourisme de Janvier 2016 soit le recensement de **982 villages de vacances** pour une capacité de **255 600 lits** en France tous marchés confondus alors l'association Parcours Vacances pèserait pour 35% de l'offre de village vacances et au moins 37% de l'offre en lits des villages de vacances. Bien évidemment, ce chiffre est donné à titre indicatif car comme nous l'avons vu le recensement au niveau national semble être difficile. Le but ici est simplement de montrer le poids important que représente cette association issue du tourisme social et solidaire dans l'offre de village de vacances en France.

Par ailleurs, 77 villages de vacances sur 257 proposent une offre de caravanning pour un total de 7 674 emplacements nus. Aucune donnée n'a été trouvée pour 88 établissements.

3.2. Répartition géographique des villages vacances de Parcours Vacances

Pour appuyer mes propos, j'ai réalisé les deux cartes figurant ci-dessous. L'une permet de localiser les centres selon l'environnement (mer, montagne, campagne) et l'autre d'observer la répartition selon la capacité en lits des villages de vacances.

Si on se réfère à la carte des *villages vacances du tourisme social et solidaire en France* de l'UNAT présentée au début de ce chapitre, on voit clairement que les villages de vacances de l'association Parcours Vacances suivent la même répartition sur le territoire. 158 établissements (soit 45%) sont situés sur le littoral, 90 (soit 25%) en zones montagneuses, 99 (soit 28%) à la campagne et 7 en milieu urbain (soit 2%).

Sans surprise, les régions qui ont la plus grosse capacité en lits sont Nouvelle Aquitaine (28%), Occitanie (19%), Auvergne-Rhône-Alpes (12%), Provence-Alpes-Côte-D'azur (15%). Elles comptabilisent à elles seules près de 75% de la capacité en lits des opérateurs de l'association Parcours Vacances. Cette répartition suit la même tendance que celle vue précédemment qui plaçait l'arc Atlantique et le bassin Méditerranéen en tête. À noter que les 99 établissements non pris en compte car leurs capacités en lits n'ont pas été communiquées sont principalement situés en Auvergne-Rhône-Alpes. S'ils avaient pu être pris en compte, ils auraient considérablement augmenté le pourcentage de cette région.

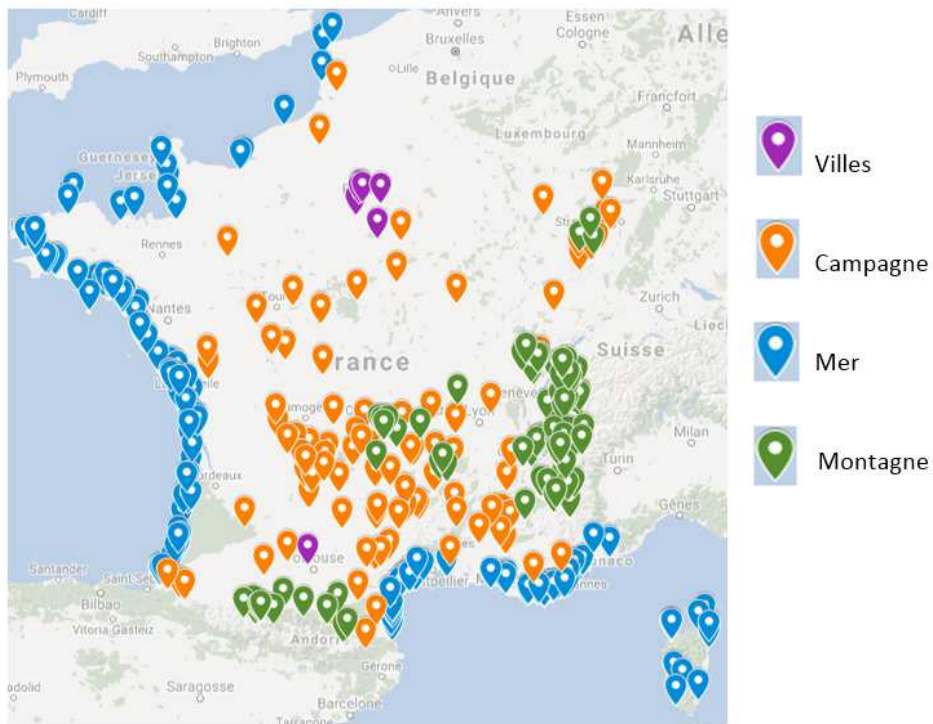


Figure 8 : Répartition par environnement des villages de vacances de « PV »
Source : réalisation personnelle sur la base des données de l'association PV

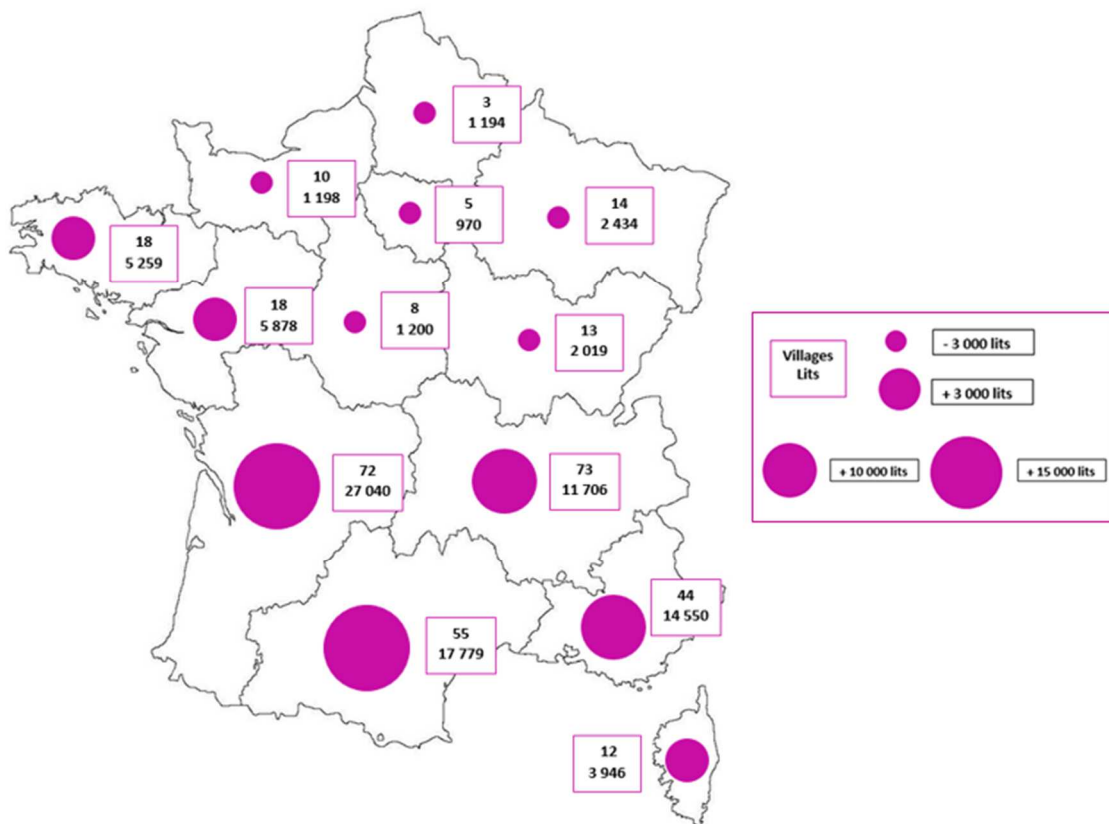


Figure 9 : Répartition par capacité en lits des villages de vacances de « PV »
Source : réalisation personnelle sur la base des données de l'association PV

3.3. Période d'ouverture et accueil de groupes

La plupart des centres ont une activité saisonnière avec une saison d'été et une saison d'hiver. Ces périodes débordent souvent sur les saisons de printemps et d'automne.

- Ouverture en période ÉTÉ : 336 / 345 villages de vacances
- Ouverture en période HIVER : 130 / 345 villages de vacances
- Ouverture ÉTÉ et HIVER et/ou à l'année : 123 centres / 345 villages de vacances

Ces nombreuses ouvertures en été s'expliquent par le fait que comme nous avons pu le voir, 45% des centres sont situés sur le littoral alors que seulement 28% sont situés en montagne. De plus, de nombreux villages vacances en montagne et en campagne sont ouverts été comme hiver alors que cela est plus rare pour les centres situés dans le littoral.

3.4. Offre d'hébergement, de restauration et d'équipements

50 villages de vacances proposent uniquement une offre de restauration en pension complète et/ou demi-pension, 176 proposent uniquement une offre simple de location de logements et 117 proposent les deux offres.

On constate aussi, et ces chiffres nous le montre bien, que les opérateurs vont de plus en plus vers une proposition de vacances sans restauration obligatoire. Ils proposent de plus en plus un service de restauration à la carte (choix entre les trois repas journaliers) et/ou des snacks.

De manière générale, les villages de vacances ont des salles et terrains aménagés pour les activités à l'intérieur et à l'extérieur (bibliothèque, salle de spectacles, terrain multi-sport...). La comptabilisation de tous ces équipements est assez délicate car les définitions peuvent varier. L'étude menée a cependant révélé que 207 villages de vacances sur les 345 (soit 60%) étaient équipés d'au moins une piscine et/ou d'un espace aquatique. 62 VV soit 18% sont équipés d'un espace de remise en forme de type salle de sports et/ou bien-être (hammam, sauna...).

Pour finir, 277 établissements (soit 80%) sont équipés de logements handicapés. Cependant, sur certains centres, même si les logements sont adaptés, il arrive fréquemment que les espaces communs ne le soient pas (ex : marche pour accéder à l'accueil ou à la laverie...).

3.5. Classification Atout France et labels

216 villages vacances sur les 345 étudiés, soit 62% de l'ensemble du parc, sont classés selon les classements « villages vacances » et « campings » d'Atout France.

Il y a :

- 5 villages classés en 1* (1%)
- 48 classés en 2* (14%)
- 146 classés en 3* (42%)
- 17 classés en 4* (5%)

Cette forte proportion de villages classés peut s'expliquer par le fait qu'un classement apporte plus de visibilité aux établissements et de cohérence dans l'offre. Le nombre important de villages classés en 3* peut lui s'expliquer par le fait que comme nous l'avons vu précédemment certaines mairies ne délivrent pas de subventions si l'établissement n'est pas au moins en 3*.

De plus, de nombreux établissements disposent de labels. Les plus courants sont : «**Écolabel**», «**Tourisme et Handicap**» et «**Famille Plus**».

3.6. Entretien et Rénovation

De nombreux propriétaires et opérateurs de l'association Parcours Vacances ont réalisé des travaux dans leurs centres. Il est difficile de les quantifier mais il est assez courant de voir figurer des macarons « village rénové » dans leur catalogue respectif. Certains comme Azureva ou encore VVF ont entrepris de vraies politiques de rénovation. Depuis 2010, VVF a relooké 37 de ses centres et en a rénové 33⁴³. Azureva a commencé, en 2017, un programme de rénovation de dix de ses établissements sur 3 ans⁴⁴. Le coût total estimé s'élève à 6 millions d'euros et les premiers centres rénovés seront ceux situés en bord mer. Comme l'explique Jean Pochoy, Directeur Général Délégué chez Azureva, le but recherché est clair : «*Pour faire face à la concurrence, fidéliser nos clients et conquérir de nouvelles parts de marché. Il était important d'entreprendre la rénovation et la modernisation de certains de nos Villages Vacances*»⁴⁵.

⁴³ <http://www.vvf-villages.fr/villages-renoves-vvf-villages.html>

⁴⁴ Resch A., (2017). Azureva se lance dans un programme de rénovation de ses villages sur 3 ans. http://www.tourmag.com/Azureva-se-lance-dans-un-programme-de-renovation-de-ses-villages-sur-3-ans_a85456.html

⁴⁵ Tendance hôtellerie. (2017). Azureva lève 6 millions d'euros et lance la première phase de son programme de rénovation. [En ligne]. (Consulté le 23/07/2017). <http://www.tendancehotellerie.fr/articles-brevs/communique-de-presse/7378-article/azureva-leve-6-millions-d-euros-et-lance-la-premiere-phase-de-son-programme-de-renovation>

En conclusion de ce premier chapitre, rappelons qu'un village de vacances n'est pas un simple bâtiment. Il permet d'accueillir tout type de vacanciers sur des amplitudes d'ouvertures larges et dans de nombreuses régions françaises. Il est un vrai lieu de vie et tente de placer l'humain au cœur des relations, de créer des liens et de favoriser le partage. Il est un atout pour l'économie locale du lieu où il est implanté.

Aujourd'hui, il reste difficile de recenser l'ensemble du parc des villages de vacances issu du TSS. En effet, les études ne prennent pas en compte l'ensemble des opérateurs du TSS. Cela s'explique en partie du fait de la multitude d'acteurs et de la difficulté à récolter l'ensemble des données auprès de ces derniers. Il n'existe pas, à ma connaissance, de données actualisées sur la totalité du patrimoine.

De plus, des menaces et contraintes ont pu et peuvent encore appauvrir l'offre de ce tourisme. Les sources de financements sont de plus en plus rares et cela rend de plus en plus complexe le financement de certaines mises aux normes voulues par l'État. Cependant, nous avons pu voir que les propriétaires et les exploitants-gestionnaires continuent d'investir.

Enfin, au regard de tout ce que nous venons de voir concernant l'association Parcours Vacances, nous pouvons affirmer qu'elle est un échantillon représentatif des villages vacances du tourisme social et solidaire de par la capacité en lits qu'elle propose, de la répartition de son parc sur le territoire français et de l'investissement de ses partenaires.

Pour aller plus loin et connaître qui se cache derrière ce parc immobilier, nous allons, dans la deuxième partie de ce mémoire, nous intéresser aux propriétaires de ces biens en découvrant leur histoire, leurs particularités et les liens juridiques qu'ils ont avec ce patrimoine.

Chapitre 2 - Étude approfondie des propriétaires

A. Les différents types de propriétaires

1. Recensement des propriétaires

Nous allons ici nous intéresser aux propriétaires de ce patrimoine immobilier. Dans l'étude publiée en 2016 par Atout France⁴⁶ concernant les valeurs ajoutées du TSS, il est fait état que « 45% du parc des villages appartient à des acteurs publics. Les propriétaires du parc sont à plus de 50% des collectivités locales et à près de 25% des associations gestionnaires. Les autres propriétaires sont des organismes sociaux (5%), des comités d'entreprise (3%) ou des organismes divers non lucratifs (4%) ».

Des données récoltées concernant les propriétaires des biens de l'association Parcours Vacances, il en ressort que le parc des villages appartient à:

- 38% à des collectivités territoriales
- 37% à des comités d'entreprise et assimilés
- 17% à des associations gestionnaires
- 3% à des organismes sociaux
- 3% à des privés
- 2% à des gestionnaires

Ces chiffres se basent sur un échantillon de 282 centres sur les 345 étudiés. Pour 63 villages de vacances, les propriétaires ne sont pas connus.

⁴⁶ Atout France, (2016). Les valeurs ajoutées du tourisme social et solidaire. Coll. Ingénierie et développement tourisme n°59. 64 p

De plus, dans « CE et assimilés », du fait de l'histoire commune forte entre tous ces organismes issus du monde syndical, les centres propriétés de la CCAS ont été pris en compte. Cependant, si on enlève les centres où la CCAS est en propriété directe et ceux où elle est majoritaire dans les SCI, on obtient alors des pourcentages très différents. Le parc des villages de vacances appartient alors à :

- 54% à des collectivités territoriales
- 25% à des associations gestionnaires
- 8% à des comités d'entreprise et assimilés
- 5% à des organismes sociaux
- 5% à des propriétaires individuels privés
- 3% à des gestionnaires

En enlevant les propriétés de la CCAS, on se rapproche du classement fait par Atout France à savoir un parc de villages réparti principalement entre les collectivités et les associations gestionnaires. Cependant, la répartition sans modifications place les comités d'entreprise et assimilés propriétaires de presque la moitié du parc des villages vacances de l'association Parcours Vacances.

Nous allons maintenant étudier chaque type de propriétaires. Pour plus de clarté, ils ont été réunis en quatre grandes familles :

- les comités d'entreprise et assimilés
- les collectivités territoriales
- les associations gestionnaires
- les autres propriétaires incluant : les organismes sociaux, les propriétaires individuels privés et les gestionnaires.

Les deux dernières familles de propriétaires seront étudiées ensemble.

2. Comités d'entreprise et assimilés

Les comités d'entreprise (CE) ont été créés par ordonnance en 1945. Les entreprises de plus de 50 salariés doivent alors se doter d'un CE. Depuis 1982 et la loi Auroux, ils sont financés d'une part variable : une subvention de l'employeur selon les négociations entre celui-ci et les syndicats et d'une part fixe : 0,2% de la masse salariale. Ils assurent un rôle économique et socio-culturel. Aujourd'hui, il existe environ 40 000 comités d'entreprise et organismes associés en France. Dès le début des années 50 et jusqu'à la fin des années 70, les comités d'entreprise font de la constitution d'un patrimoine immobilier un des piliers de leurs politiques vacances. En effet, il faut répondre aux attentes des salariés urbains qui n'ont pas d'attaches dans les milieux ruraux. Le rapprochement des comités d'entreprise et du milieu associatif se fera grâce à la présence, dans les grandes entreprises privées et publiques, de militants à double casquette : à la fois syndiqués et du monde associatif. Ce rapprochement va alors favoriser la création d'hébergements au concept nouveau : les villages vacances. Jusqu'au milieu des années 80, les comités d'entreprise continuent d'investir dans le patrimoine touristique mais vont vite être confrontés à de nombreuses difficultés : le coût de l'entretien et de la rénovation et la réhabilitation des équipements devenus inadaptés car la demande des consommateurs évolue vers un besoin de vacances individualisées. Ils se retrouvent face à un dilemme. Ils ont hérité du patrimoine acquis par les CE bâtisseurs mais ne peuvent plus faire face. Un désengagement progressif va alors se mettre en place.

En 1994, Somival réalise une étude à la demande du Cecorel concernant l'avenir du patrimoine immobilier touristique des comités d'entreprise⁴⁷. On estime alors que 2 015 CE sont propriétaires de 8 404 hébergements collectifs correspondant à une capacité de 239 500 lits. Les CE de plus de 1 000 salariés représentent 58,8% des propriétaires en pleine propriété et plus particulièrement des hébergements à forte capacité d'accueil comme les villages vacances. Concernant ces derniers, on dénombre **36 CE propriétaires** (pleine propriété) de **206 destinations** avec une capacité de **66 400 lits** soit 27,7% du parc. Aucune étude du patrimoine immobilier touristique des CE ne sera réalisée pendant 20 ans. En 2010, le conseil national du tourisme (section des solidarités et politiques sociales), sous la direction de Monsieur Jean-Pierre Marcon alors vice-président de VVF villages, se penche sur le sujet et apporte ses conclusions et propositions. Entre autre, la réalisation dans les plus brefs délais d'un inventaire

⁴⁷ Blanc J-M., (1997), Patrimoine touristique des comités d'entreprise. Vers une maîtrise de l'offre. Revue Espaces n°53. 4 p.

exhaustif du patrimoine actuel des comités d'entreprise pour permettre une évaluation qualitative, quantitative et géographique des équipements. Cette étude attendue a été réalisée par Atout France en 2012⁴⁸. Toutefois, il n'existe pas d'inventaire officiel des hébergements touristiques des CE et du nombre total de structures en pleine propriété, SCI et multipropriété. Les chiffres concernant les hébergements collectifs ne prennent en compte que la pleine propriété. Aujourd'hui, on dénombre environ 80 CE propriétaires d'hébergements collectifs (villages vacances, centres de vacances pour enfants, campings). Cependant, les principaux sont issus essentiellement de grandes entreprises de plus de 10 000 salariés (CCAS EDF, Air France, SNCF, RATP...). Ci-dessous, nous pouvons voir que **15 CE** en France sont propriétaires de **289 structures** pour adultes. Il reste cependant aujourd'hui assez délicat de faire une comparaison avec l'étude réalisée en 1994 par Somival. En effet, comme nous avons pu le voir la nomenclature des différentes dénominations utilisées entre maisons familiales, villages de vacances, campings et résidences n'est pas toujours claire.

LES PLUS GROS C.E PROPRIÉTAIRES D'HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

	NOMBRE D'ÉQUIPEMENTS ADULTES	NOMBRE DE CENTRE DE VACANCES ENFANTS	NOMBRE DE LITS
CCAS EDF	109	106	52 000
La Poste	38	-	13 000
Air France	12	19	6 200
RATP	20	30	5 500
SNCF	12	30	5 153
IGESA	28	-	4 200
Crédit Lyonnais	9	3	2 400
Société Générale	6	-	2 300
Banque de France	10	3	1 950
EPAF	22	-	1 587
BNP	4	12	1 270
CNRS	5	-	1 100
SNECMA	4	4	960
ORTF	6	2	800
Areva	4	-	800

Sources : extraction du fichier SIRENE, enquêtes auprès des C.E

Figure 10 : Les plus gros C.E propriétaires d'hébergements touristiques

Source : Atout France

48 Atout France. (2012). Accès aux vacances - le rôle des comités d'entreprise et organisations syndicales en France et en Europe. Editions Atout France. 141 p

En ce qui concerne les « CE et assimilés » répertoriés dans l'analyse des propriétaires des villages de vacances de Parcours Vacances, ils sont pour la plupart des CE et CEE d'importantes entreprises françaises (Michelin, Alstom, Dunlop, EDF-GDF...). De plus, comme nous l'avons vu, en enlevant les propriétés de la CCAS la part des villages appartenant à la catégorie « CE et assimilés » diminue considérablement. Cependant, cela ne veut pas dire qu'il n'y a pas un grand nombre de CE propriétaires. En effet, peu sont propriétaire en pleine propriété mais beaucoup sont regroupés dans des sociétés civiles immobilières (SCI). Dans certaines SCI, on compte parfois plus de 80 CCE et CE propriétaires avec des parts très variables.

3. Collectivités territoriales

Il n'a pas été possible de recenser le nombre de collectivités territoriales propriétaires de villages de vacances du TSS au niveau national. Cependant, de nombreuses communes sont propriétaires de ce type de bien. On dénombre un certain nombre de communes dites urbaines qui, comme les CE, à la même époque ont investi dans du patrimoine pour faire partir leur population résidente. Par exemple, en Ile de France, c'est le cas de communes comme Gentilly ou Ivry-sur-Seine.

VVF Villages est l'association entretenant le plus de relations avec les collectivités territoriales et plus précisément les communes. En effet, elle gère 75% de villages appartenant à ces dernières. L'Association National des Villages, Elus et Collectivités (Avec anciennement ANCOL) rassemble « *les maires, députés, sénateurs, présidents de communautés de communes de VV* »⁴⁹ exploités par VVF. Cette association représente les collectivités territoriales au sein de VVF Villages.

Dans l'analyse de l'échantillon de l'association Parcours Vacances, 102 villages vacances sur 282 sont propriété de collectivités territoriales et la répartition entre les différentes structures administratives est la suivante:

- 95 villages vacances appartiennent à des communes
- 7 villages de vacances appartiennent à des communautés de communes

4 appartiennent aussi à des acteurs publics :

- 3 villages de vacances appartiennent à l'Office National des Forêts (ONF)

⁴⁹ <http://vvf-qui-sommes-nous.vvf-villages.fr/>

- 1 appartient à un Parc Naturel Régional.

Concernant l'ONF, c'est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) et non une collectivité territoriale. Cependant, les villages de vacances sont situés dans des forêts domaniales. L'ONF est l'usufruitier de ses forêts, l'Etat le propriétaire. J'ai donc décidé d'inclure ces villages dans la catégorie « collectivités territoriales » car il rentre dans le domaine des acteurs publics tout comme le Parc Naturel Régional.

Les deux cartes présentées ci-dessous permettent de mieux comprendre la typologie des communes. L'une nous montre la répartition des communes propriétaires sur le territoire français. On voit que 28 des 95 communes sont situées en région Auvergne-Rhône-Alpes. Cela s'explique en outre du fait de la forte présence de VVF dans cette région. Sur l'autre carte, nous pouvons voir la taille des communes selon leur nombre d'habitants. 67 villages de vacances se trouvent dans des communes de moins de 3 000 habitants et sont principalement situées dans des zones rurales.

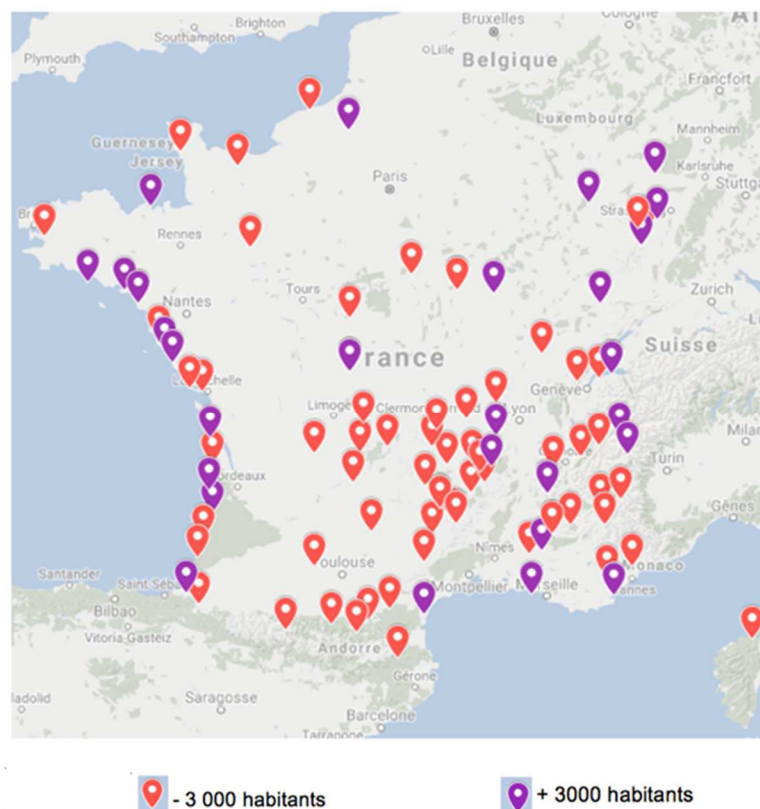


Figure 11 : Taille des communes propriétaires selon le nombre d'habitants
Source : réalisation personnelle sur la base des données de l'association PV

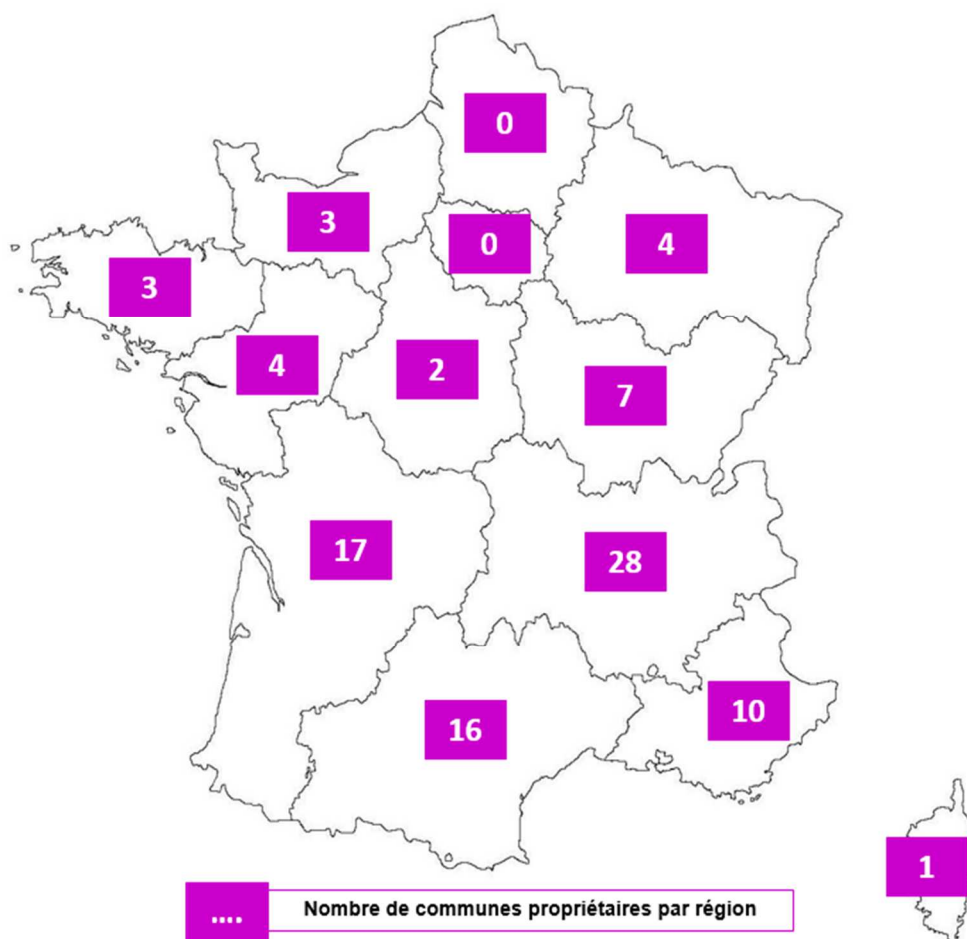


Figure 12 : Répartition des communes propriétaires sur le territoire français
Source : réalisation personnelle sur la base des données de l'association PV

En termes d'attractivité touristique, il aurait pu être intéressant pour chaque commune d'étudier des attributs tels que le patrimoine naturel (climat, paysage...), la capacité d'accueil (structures d'hébergements, transports, accessibilité, informations...) ou encore l'offre touristique (lieux culturels et historiques, évènements...). Pour plus d'efficacité, j'ai préféré m'appuyer sur les classements des « communes et stations touristiques »⁵⁰. Cela permet d'avoir une bonne vision d'ensemble sur l'attractivité touristique de l'échantillon.

Sur les 95 communes propriétaires de villages de vacances :

- 40 sont dénommées « commune touristique ». La collectivité acquiert cette dénomination pour une durée de 5 ans. Elle doit alors disposer d'un office de tourisme classé, organiser des animations diverses et disposer d'une proportion minimale d'hébergements touristiques variés. À savoir qu'en 2017, 1 339 communes détiennent cette dénomination sur les 35 416 communes du territoire français.

⁵⁰ <https://www.economie.gouv.fr/nouvelles-communes-et-stations-touristiques>

- 12 sont classées « station de tourisme ». La collectivité acquiert ce classement pour une durée de 12 ans. Il existe 6 critères essentiels dont offrir une gamme d'hébergements de nature et de catégorie diverses, des commerces de proximité, ou encore disposer d'un plan local d'urbanisme. À savoir qu'en 2017, 217 communes détiennent cette dénomination sur les 35 416 communes du territoire français.

52 communes ont fait la démarche auprès des institutions de l'État et ont obtenu soit la dénomination soit le classement. Cela montre une implication des communes dans leur développement touristique. Cependant, il faut ici séparer volonté de la commune et gestion de son patrimoine touristique. Ce sont deux aspects distincts sur lesquels nous reviendrons dans le chapitre 3 concernant plus spécifiquement les enjeux et les intentions des propriétaires.

4. Associations gestionnaires et autres propriétaires

Les associations gestionnaires propriétaires de villages de vacances de l'association Parcours vacances sont :

- Azureva
- VVF Villages
- ULVF
- Artes
- Léo Lagrange
- La ligue de l'enseignement.

Elles sont propriétaires de villages vacances dans des proportions différentes. Si nous prenons le cas de l'association Azureva, elle est propriétaire à 95% des 35 centres qu'elle a en gestion. Comme nous l'avons vu précédemment, Azureva est une association créée par le personnel des PTT (Postes, Téléphone, Télécommunication). Jusque dans les années 2000, cette association était entièrement gérée par du personnel de la Poste. Puis, elle a petit à petit ouvert ses portes. Pour cela, elle a racheté le patrimoine des différents comités des œuvres sociales (COS) départementaux. Comme me l'a expliqué Monsieur François Vizier, attaché commercial chez Azureva, ces villages de vacances ont parfois été rachetés 1€ symbolique mais

il y avait de gros travaux à faire. Ils ont été financés en partie avec des fonds propres et européens.

L'association VVF Villages est aussi propriétaire de certains centres mais dans une moindre mesure. Il y a une dizaine d'années, VVF Développement voit le jour. Les activités immobilières comme l'expansion du parc, la gestion des propriétaires et des travaux de rénovation sont regroupées dans cette nouvelle filiale.

Artes, ULVF, Léo Lagrange et la Ligue de l'enseignement sont aussi propriétaires en pleine propriété mais on les retrouve plus largement dans des SCI.

La catégorie des autres propriétaires regroupe les organismes sociaux, les gestionnaires qui n'ont pas le statut d'association et les propriétaires individuels privés.

Dans la catégorie « organismes sociaux » nous retrouvons par exemple les mutuelles.

Les gestionnaires propriétaires sont Odésia et Campéole. Cependant, ils sont propriétaires de très peu de centres. Ils restent principalement des gestionnaires.

Les propriétaires privés individuels sont des personnes hors du champ du tourisme social et solidaire. Il est très difficile d'avoir des informations sur ces derniers. Ils sont souvent regroupés en SCI ce qui rend les recherches difficiles voire impossibles.

B. Type de contrats utilisés entre propriétaires et exploitants-gestionnaires

Il existe de nombreuses possibilités de montages juridiques pouvant être assez complexes selon que l'accord porte sur le seul bien immobilier, le fonds de commerce ou les deux. Nous allons ici étudier les types de contrats signés les plus répandus dans le cas d'activités touristiques et plus particulièrement de villages de vacances. Si nous reprenons notre étude des biens de l'association Parcours Vacances, nous pouvons voir que :

- 47% des contrats sont des **conventions** (dont 80% sont des conventions de location gérance).
- 35% des contrats sont des **délégations de service public (DSP)**
- 13% des contrats sont des **baux commerciaux**
- 5% des contrats sont des **baux emphytéotiques**

Les pourcentages ci-dessus sont basés sur un échantillon de 118 villages de vacances (sur 345) pour lesquels les types de contrats signés entre propriétaires et exploitants sont connus.

La convention se réfère à un contrat. Il en existe de nombreux types telles que les conventions de location, les conventions de location gérance, les conventions d'occupation du domaine public, les conventions d'occupation temporaire... Souvent les propriétaires parlent simplement de « convention ». N'ayant eu pas ou peu de détails sur les termes exacts, je n'ai décidé d'étudier que les conventions de location-gérance qui représentent la plus grande partie des conventions signées.

1. Convention de location-gérance et bail commercial

La location-gérance porte sur la location d'un fonds de commerce en vue de son exploitation. Le propriétaire conserve son fonds de commerce mais en donne l'exploitation à un locataire-gérant. La durée du contrat est variable mais doit être déterminée. Le propriétaire touche un loyer appelé redevance. Cette dernière peut être fixe ou variable (selon chiffre d'affaires, bénéfices...). Le propriétaire n'a pas le droit de s'immiscer dans la gestion. Si son fonds de commerce est bien exploité, il en tirera les bénéfices à la fin du contrat, à l'inverse il peut subir les conséquences d'une mauvaise gestion et voir son fonds de commerce déprécié

(perte de la clientèle, mauvaise image...). À la fin du contrat, le propriétaire peut ne pas le reconduire et récupérer le fonds de commerce.

Le bail commercial porte sur la location des murs d'un local commercial en vue de l'exploitation d'un fonds de commerce. La durée de location est de minimum 9 ans. Il est possible de rompre le bail à chaque fin de période triennale si rien n'est stipulé dans le contrat. Cependant, dans le cas de résidence de tourisme, cela n'est pas possible. La durée minimale est de 9 ans. Le locataire paie un loyer au bailleur. Le bailleur doit maintenir le bien en état. À la fin du contrat, le locataire bénéficie du droit au renouvellement du bail. C'est-à-dire que le bail est renouvelé pour la même période que le précédent. Si le propriétaire des locaux refuse de renouveler le bail, il doit verser des indemnités d'éviction. Ces dernières peuvent être d'un montant égal à la valeur du fonds de commerce. En effet, le locataire qui ne peut plus exercer dans les murs loués peut voir son fonds de commerce déprécié (perte de clientèle...).

La différence entre la location-gérance et le bail commercial est donc l'objet du contrat. Le premier porte sur la location d'un fonds de commerce alors que le deuxième porte sur la location des murs d'un local commercial. Dans le cas d'une location-gérance, si le propriétaire du fonds n'est pas propriétaire des murs et a signé un bail commercial (avec clause d'exploitation stricte) avec un autre propriétaire, il doit alors demander l'accord de ce dernier pour pouvoir mettre son fonds de commerce en location-gérance.

Dans l'analyse des contrats propriétaires-exploitants des villages vacances au sein de l'Association Parcours Vacances, le nombre de conventions de location-gérance et de baux commerciaux est assez élevé. Les baux commerciaux sont très majoritairement signés dans le cas de SCI propriétaires. Cela est tout à fait logique étant donné que les SCI portent sur des biens immobiliers. Les conventions de location-gérance sont majoritairement signées par des opérateurs propriétaires. En effet, sauf dérogation, le propriétaire d'un fonds de commerce qui souhaite le mettre en location-gérance doit d'abord l'avoir lui-même exploité pendant une durée de minimum 2 ans.

2. Délégation de service public

La délégation de service public (DSP) ne concerne que les biens du domaine public. Dans ce cas, la collectivité ne souhaite pas gérer son bien et opte pour une gestion déléguée. Dans « *Choix du mode de gestion des activités touristiques et de loisirs : se poser les bonnes questions* »⁵¹ Max Leguevaques, consultant et directeur de MLV Conseil, détaille les nombreux critères de choix pour une collectivité de déléguer ou non une activité touristique. Il existe un certain nombre d'avantages à faire le choix d'une délégation de service public. En déléguant, les pertes d'exploitation seront assurées par le délégataire et non pas par les finances publiques. De plus, les collectivités peuvent ne pas avoir les moyens, l'intérêt ou encore les compétences pour gérer. En déléguant, le bien est géré par un professionnel appartenant ou non à un réseau. Il a donc une connaissance du secteur, de l'exploitation du bien et de sa commercialisation. Enfin, la délégation n'empêche pas la collectivité, si elle le souhaite, d'imposer des directives de gestion et pouvoir exercer un contrôle. C'est d'ailleurs là tout l'intérêt de la délégation de service public. Elle peut décider des jours d'ouvertures, de l'accueil d'usagers particuliers ou encore des tarifs. En effet, l'article L. 1411-2 du CGCT « *prévoit que la convention de délégation de service public doit stipuler les tarifs à la charge des usagers et préciser l'incidence sur ces tarifs des paramètres ou indices qui déterminent leur évolution* ». Si les contraintes imposées ne sont pas respectées, la collectivité peut se séparer du délégataire. La collectivité doit aussi prendre en compte les risques de ce genre d'activité. En effet, même si elle reste impliquée dans la gestion de son bien, elle ne contrôle pas l'exploitant et a, dans les faits, un droit d'expression qui peut être assez limité.

Il existe trois types de contrats possibles en termes de délégation de services publics. Ces trois dénominations ne sont pas obligatoires mais permettent d'orienter une délégation de service public si cela est souhaité.

- *la régie intéressée* : Le délégataire exploite pour le compte de la collectivité. Il se rémunère sur une partie fixe et une partie variable liées aux résultats d'exploitation. Il ne fait pas ou peu d'investissements.

- *l'affermage* : Le délégataire exploite l'activité à ses risques et périls. Il fait des investissements sur les biens et le matériel d'exploitation.

⁵¹ Leguevaques M., (2010). Choix du mode de gestion des activités touristiques et de loisirs : se poser les bonnes questions. Revue Espace n°105. 11 p.

- *la concession* : Le délégataire exploite l'activité à ses risques et périls. Il a en charge les aménagements lourds nécessaires.

Une délégation de services publics est donc intéressante pour une mairie qui ne souhaite pas gérer son bien directement mais veut garder la maîtrise de certains aspects (amplitude d'ouverture, tarifs...). A noter cependant que ce sont souvent des procédures longues et formelles. De plus, à chaque fin de contrat, une nouvelle procédure est obligatoire. Enfin, la redevance perçue est souvent plus faible que dans le cas d'un bail.

3. Bail emphytéotique

En France, un bail emphytéotique est consenti entre un bailleur et un preneur pour une durée allant de 18 à 99 ans. Il peut y avoir reconduction de bail mais dans la limite de 99 ans. Le bail emphytéotique accorde au preneur un droit réel immobilier portant sur les constructions. Le bailleur reste propriétaire du terrain. À la fin du bail, le bailleur redevient propriétaire de l'ensemble du bâti existant. Le preneur doit alors quitter les lieux sans contrepartie.

Il existe deux types de baux emphytéotiques :

- *Le bail emphytéotique de droit privé*. Le bailleur est une personne physique ou morale et la destination et la nature du bien se situe dans le domaine privé.

- *Le bail emphytéotique administratif (BEA)*. Le bailleur est une collectivité territoriale et la destination et la nature du bien se situe dans le domaine public (mission de service public, opération d'intérêt général ...).

Le preneur, qui est quasiment propriétaire du bien, peut réaliser les améliorations conclues dans le bail mais a aussi le droit d'en faire de sa propre initiative. Il est en capacité de louer ou sous louer et peut donner l'exploitation du fonds à un intermédiaire. Par exemple, dans le cas d'une location gérance vu précédemment.

Au vu de la durée et des droits conférés au preneur, le bailleur n'est donc pas impliqué dans l'exploitation de son bien. Il perçoit une redevance. Il peut résilier le bail emphytéotique si le preneur dégrade ou ne respecte pas les clauses du contrat en ne réalisant pas les améliorations au contrat ou en appliquant de tarifs différents que ceux souhaités par la collectivité.

Dans l'analyse des contrats propriétaires-exploitants des villages vacances au sein de l'Association Parcours Vacances, le nombre de baux emphytéotiques recensés est très faible.

C. Exemples de structures autour du patrimoine

1. Arepos

Arepos est une association créée en 1967 par les fédérations syndicales : Force Ouvrière (FO), la Confédération Française Démocratique du Travail (CFDT) et la Confédération Générale du Travail (CGT). Elle regroupe le patrimoine de nombreux comités d'entreprise des organismes sociaux français (URSSAF, CPAM...). Chaque CE paye une cotisation annuelle pour le fonctionnement de l'association.

De 1998 à 2011, elle a subi plusieurs bouleversements dont une séparation entre l'association (aspect politique) et la SCI (gestion du patrimoine). Le patrimoine était exploité par un seul organisme mais l'ensemble du parc était vieillissant. Ni AREPOS, ni l'exploitant n'avait les moyens de financer les travaux. Il a donc été décidé de donner l'exploitation à d'autres exploitants sous convention de location-gérance à longue durée (environ 20 ans). Les exploitants se sont engagés à faire un certain nombre de travaux. En contrepartie l'association leur accorde une franchise de loyer d'une durée souvent calculée selon le montant des travaux à réaliser.

Le schéma ci-dessous représente la structure et le patrimoine appartenant à AREPOS. Le parc de villages de vacances comptabilise 5 165 lits soit 6% de l'offre en lits de l'association Parcours Vacances. Aujourd'hui, l'association est propriétaire de 10 villages de vacances via une société civile immobilière (SCI).

Le fait d'avoir créé une SCI et d'avoir donné les villages de vacances en exploitation a permis de les ouvrir à l'ensemble des vacanciers français. Ils ne sont donc plus uniquement réservés aux employés des organismes sociaux français. En contrepartie, ULVF et Vacances pour tous (VPT) font un tarif préférentiel aux CE de l'association AREPOS. Chaque CE décide alors de promouvoir ces villages de vacances et d'accorder une aide supplémentaire sur le tarif préférentiel déjà effectué par les exploitants. Certains CE vont financer les départs et communiquer sur ces villages, à l'inverse d'autres CE distribuent des chèques vacances et/ou ne communiquent pas sur la possibilité pour les employés de partir dans les différents villages de vacances. Il y a donc une forte inégalité de départ entre les employés des organismes sociaux.

De plus, par le passé, certains CE ont émis la volonté de quitter la SCI. Cela mettait alors en péril le patrimoine de l'association. En effet, la SCI était formée sur un système de comptes courants : si un CE demandait le remboursement de son compte courant, l'association était

obligée de payer. Certains CE avaient des comptes courants très importants. Pour rembourser, il aurait alors fallu que l'association vende du patrimoine. Pour protéger ce dernier, il a été décidé de transformer les comptes courants en parts sociales (titre de propriété sur le capital de l'entreprise). Si un CE décide de partir, il doit alors vendre ses parts. Cependant, aujourd'hui, certains CE n'ont toujours pas transformé leurs comptes courants en parts sociales. Selon son président, elle n'aurait pas d'autres choix que de se séparer de son patrimoine si un tribunal ordonnait à l'association de rembourser un CE au compte courant important.

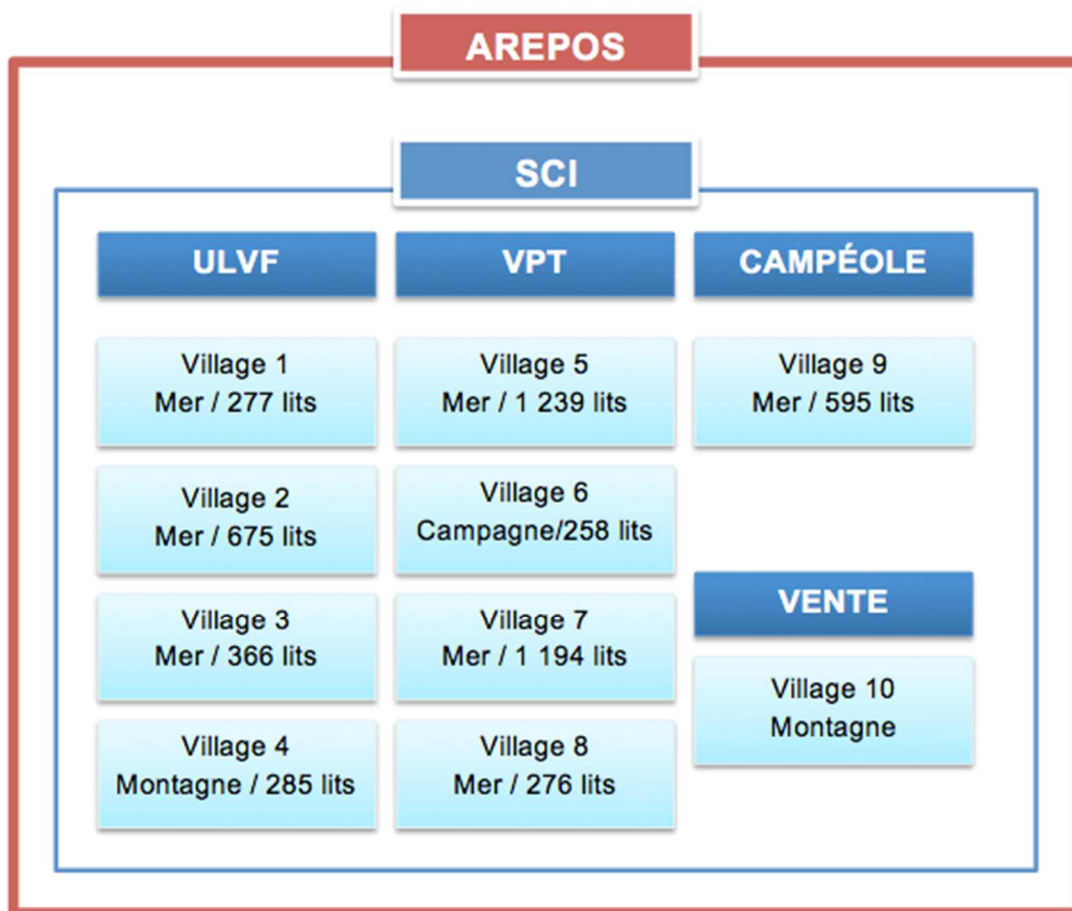


Figure 13 : Les villages de vacances de l'association AREPOS

Source : réalisation personnelle sur la base des données de l'association PV

2. ANCAV-TT

Créé en 1985, « l'Association Nationale de Coordination des Activités Vacances des Comités d'Entreprise, Associations de Tourisme Social et autres Collectivités » a succédé à une organisation du tourisme social et associatif vu précédemment : Tourisme et Travail. Elle est généralement appelée ANCAV-TT, les deux dernières lettres faisant alors référence à « Tourisme et Travail ».

L'association travaille pour la mutualisation du patrimoine social et au développement d'un réseau associatif. Pour cela, elle coordonne un réseau de 26 associations sur l'ensemble du territoire national. Elle travaille avec plus de 2 500 CE et permet à leurs nombreux salariés d'accéder à ce patrimoine. Elle offre aussi cette possibilité à tous salariés issus d'entreprises d'intérim, sous-traitantes et aux petites et moyennes entreprises (TPE-PME) ne bénéficiant pas d'institutions représentatives du personnel.

Pour faire perdurer ce patrimoine social, elle propose aux comités d'entreprise (CE), comités d'œuvres sociales (COS), comités d'activités sociales et culturelles (CASC) et collectivités d'investir dans ses villages vacances. Aujourd'hui, l'ANCAV-TT regroupe 36 villages de vacances dont 19 sont copropriétés de 349 CE, COS, CASC et collectivités. Ces villages sont gérés par des opérateurs du TSS dont certains sont membres de l'association Parcours Vacances comme ULVF et TLC. Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire et ont une capacité totale de plus de 10 000 lits.

Les villages vacances copropriétés sont tous dotés de deux structures :

- une association
- une société civile immobilière.

Sur le schéma ci-dessous, vous pouvez voir le montage juridique entre la gestion du patrimoine et l'exploitation. Un bail commercial est signé pour 5 ans entre les deux parties ainsi qu'un contrat d'objectifs. Il a pour but de donner des directives en terme de gestion pour dégager des excédents et permettre de prendre en charge les besoins de financements de type travaux, rénovation ou encore amélioration des sites.

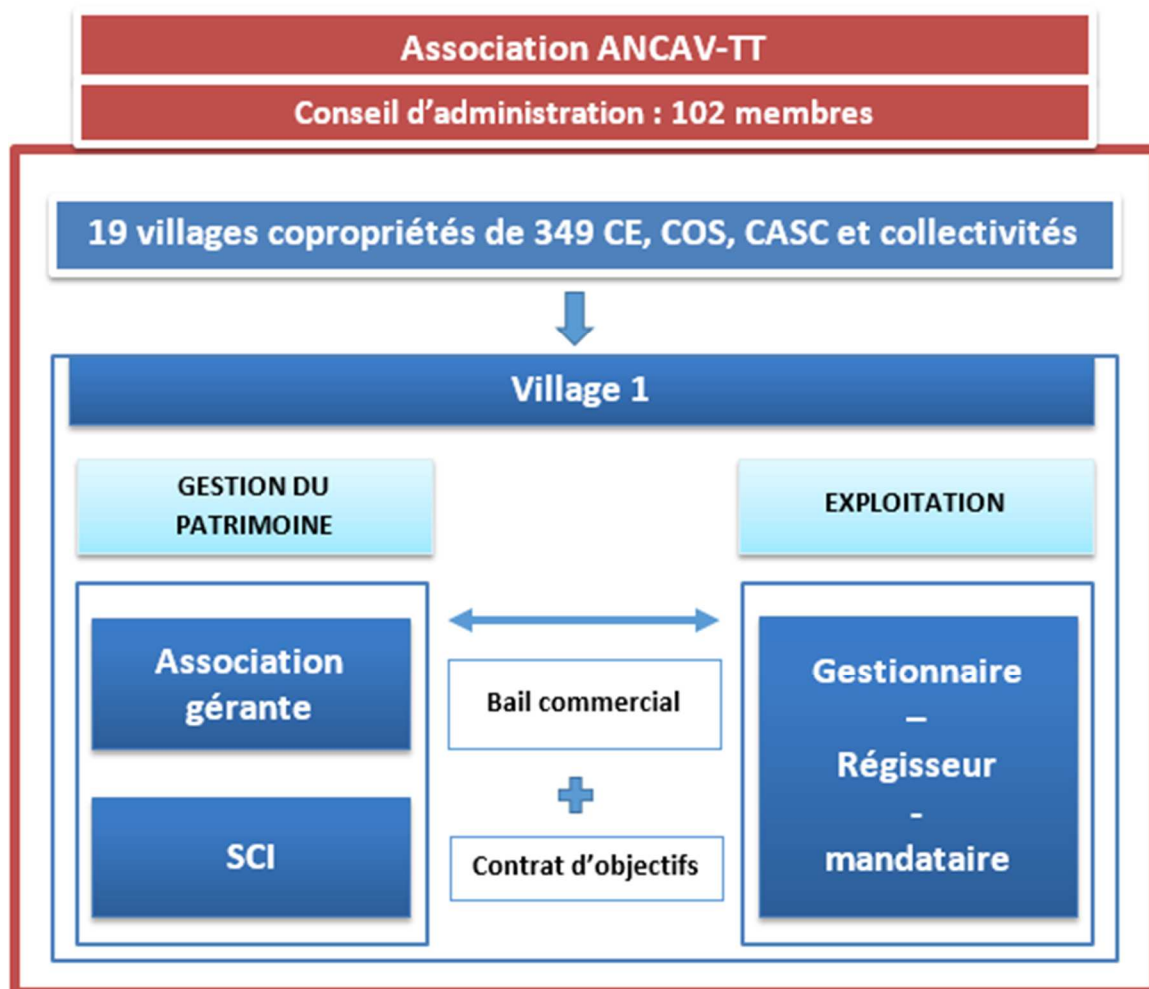


Figure 14 : Montage juridique des villages vacances en copropriété de l'ANCAV-TT
 Source : réalisation personnelle sur la base des données de l'association PV

Les CE, COS, CASC et collectivités investissent en souscrivant des parts sociales. En contrepartie de leurs investissements, les CE, COS, CASC et collectivités reçoivent une quote-part en nombre de lits ou de logements. Ils acquièrent aussi des avantages de différentes natures. Ils peuvent bénéficier de tarifs préférentiels sur les réservations allant de 10% à 30% selon qu'ils réservent dans le village où a été fait l'investissement ou dans un des autres villages de l'association. Ils ont aussi accès à la réservation prioritaire dans tous les villages. En revanche, aucun des investisseurs ne percevra d'argent sur de potentiels excédents de gestion. En effet, tout est en permanence réinvestit au profit du fonctionnement de la SCI. Cela permet, en outre, de financer les travaux d'entretien et d'amélioration des villages.

En conclusion de ce deuxième chapitre, nous avons pu voir qu'en France, ce sont les collectivités territoriales qui sont les plus importants propriétaires suivi des associations de gestionnaires. Au sein de l'association Parcours Vacances, ce sont les collectivités territoriales puis les comités d'entreprise. Cependant, rappelons que la CCAS pèse pour beaucoup dans la part des CE et assimilés.

Concernant les comités d'entreprises, si on se focalise sur la pleine propriété, les CE propriétaires sont de gros CE issus de grandes entreprises françaises. Cependant, de nombreux CE sont aussi propriétaires de parts dans des SCI. Ils sont alors beaucoup plus nombreux. Ce constat est aussi vrai pour notre échantillon.

Les collectivités territoriales sont difficiles à dénombrer pour l'ensemble du parc du TSS. Cependant, nous pouvons nous appuyer sur les chiffres de Parcours Vacances. En effet, plus de 38% du patrimoine de cette association appartient à des collectivités et 67% de ces dernières sont situés dans des zones rurales et de -3 000 habitants. De plus, nous pouvons observer une vraie réflexion sur l'attractivité touristique de la part de ces dernières étant donné que celles-ci ont à 51% fait une démarche de classification touristique.

Les associations gestionnaires sont propriétaires de nombreux centres qu'elles exploitent mais semblent vouloir rester plus discrètes sur le sujet. Les propriétaires privés occupent une place minime dans la part des propriétaires.

Tous ces propriétaires sont liés à leurs exploitants par différents types de contrats. Ces derniers vont influencer sur l'implication des propriétaires dans la gestion du bien. De nombreux propriétaires ont fait le choix de créer des structures regroupant un ou plusieurs biens. C'est le cas de la création de société civile immobilière comme nous avons pu le voir dans les deux exemples : AREPOS et ANCAV-TT. Il y a alors une multitude de propriétaires du ou des biens. De nombreux CE ont aussi fait ce choix. Aujourd'hui, ce choix de structures est remis en cause par de nombreux propriétaires. En effet, les propriétaires ayant des parts moins importantes ne peuvent ou ne veulent pas s'investir dans la SCI. À l'inverse, les propriétaires qui ont des parts importantes ont l'impression de gérer l'ensemble des biens à eux seuls. Aujourd'hui, de nombreux propriétaires se questionnent sur une potentielle sortie de la SCI. Pour certains, ils ne voient pas l'intérêt de conserver ce patrimoine et aimeraient s'en débarrasser pour potentiellement récupérer leur argent.

La problématique de la multipropriété est un des sujets dont les propriétaires m'ont fait part. Nous allons maintenant voir le positionnement et les perspectives d'avenir de ces derniers. Nous étudierons entre autre leurs implications, les liens qu'ils entretiennent avec leurs exploitants ainsi que leurs intentions pour le futur.

Chapitre 3 – Positionnement et perspectives d’avenir des propriétaires

En m’appuyant sur les entretiens que j’ai menés tout au long de mon étude, j’ai tenté, dans ce dernier chapitre, de comprendre ce que pouvaient vivre les propriétaires au quotidien et comment ils envisageaient l’avenir.

J’ai rencontré des comités d’entreprise, des mairies, des associations, des mutuelles et des propriétaires privés. Contrairement aux échanges que j’ai pu avoir avec les opérateurs, j’ai reçu un très bon accueil des propriétaires. Malheureusement, je n’ai eu que très peu de retours des associations-gestionnaires et gestionnaires propriétaires. Ils n’ont pas donné suite à mes demandes d’entretiens. Les propriétaires rencontrés ont vu dans mon sujet, une aide pouvant répondre à leurs interrogations mais ils étaient aussi intéressés de connaître la situation des uns et des autres. Une propriétaire rencontrant des difficultés avec son bien a répondu à ma demande d’entretien en commençant son e-mail par : « *Il faut prendre la grâce quand elle passe !* » signifiant ainsi à quel point le sujet l’intéressait.

Dans un premier temps, nous verrons l’implication des propriétaires vis-à-vis de leurs biens, puis les liens entre ces derniers et leurs exploitants-gestionnaires et pour finir leurs intentions et perspectives pour l’avenir.

A. L'implication des propriétaires

Comme nous l'avons vu en étudiant les différents types de contrats, les propriétaires n'ont souvent pas à s'impliquer dans la gestion et l'exploitation des centres. Cependant, cette partie porte sur l'implication des propriétaires en étudiant leurs attachements, leurs connaissances, leurs investissements ainsi que leurs compétences. En effet, même s'ils n'ont pas à s'impliquer particulièrement il n'en reste pas moins qu'ils récupéreront leurs biens à la fin des contrats. Ils doivent donc s'assurer de leur pérennité.

1. Attachement au TSS et connaissances

1.1. Attachements au tourisme social et solidaire

Tous sont très attachés à leur patrimoine. Un patrimoine acquis de longue date avec une histoire forte dans l'économie sociale. À chaque entretien effectué, j'ai toujours senti la fierté des propriétaires d'avoir fait perdurer ce patrimoine malgré toutes les difficultés qu'ils ont pu rencontrer au fil des années.

Ils sont attachés à leur patrimoine mais aussi à ce qu'il permet. La majorité s'est reconnue dans les valeurs du tourisme social et solidaire que j'ai pu leur décrire. Certains sont mêmes prêts à le défendre, coûte que coûte, pour que celui-ci ne perde pas sa vocation sociale. À l'image de cet élu syndical d'un comité d'entreprise qui à ma question « *Votre syndicat est-il sensible au fait que cela serve au tourisme social et solidaire ?* » m'a répondu : « *C'est clair, si quelque chose devait arriver, on préfère encore le donner à un opérateur que de le vendre à quelqu'un d'autre* ». À la même question, un propriétaire m'a répondu : « *Le tourisme social et solidaire a une vraie place à garder* ».

Certains propriétaires et plus particulièrement les mairies, ne savaient pas vraiment ce qui se cachait derrière le terme « tourisme social et solidaire ». Pour autant, même s'ils n'avaient jamais cherché à l'expliquer, ils n'en étaient pas moins proches et attachés à la mixité et aux départs en vacances pour tous.

Ils ont été un grand nombre à me faire part des principaux enjeux qui les concernaient : d'un côté pour les comités d'entreprise de faire partir le plus grand nombre d'employé et du côté des mairies : de faire perdurer ce patrimoine pour l'économie locale car comme me l'a fait remarquer un des maires « *ce village de vacances, c'est un peu le poumon économique de notre commune* » (Maire).

1.2. Connaissances des biens et des attentes de la clientèle

Un des constats flagrants que j'ai pu faire est que les propriétaires n'ont pas la même connaissance des biens et des attentes de la clientèle.

Certains sont très impliqués, se renseignent auprès de leurs exploitants et des professionnels du tourisme. Prenons le cas de cette commune où, chaque année, les élus se documentent sur les nouvelles attentes de la clientèle pour faire évoluer leur bien. Il y a 10 ans, ils ont réhabilité entièrement les bungalows en investissant dans du matériel de qualité car la clientèle voulait plus de confort. Aujourd'hui, les bungalows pourtant solides commencent à être vieillissants. Ils ont lancé un projet de rénovation sur deux ans de l'intérieur des bungalows. Le but est d'apporter plus de confort et faire que les vacanciers qui séjournent dans ce village et sur leur commune « *se sentent comme chez eux* ». Un autre propriétaire est très impliqué dans les retours du questionnaire de satisfaction qu'il a mis en place avec son opérateur. Ce dernier s'appuie sur les résultats concernant les locaux et l'environnement du centre pour faire évoluer son bien. L'année dernière, en partenariat avec l'opérateur, ils ont lancé un vaste projet d'agrandissement de la piscine et des jeux pour enfants. Aujourd'hui, ils sont très satisfaits et estime que leur centre « *répond aux attentes de la clientèle et on le voit avec les retours des touristes* ».

D'autres considèrent que ce n'est pas de leur ressort. Ils restent conscients que les attentes changent mais ne cherchent pas à prendre les devants. Par exemple, l' élu d'un des CE en est conscient : certains centres ne répondent pas à l'ensemble de sa population de travailleurs. Ils touchent beaucoup plus les jeunes retraités et laisse de côté les jeunes célibataires et familles. Les cadres avec des hauts revenus préfèrent partir chez des opérateurs du marché lucratif. En effet, les réductions accordées sont souvent basés sur les revenus. L' élu regrette ce manque de mixité entre les salariés.

Il y a aussi ceux qui laissent complètement l'opérateur décider des modifications et ajouts à faire. Prenons le cas d'une des associations, ils sont conscients du manque et font confiance à

l'opérateur. Lors de la visite annuelle, ils reconnaissent ne pas être « *très utiles* » et ne peuvent pas dire grand-chose.

En dernier lieu, certains propriétaires sont convaincus que leur bien répond complètement aux attentes de la clientèle d'aujourd'hui. Ils ne s'interrogent pas sur de possibles rénovations même quand les dernières datent de plus de 10 ans. Ils restent cependant force de propositions pour de nouveaux aménagements. Par exemple, une mairie s'interrogeait sur la mise en place d'un espace remise en forme avec hammam et sauna pour compléter l'offre piscine.

2. Investissements des propriétaires

2.1. Investissements au niveau financier

Tous aimeraient faire plus au niveau financier pour aider la structure mais peu le font. Il y a ici deux principaux cas de figures.

Les communes sont confrontées à des difficultés financières qui se répercutent directement sur leurs investissements vis à vis du ou des villages vacances. Il leur est de plus en plus difficile de recevoir des aides financières de la région. Les difficultés rencontrées sont accentuées par les changements récents de découpage administratif du territoire français. En effet, avec l'apparition des nouvelles régions, les communes se retrouvent face à de nouveaux interlocuteurs. Elles ne savent souvent plus vers qui se tourner et m'ont fait part des problèmes qu'elles rencontraient encore aujourd'hui à réunir tout le monde autour d'un projet. Cependant, si elles se battent pour trouver des financements et faire tenir les structures, elles continuent d'investir dans leur commune pour répondre aux attentes des clientèles. À l'image de cette commune de Haute-Loire qui a complètement aménagé les bords de Loire menant du village de vacances au centre-ville (1 km). Les vacanciers peuvent, par exemple, profiter de pistes cyclables et voies piétonnes, d'un mur d'escalade, d'informations interactives sur la faune et la flore et d'espaces verts aménagés.

Comme nous avons pu le voir plus haut, certaines communes décident de ne donner de subventions qu'aux établissements classés 3 étoiles ou plus selon le classement Atout France. Les communes rencontrées n'ont pas l'intention de mettre un tel système en place à l'heure actuelle mais avouent que la classification pourrait permettre une meilleure visibilité et aider à leur stratégie touristique.

Les autres propriétaires ont moins de contraintes d'investissement mais certains sont plus frileux à l'investissement que d'autres. Il y a ceux qui investissent plus que nécessaires et le revendique à l'instar de cette mutuelle : « *Nous, c'est un peu curieux mais on est des militants du tourisme associatif et on va continuer à mettre 20 000 euros pour entretenir le patrimoine sans rien demander à notre opérateur* ». Le dirigeant de cette mutuelle a une idée très précise de ce que pourrait faire les comités d'entreprise et autres mutuelles. Selon lui, ces organismes ont de l'argent, ce n'est qu'une question de volonté : « *Ça ne sert à rien de donner de l'argent aux banques, mieux vaut l'investir dans le patrimoine et le faire avant qu'il ne soit trop tard* ». Certains comités d'entreprise investissent pour aider leurs opérateurs. Un des CE a investi 115 000 euros alors qu'il n'avait normalement pas à le faire. En effet, il a été mis en place une franchise de loyer c'est à dire que l'opérateur ne paie pas de loyer pendant une certaine durée mais il s'engage à faire des travaux de rénovation et d'aménagement. Malheureusement, certains opérateurs n'ont pas les moyens de tout réaliser. Ils ont souvent mal évalué leurs capacités d'investissements à la signature du contrat. Ils se retournent vers les propriétaires. Ces derniers les aident pour combler le manque financier à l'avancée des travaux.

Une des causes de frilosité à l'investissement de ces propriétaires est qu'ils ne connaissent souvent pas la valeur immobilière de leur bien. Ils se demandent alors pourquoi investir dans quelque chose qui ne vaut peut-être plus rien. En effet, certains biens ont perdu de la valeur mais n'ont jamais été dépréciés. Par exemple, un des comités d'entreprise est propriétaire d'un bien en bord de mer. Celui-ci est inscrit au bilan pour certaine valeur. Or, le village de vacances se trouve aujourd'hui dans une zone inondable. L'élu évalue aujourd'hui la valeur de son bien en dessous de la valeur initiale. Il ne voit pas pourquoi il investirait beaucoup dans une structure qui ne vaut déjà plus grand chose.

2.2. Investissement personnel

Il s'agit ici d'étudier le niveau d'implication et d'investissement personnel des propriétaires. Ce degré d'investissement dépend fortement du type de propriétaires. En effet, une mairie ne peut pas s'investir de la même manière qu'un comité d'entreprise ou une mutuelle au vu des enjeux qui leur sont propres.

Une des mairies interrogées a compris qu'elle devait s'investir et travailler en collaboration avec son opérateur pour amener de la clientèle et faire vivre le centre surtout pendant les périodes creuses. Elle est donc très impliquée dans la vie du centre. Chaque

semaine, un membre du personnel de la mairie va à la rencontre des vacanciers pendant la réunion d'accueil, il présente la commune et son environnement. Avec l'opérateur, ils créent des offres d'activités entre locaux et touristes et organisent des événements. Cela permet de créer du lien entre les visiteurs et les locaux. Pour le maire, c'est un « *vrai plaisir* » de participer à la vie du village de vacances. Le personnel d'une autre mairie a le sentiment de se battre tous les jours. Ils essayent d'apporter du monde en faisant marcher leur réseau. Ils encouragent les locaux à organiser les mariages, cousinades et autres fêtes familiales dans le village pendant les périodes de basse saison.

Certains comités d'entreprise s'investissent très peu. Pourtant, ils restent conscients des problèmes concernant l'envoi de leurs salariés dans ces centres. Ils concèdent que leur niveau de participation financière n'est pas assez élevé pour certains types de population comme les familles monoparentales et que la communication n'est pas assez importante dans les différents CE des entreprises. En effet, même si des directives nationales sont données au sein des CCE, ils ne peuvent pas obliger les élus à promouvoir les centres dont ils sont les propriétaires. De plus, ces mêmes CE font souvent appel aux opérateurs du marché lucratif. Les centres se retrouvent noyés sous une masse d'autres propositions dans les catalogues des CE.

Certains reconnaissent ne pas du tout s'investir dans le fonctionnement des structures juridiques créées pour gérer ce patrimoine. J'ai interrogé les CE sur leurs implications dans ces montages. À mes questions : *Savez-vous combien de parts vous avez dans ces différentes SCI ?* » et « *Vous n'avez jamais pensé à faire évaluer le centre ?* » Un des élus a répondu à ma première question par : « *Non, ils (les documents) sont rangés mais on n'y met pas le nez et concernant les assemblés générales, on n'est pas intéressés* » et à ma deuxième question par : « *Non, l'expert nous le demande chaque année mais ça ne nous tracasse pas* ». Il y a clairement un désengagement général de ce comité d'entreprise vis-à-vis de la gestion de son patrimoine. Pourtant, ce dernier y est très attaché.

Chaque propriétaire fait en moyenne une visite annuelle pour voir comment est entretenu le patrimoine. Certains s'y rendent très régulièrement à l'image de la propriétaire privée interrogée. Elle est très attachée à son camping : elle l'a gérée pendant de nombreuses années. Elle se rend régulièrement sur les lieux et retrouve ses anciens clients. Elle s'entend très bien avec la directrice du centre car selon elle « *La directrice a tout à fait compris le fonctionnement de ce camping* ».

D'autres se sentent un peu démunis au cours de leurs visites. En effet, ils sont conscients qu'ils ne sont pas du métier et préfèrent rester en retrait. Ils font confiance aux opérateurs et ne souhaitent pas s'investir d'avantage.

On voit qu'il y a dans l'investissement personnel des propriétaires différents paliers selon le type de propriétaires et les enjeux de chacun. Certains s'investissent par envie, d'autres le font un peu par contrainte et les derniers aimeraient s'investir plus mais ne trouvent pas le temps de le faire. Ils restent tous soumis à des contraintes de temps, de compétences mais font aussi face à un certain isolement.

3. Degré de compétences et d'isolement

Tous les propriétaires sans exception m'ont parlé de leur manque de compétences et de leur isolement face à la gestion de ce patrimoine. Ils avouent ne pas être compétents pour de nombreuses questions et notamment celles d'ordre juridique.

Il y a quelques années, à la fin du bail avec son ancien exploitant, une des mairies a monté seule le dossier de reprise de son village de vacances. Cela a été un choix du maire car il ne savait pas vraiment vers qui se tourner et savait que les démarches pouvaient être longues. Il n'a pas eu l'appui d'un service juridique et a essayé de « *bidouiller* » un contrat ressemblant le plus au précédent. Cette problématique du suivi par un service juridique à destination des mairies est revenue très souvent dans mes entretiens. Les communes de petite taille n'ont pas leurs propres services juridiques. Elles peuvent s'appuyer sur celui des autres communes ou de la région mais encore faut-il que celui-ci soit disponible pour répondre à leur demande. Comme me l'a expliqué Baptiste Boin, chef du service commerce, emploi et tourisme à la mairie de Versailles : « *Les sujets les plus complexes sont traités mais beaucoup passent à la trappe car ce ne sont pas des priorités* ». Les choix juridiques sont pour lui « *complexes, voir trop complexes* » et les mairies n'ont pas le temps de « *se mettre à la page aux vues des évolutions dans ce domaine* ». Sans service juridique, les mairies renouvellent les contrats pour les villages vacances en s'appuyant sur ce qui avait été fait auparavant.

Les comités d'entreprise, mutuelles, associations et propriétaires privés font aussi face à des problèmes juridiques. Comme nous avons pu le voir beaucoup sont regroupés en SCI. Un des élu syndical évoque la gestion d'une telle structure : « *Le problème, c'est que y'a pas de gens qui ont des compétences. On est tous employés donc ce n'est pas du tout notre métier donc on ne sait pas faire* ». Un autre propriétaire m'explique que lorsqu'il va parler aux autres

propriétaires regroupés dans une SCI, il se rend compte que personne ne connaît grand-chose au sujet. En définitif, il conclut par: « *On est des élus pas des gestionnaires* ».

Cela peut aboutir à de graves manquements. Par exemple, au cours d'un de mes entretiens, un élu syndical s'est rendu compte qu'aucune assurance n'avait été souscrite depuis la création de la SCI soit une dizaine d'années en arrière. Un autre exemple significatif concerne le paiement des impôts, un propriétaire m'a avoué ne rien n'y comprendre, ne plus savoir ce qu'il devait payer. Ils essaient de s'entourer d'avocats mais ont plus l'impression de payer des honoraires que de voir avancer les dossiers où les choses auraient besoin d'être recadrées. Il existe des formations pour gérer des SCI, ce qui pour les propriétaires est déjà une bonne chose mais ce ne sont pas des formations adaptées pour le tourisme social. Ils attendent plus d'aides des régions, des fédérations syndicales, des organismes publiques comme Atout France ou encore l'UNAT.

Peu prennent le temps de se renseigner sur les différentes aides qu'ils pourraient recevoir. Un comité d'entreprises a monté un dossier pour une aide au financement concernant l'isolation du bâti. Cette aide lui avait été toutefois conseillée par son exploitant. Il avoue que si cela n'avait pas été le cas, il n'aurait pas fait la démarche de se renseigner. Ils restent donc épaulés par les opérateurs et autres organismes du tourisme social et solidaire mais ils attendent encore plus de soutien.

En conclusion de cette première partie concernant l'implication des propriétaires, nous pouvons voir que cette dernière varie en fonction du type de propriétaires. De par leur histoire, les comités d'entreprise sont beaucoup plus sensibles en ce qui concerne les valeurs du tourisme social et solidaire. Cependant, ils sont tous très attachés à leur patrimoine. On notera qu'ils sont impliqués à différents degrés et ont une connaissance des attentes et des besoins de la clientèle très variable. Tous ont des idées d'aménagements mais nous pouvons alors nous interroger sur le bien-fondé de ces dernières quand elles sont proposées par des personnes non professionnelles du secteur du tourisme. En effet, lors d'une de mes visites dans un des villages vacances, la directrice du centre m'a fait part des problèmes qui avaient eu lieu durant les travaux. Le projet de l'architecte, validé par le propriétaire, était d'installer la seule salle de bain du logement dans la chambre parentale. Heureusement, l'exploitant a réussi à dialoguer avec la mairie et le projet a été modifié.

De plus, nous pouvons remarquer le paradoxe, pour certains propriétaires, d'être attachés aux valeurs du tourisme social et solidaire mais d'hésiter à continuer d'investir dans le bâti existant.

Pour eux, cela reviendrait à investir dans un patrimoine qui n'a plus grande valeur. Cependant, en plus de mettre directement en péril le patrimoine, nous pouvons nous interroger sur la perte « sociale » qu'engendrent de telles décisions.

Pour finir, il faut noter que les propriétaires se sentent isolés, n'ont pas toutes les compétences nécessaires à la bonne gestion d'un tel patrimoine et attendent beaucoup de leurs exploitants et des différentes institutions représentatives.

B. Liens entre propriétaires et exploitants-gestionnaires

Dans cette deuxième partie, nous allons étudier les liens entre les propriétaires et les exploitants-gestionnaires. Les relations qu'ils entretiennent sont fortes. Ils se connaissent et essaient de faire perdurer ce patrimoine au mieux. Pour le comprendre, nous nous pencherons plus particulièrement sur les liens juridiques qui les unissent et nous verrons que leurs relations sont toutefois assorties d'une certaine méfiance de la part des deux parties.

1. Relations fortes mais des difficultés de communication

Les propriétaires ont pour la plupart des liens forts avec leurs exploitants. Ces derniers sont souvent des exploitants historiques. Certains gèrent l'exploitation du centre depuis plus de 30 ans. Au fil du temps, grâce à ce lien historique, une relation de confiance s'est créée. La plupart sont globalement satisfaits mais il y a des exceptions. Ils se rencontrent lors de réunions, d'assemblées générales où les propriétaires sont parfois conviés ou lors de déplacements dans les villages de vacances. Ils échangent ensemble sur les questions de gestion. Par choix ou par défaut de compétences et de connaissances du secteur, beaucoup font confiance dans l'exploitation et la gestion courante du centre. Une des communes interrogées fait souvent des remontées à son gestionnaire concernant ce qu'elle peut observer. Même si elle est liée avec son exploitant par une convention d'occupation et non une délégation de service publique elle s'intéresse aux prix pratiqués et à la fréquentation car cela impacte directement son économie. En 2015, elle a constaté une baisse de la fréquentation. Elle a remis en cause les prix pratiqués et a fait part de ses observations à l'exploitant. Celui-ci lui a expliqué que la politique tarifaire était plus ou moins commune à l'ensemble des villages exploités et qu'il était difficile de les modifier par peur de perdre en cohérence. Cependant, il y a eu une vraie réflexion au siège de l'opérateur et une étude des prix pratiqués par les structures d'hébergements dans cette commune a été réalisée avec la mairie. En 2016, l'exploitant a décidé d'aligner ces prix avec ceux pratiqués par la concurrence. Pour la mairie, cela a été quelque chose de très important. Ils ont apprécié l'écoute et le travail collaboratif. C'est un élément très bénéfique et l'alignement des prix a permis une cohérence en matière d'offre et d'attractivité. Certaines fois, la communication est beaucoup plus difficile. À l'image de cette commune qui ne sent pas du tout écoutée par son exploitant. Elle est très impliquée, se rend sur le village

vacances régulièrement pour voir comment il évolue. Pendant les réunions, elle fait des retours sur ce que les autres font dans la région mais elle n'a pas l'impression que les choses évoluent. Elle est agacée car la direction du siège a changé en 2015. Elle a dû alors trouver le bon interlocuteur, rappeler et répéter des choses dites dans le passé. Au cours de l'année 2016, trois directeurs d'exploitation se sont succédés à la tête du village. Selon la mairie, ces changements ne sont pas acceptables et viables. À chaque fois, elle doit réapprendre à communiquer et à travailler avec un nouvel interlocuteur. Un des directeurs était très impliqué. Il se déplaçait dans les salons pour rencontrer des agences spécialisées dans le tourisme vert et des comités d'entreprise. Il n'est resté que quelques mois et la personne qui l'a remplacé n'a pas repris les dossiers. La mairie s'interroge aujourd'hui sur les stratégies prises par l'exploitant pour faire venir la clientèle. Alors qu'elle a une bonne connaissance de la région et miserait plutôt sur un tourisme de proximité et sur la venue d'une clientèle étrangère qui est présente à plus de 50% dans les autres structures d'hébergements de la commune, l'exploitant a tout misé sur une stratégie d'accueil de cyclotourisme. Pour la mairie, c'est une bonne idée car il y a un potentiel mais ils ne peuvent pas, selon elle, avoir une seule et unique stratégie de captation pour capter la clientèle et remplir le centre.

Tous les propriétaires ne s'immiscent pas autant dans la gestion du bien et sont d'ailleurs contre. La majorité des comités d'entreprise rencontrés considèrent que ce n'est pas leur rôle mais se retrouvent souvent contraints. En regroupant le patrimoine en SCI, ils peuvent l'ouvrir à l'ensemble de la population. Pour eux, ce n'est donc plus à eux de remplir le village de vacances. Bien sûr, ils s'assurent d'abord que leurs salariés y aient accès mais c'est à l'exploitant de le remplir. À l'image de ce propriétaire pour qui l'exploitant ne tient pas entièrement son rôle au niveau de la commercialisation: « *Nous, nous sommes seulement propriétaires. On n'est pas exploitants et ça ils n'arrivent pas à le comprendre. Ils pensent que c'est aux CE de les remplir. Ben non, c'est fini ce temps-là. Ça, c'est aussi un changement culturel à faire* ».

Les propriétaires sont satisfaits d'avoir des opérateurs du tourisme social et solidaire comme exploitants car ils portent un réel projet. Cependant, ils s'interrogent énormément sur la capacité de ces derniers à respecter les clauses des contrats. Tout au long des entretiens, les propriétaires ont remis en cause ces fameux contrats signés souvent sans appui juridique et sans connaissances particulières.

2. Des liens juridiques difficiles

Tous les propriétaires rencontrent des difficultés face aux contrats qui les lient avec leurs exploitants. La plupart remettent en cause les contrats signés qui ne sont pas adaptés à une exploitation de village de vacances à vocation sociale. Certains ont d'ailleurs signés des contrats qui ne respectent pas la législation en vigueur. En effet, certaines mairies ont signé des baux commerciaux. Elles l'ont fait car c'est ce qui se faisait par le passé, elles ont simplement repris les modèles des anciens baux sans réfléchir à ce qui pouvait être fait. Elles l'expliquent par le manque d'aides que nous avons pu voir avant, tel que l'appui d'un service juridique, mais aussi par manque de temps. Elles savent que cela n'est pas légal et les préfectures sont revenues plusieurs fois vers elles en exigeant des modifications. Après les entretiens, je me suis renseignée sur la possibilité pour une mairie de signer un bail commercial sur ce type de structure. Baptiste Boin, chef du service commerce, emploi et tourisme m'a apporté un éclairage sur le sujet. Pour pouvoir signer un bail commercial, il faut que la mairie déclasse le bien du domaine public. Celui-ci tombe alors dans le domaine privé de la collectivité et c'est à ce moment-là qu'elle peut signer un bail commercial car le bien n'est plus d'intérêt général. Si la mairie veut par la suite revenir sur son choix pour signer une délégation de service publique, elle doit alors reclasser le bien. C'est une démarche alors très compliquée car les préfectures n'apprécient pas ce type de navettes.

De façon générale, les propriétaires regrettent de ne pas avoir pris le temps de réaliser des contrats avec des clauses bien définies. Prenons l'exemple de cette SCI, gérée par un des comités d'entreprise, le contrat a été mal construit car les charges d'exploitation sont à la charge de la SCI et cette même SCI verse un % du montant des charges d'exploitation à son exploitant. La SCI n'a pas la main sur les charges d'exploitation. Si les charges augmentent, elle paie ces charges mais aussi une rémunération plus élevée.

Des situations de clauses mal définies qui peuvent aussi conduire à des départs inopinés d'exploitant. Une mairie s'est retrouvée sans exploitant du jour au lendemain. Pour l'exploitant, le site n'était pas rentable, ils ont donc réussi à « casser » la convention qui courait sur 15 ans. La mairie aurait pu aller en procès mais « *ça aurait pu prendre des années et ça nous aurait plus nuit qu'à eux* ». La mairie et l'exploitant ont trouvé un terrain d'entente. Quand j'ai essayé d'en savoir plus sur le type d'arrangement, la conseillère municipale n'a pas voulu aller plus loin sur le sujet.

Une autre problématique concerne les contrats qui n'ont pas été conservés, mal archivés ou qui ont disparu. En effet, il n'est pas rare que les propriétaires n'aient plus de traces de la signature des contrats. Cela concerne principalement les baux de longue durée comme les baux emphytéotiques. Concernant les travaux de rénovation, ils ne savent plus qui en a la charge. Pour l'un des élus, le bail emphytéotique se résume par : « *Une poignée de main en quelque sorte, enfin c'est ce que je dis, mais il n'y a rien, ça doit être géré en bon père de famille. Ça a toujours été basé sur la confiance* ». Il reconnaît ne pas savoir qui est en charge de quoi. Heureusement, les liens qu'il entretient avec l'exploitant sont bons et ils arrivent toujours à trouver une solution pour ne pas nuire à la relation qu'ils entretiennent. Un autre élu de comité d'entreprise m'a aussi expliqué que les informations n'étaient pas transmises. Aujourd'hui, il doit se battre pour retrouver les traces juridiques de certaines actions passées. Il y a quelques années, une parcelle d'un des villages vacances a été donnée à la mairie pour construire une piscine. Pour lui, c'était une histoire d'arrangement entre le maire et un ancien élu : le terrain était cédé gracieusement et les vacanciers avaient la possibilité d'aller gratuitement à la piscine. L'élu n'a retrouvé aucune trace de cette transaction qu'il qualifie lui aussi « *de poignées de main en gage de signature* ». Pour l'instant, il n'y a pas de problèmes avec la commune mais que se passera-t-il quand la commune refusera d'accueillir les vacanciers du village ? Le comité d'entreprise n'aura pas vraiment de recours et il sera difficile de prouver l'arrangement fait par le passé. Ce serait de toute manière sa parole contre celle de la mairie.

3. Une certaine méfiance

Comme nous avons pu le voir précédemment, certains propriétaires trouvent que les exploitants ne sont pas assez impliqués. Cette situation se retrouve assez fréquemment avec les exploitants qui ont de nombreux centres. En effet, les propriétaires ont l'impression que les exploitants ne font pas assez pour leurs villages de vacances. Ils vont jusqu'à se renseigner sur ce qui se fait dans les autres villages de vacances gérés par les mêmes exploitants et comparent. Ils se sentent parfois lésés.

De plus, comme nous venons de le voir les contrats n'ont souvent pas été rédigés attentivement. Les propriétaires ont particulièrement l'impression de « *se faire avoir* » sur les travaux. La plupart ont signés des franchises de loyer. C'est à dire qu'ils ne perçoivent pas de loyer de la part de leurs exploitants sur une certaine période mais qu'en contrepartie ces derniers

s'engagent à réaliser des travaux. Cela se passe relativement bien quand la nature des travaux a bien été détaillée dans le contrat. Le cas le plus problématique se pose à partir du moment où l'exploitant ne réalise pas les travaux, prend du retard ou ne fait pas ce qui était demandé. Le propriétaire, pour entretenir et parfois sauver des bâtiments, est obligé de prendre en charge les travaux. Certains tentent d'obliger les exploitants à prendre leurs responsabilités. Souvent, les propriétaires s'interrogent de la qualité des matériaux choisis par les exploitants. En effet, ils sont plusieurs à remettre en cause l'honnêteté de leurs exploitants sur ce sujet. Par exemple, un des propriétaires avait fait la demande à son exploitant de mettre un habillage en bois. L'exploitant, pour réduire ses coûts, a installé du PVC imitation bois. De plus, si nous reprenons l'exemple de cette SCI qui paie des charges d'exploitation et verse une rémunération en fonction du montant de ces mêmes charges, les propriétaires ont des doutes sur l'honnêteté de l'exploitant. En effet, ils le soupçonnent de gonfler ses charges d'exploitation ce qui a pour effet dans le même temps d'augmenter le montant de sa rémunération.

À l'inverse, et selon les propriétaires, les exploitants sont aussi méfiants. Ils s'interrogent sur l'avenir. Ils ont peur de voir leurs contrats ne pas être renouvelés si la majorité syndicale venait à s'inverser, si l'équipe de mairie changeait de majorité ou encore que le propriétaire privé souhaitait vendre. Ces exploitants gèrent un bien qui ne leur appartient pas mais dans lequel ils s'investissent. Eux aussi peuvent être mis à la porte. Il y a quelques années, au sein d'un des CE interrogés, il y a eu un changement de majorité avec l'arrivée d'un nouveau syndicat. L'exploitant s'est alors inquiété de savoir où voulait aller les nouveaux élus. Ces derniers se sont rendus sur place et ont accepté de continuer. Malheureusement, comme nous avons pu le voir, ce n'est pas toujours le cas comme dans l'exemple de la mairie de Cogolin qui a demandé à l'exploitant Touristra de partir et a exproprié les 111 propriétaires regroupés en SCI.

En conclusion de cette deuxième partie, notons tout d'abord que les relations sont basées en premier lieu sur le contrat liant les deux parties. Ce dernier est souvent remis en cause par les propriétaires et cela peut engendrer des conflits et faire naître une certaine méfiance. Les propriétaires ne sont pas des professionnels, ils se sentent parfois peu écoutés. Les deux parties essaient de communiquer mais ont dû mal à se comprendre. Les propriétaires ont le sentiment que les exploitants profitent de certaines situations. Cependant, les propriétaires sont conscients que les exploitants ne sont pas les seuls fautifs. En effet, ils ont leurs propres contraintes que nous allons voir par la suite. Ces contraintes influencent directement leurs prises de décisions, leurs relations avec les exploitants et donc l'avenir de ce patrimoine.

C. Intentions et perspectives

Dans cette dernière partie, nous allons voir les contraintes personnelles des différents propriétaires, leurs inquiétudes ainsi que leurs perspectives d'avenir face à ce patrimoine.

1. Des contraintes personnelles

Le patrimoine est en danger du fait des contraintes personnelles des propriétaires. Concernant les comités d'entreprise, il y a, comme nous venons de le voir, les élections syndicales qui jouent un rôle important dans la survie de ce patrimoine. En effet, les syndicats choisissent les orientations à donner et prennent les décisions selon les directives de leurs fédérations. Un élu m'a expliqué les politiques syndicales de son entreprise concernant le tourisme. Cela ne peut pas être généralisé à l'ensemble mais reste un bon exemple pour comprendre le risque que fait peser chaque élection sur le patrimoine. Dans cette entreprise, 5 syndicats sont représentés. *«Sud se débrouille pour donner des chèques vacances, la CFDT n'a pas de volonté d'avoir des propriétés, si on pouvait s'en débarrasser ils seraient contents, la CGT est plutôt à vouloir le garder et la CFE-CGC n'est pas pour mais ça tient à quelques militants»*. Ce qui est assez étonnant c'est qu'aujourd'hui le syndicat majoritaire dans cette entreprise est la CFE-CGC. Ils ne sont habituellement pas pour garder ce patrimoine. L'élu CFE-CGC rencontré est lui pour le conserver. Bien évidemment comme d'autres syndicats majoritaires dans d'autres entreprises, il est inquiet des conséquences d'un changement de majorité ou de son départ. Cela aurait, selon lui, pour effet de privilégier les chèques vacances au détriment du patrimoine.

Une autre contrainte des comités d'entreprise est qu'ils font face à de nombreux plans sociaux. Les élus reconnaissent que *« le tourisme n'est pas prioritaire »*. Pour certains, ils ont très peu d'heures de délégation et ne prennent pas le temps de traiter ces sujets correctement. S'investir dans une SCI prend du temps et ils en ont peu. Concernant les communes, elles font aussi face à des changements de majorité mais cela reste moins marqué. Comme les CE, elles font face à un manque de temps pour traiter tous les dossiers et ceux concernant le patrimoine ne sont souvent pas prioritaires.

2. De fortes inquiétudes face à l'avenir

De façon générale, tous les propriétaires sont inquiets pour l'avenir de leur patrimoine. Comme nous avons pu le voir, ils sont assez isolés, ont parfois des désaccords avec leurs exploitants et des liens juridiques qui peuvent poser problème et envenimer certaines situations. Les propriétaires savent que les exploitants ont d'autres propositions ailleurs et peuvent partir. Ils font état du passé et sont inquiets. En effet, certains exploitants ne souhaitent pas renouveler le contrat. Certaines fois, ils laissent du temps aux propriétaires pour se retourner, proposent d'accompagner le nouvel exploitant mais ils peuvent aussi partir et ne pas faciliter la passation de gestion. Prenons l'exemple de cette mairie, elle savait qu'elle allait devoir chercher quelqu'un à la fin du contrat. L'ancien exploitant s'était engagé à accompagner la commune et à préparer l'arrivée du nouvel exploitant. Cependant, il l'a très vite abandonnée et est parti avec son fichier client. Cela a nui à la nouvelle activité. Pour la commune, l'ancien exploitant n'a pas eu un comportement « *honnête et raisonnable* ».

Quand les travaux sont à la charge des propriétaires, ils savent qu'ils doivent les réaliser pour faire rester les exploitants. Certains anticipent, d'autres non par manque de temps et de financement surtout. C'est le cas de cette mairie, elle sait la fin du bail proche. Elle a donc monté un dossier, cherché des financements et essayé de réunir tous les acteurs autour de la table. Malheureusement, le dossier est bloqué faute de moyens financiers. Même si elle entretient de très bonnes relations avec son exploitant, elle le sait : il va partir car il a de nombreuses propositions ailleurs et le site n'est pas situé dans un lieu prestigieux avec des retombées économiques très importantes pour lui. Elle a aujourd'hui peur que personne ne reprenne le village vacances. Elle est consciente que son exploitant est un « gros » opérateur. Elle s'interroge sur le fait que si lui part, qui sera capable et aura la volonté de reprendre le village.

Un des propriétaires a essayé de dialoguer avec son exploitant pour savoir si celui-ci voulait rester ou non. Il n'a pas eu de réponse et cela le met dans une situation compliquée car il ne sait pas s'il doit s'investir pour retrouver quelqu'un.

De plus, les propriétaires regroupés en SCI font face à des situations de plus en plus compliquées. Une des SCI était basée sur un système de compte courant. Si un propriétaire avec un compte courant très élevé demandait le remboursement de son compte courant, la SCI n'aurait pas été capable de payer et donc de vendre potentiellement un bien. Pour remédier à ce problème, il a été décidé que les comptes courants des propriétaires soient transformés en parts

sociales. Si un propriétaire veut partir, il doit alors vendre ses parts. Aujourd'hui, certains « gros propriétaires » n'ont pas encore accepté le changement et personne ne peut vraiment les en obliger. Si un tribunal décide le remboursement immédiat alors la seule solution pour les propriétaires de la SCI sera de vendre un village, ce qui fait peser un « *vrai risque sur tout le patrimoine de l'association* ».

Enfin, certaines situations sont bloquées depuis des années et les propriétaires paient des administrateurs judiciaires, des avocats, notaires mais rien ne semble avancer. C'est le cas d'un des comités d'entreprise. Celui-ci a eu des problèmes avec son exploitant, le bail courait encore sur 15 ans. Il a donc payé un administrateur judiciaire à hauteur de 30 000 euros par an pour régler la situation. Il a fallu attendre la fin du bail pour débloquer la situation. Cela appauvrit le patrimoine car « *c'est toujours de l'argent* (les 30 000 euros versés à l'administrateur judiciaire par an) *qui n'est pas mis là où il pourrait être mis* ». Les propriétaires ont fait état d'un certain nombre de cas où la situation est bloquée et s'inquiètent pour l'avenir. Cela ne joue pas en leur faveur au cours des conseils avec les autres syndicats. En effet, ils perdent en crédibilité et n'ont pas assez de poids pour pousser les décisions en faveur de la conservation de ce patrimoine.

3. Peu de perspectives d'avenir

Une partie des propriétaires a une vision à très court terme. En effet, ils ne s'interrogent sur l'avenir du bien qu'une année avant la fin du bail. J'ai été assez étonnée du manque d'anticipation des propriétaires. Ce sont d'ailleurs souvent ceux qui ont déjà vu leurs anciens exploitants partir pour ces mêmes raisons et ont eu par la suite des difficultés à retrouver quelqu'un. Il y a ceux qui anticipent car il y a, par exemple, des travaux à faire et ils savent que si ces derniers ne sont pas faits l'exploitant ne restera pas.

Dans le cas de la fin d'un bail, les situations sont aussi variées qu'il y a de propriétaires. Si nous reprenons l'exemple de cette mairie inquiète de voir partir son exploitant faute de travaux dans le village, elle a décidé de faire un appel d'offre porté sur le tourisme social et solidaire. Cela permettra de faire un écrémage et d'exclure les opérateurs du marché lucratif. Si aucun opérateur du tourisme social et solidaire ne souhaite reprendre le centre, elle envisage plusieurs possibilités. Elle exclut de reprendre la gestion de la structure car elle n'en a pas les moyens et les compétences. Elle envisage donc soit de le louer à un autre gestionnaire, soit de le vendre en parcelles ou en totalité, soit de louer les logements à des particuliers mais il faudrait

faire des travaux d'isolations pour l'hiver car c'est un village qui fonctionne actuellement que pendant l'été.

Même si elles sont attachées aux valeurs du tourisme social et solidaire, certaines communes situées en milieu rural avouent vouloir simplement trouver un exploitant capable de s'investir personnellement et financièrement dans le village de vacances. Elles savent que cette demande apportera plus de gestionnaires du marché lucratif mais n'ont pas ou plus les moyens d'investir financièrement.

Un propriétaire souhaite quant à lui que son exploitant s'investisse plus. Il ne veut pas le mettre dehors mais si celui-ci ne le fait pas, il ne renouvellera pas le contrat et se tournera vers un autre opérateur du tourisme social et solidaire. Il sait déjà qu'un de ses exploitants sur un autre centre serait prêt à reprendre la gestion.

Nous avons vu précédemment que les propriétaires avaient aussi des contraintes personnelles. Concernant l'importance des syndicats et le risque d'un changement de majorité, un élu de comité d'entreprise a essayé de trouver une solution pour que son patrimoine ne disparaisse pas. Il sait qu'un des CE de son entreprise a une politique de conserver les biens. Il est à peu près sûr que la majorité syndicale ne changera pas aux prochaines élections. Il va donc demander à ce que le CE rachète les parts des autres CE. Cela permettra de pérenniser le bien. Seulement, il faut payer des frais de mutation mais personne ne veut les payer. Cette situation met en péril la survie de ce patrimoine à vocation sociale.

Au cours d'un entretien avec un syndicat, celui-ci s'est interrogé sur le cas de la dissolution d'un CE. Si un CE venait à disparaître alors que deviendraient ses parts de SCI si aucun autre CE n'a la capacité de les racheter ? Cela entraînerait-il aussi la possible dissolution de la SCI ? Ou encore de longues procédures judiciaires ? Des questions auxquelles il est difficile de répondre sans connaître exactement la situation de la SCI et des différents CE. Cependant les élus doivent trouver les réponses pour protéger leur patrimoine.

Concernant des achats de structures, aucun des propriétaires n'a la volonté d'investir à nouveau dans ce type de patrimoine. Ils essayent déjà de garder et d'entretenir ce qu'ils ont. Concernant la vente des biens, ils sont tous catégoriques sur le fait que vendre serait vraiment le dernier recours mais avouent ne jamais être à l'abri d'une décision en valeur de la vente d'un bien.

Dans cette dernière partie, nous avons pu voir que les contraintes personnelles des propriétaires sont fortes et remettent en cause le maintien de ce patrimoine. Il n'est en aucun cas protégé et son avenir est fonction des décisions politiques qui peuvent être prises. Il peut alors être directement menacé de disparition.

Les propriétaires ne sont pas confiants en l'avenir et sont soumis aux décisions des exploitants. Ils n'ont que très peu de moyens pour retenir ces derniers.

Pour essayer de conserver leur patrimoine, ils essayent de le regrouper dans des SCI « solides ». Donner l'exploitation de ce patrimoine à un opérateur du marché lucratif n'est pas une solution exclue en ce qui concerne les mairies. Ce choix sera plus difficile à faire pour les comités d'entreprise. Concernant la vente, elle reste la dernière solution même si tous l'ont déjà envisagée. On notera tout de même une grande réserve pour les comités d'entreprise qui restent les plus attachés à ce patrimoine historique.

Conclusion générale

Le tourisme social et solidaire est un tourisme regroupant une diversité d'acteurs autour de valeurs basées sur une économie sociale et solidaire. De nom, il est peu connu du grand public et reste stigmatisé comme étant un tourisme à destination des personnes défavorisées alors que beaucoup de concitoyens ont, en partie, accès aux vacances grâce à ses acteurs. Il représente un poids non négligeable dans l'économie touristique française même si ce poids reste très difficile à quantifier. En effet, comme nous avons pu le voir, les études réalisées ne portent pas sur l'ensemble des opérateurs. De plus, depuis les années 1980, le tourisme social et solidaire a fait face à de nombreux bouleversements. Il a, tout d'abord, vu les aides publiques qui lui étaient accordées se raréfier. Aujourd'hui, il doit faire face à un secteur concurrentiel fort et s'adapter à une demande en constante évolution. Il semble impératif qu'un état des lieux de l'ensemble des villages de vacances mais aussi de toutes les autres structures des acteurs du tourisme social et solidaire soit réalisé. Sans cela, il reste très compliqué d'évaluer ce qu'il représente sur le territoire français et sa vraie place dans l'économie touristique. De plus, cela apporterait du poids à ses acteurs pour montrer que cette forme de tourisme est un tourisme en devenir, capable d'innover et de mutualiser ses biens, ses connaissances et ses compétences si on lui en donne les moyens. L'initiative de regrouper des opérateurs autour d'une charte affinitaire du TSS et de créer l'association Parcours Vacances est un bel exemple de mutualisation.

Après avoir validé l'hypothèse que l'association Parcours Vacances est un échantillon représentatif du secteur des villages de vacances du tourisme social et solidaire, nous avons cherché à comprendre qui étaient les propriétaires du patrimoine de cet échantillon. Il existe un très grand nombre de propriétaires que nous avons pu regrouper par grandes catégories. Pour l'ensemble du tourisme social et solidaire, les deux grandes catégories de propriétaires les plus souvent rencontrées sont les collectivités territoriales et les associations de gestionnaires. Dans notre échantillon, la deuxième famille la plus représentée est les comités d'entreprise. Il est important de le rappeler car l'analyse des entretiens faite au cours du dernier chapitre porte principalement sur ces deux grandes familles. De plus, nous avons montré que la présence en tant que propriétaire de la caisse centrale des activités sociales (CCAS) fait pencher la balance en faveur des comités d'entreprises et assimilés. Si nous enlevions ce propriétaire, les chiffres

seraient similaires à ceux de l'ensemble. Cependant, notre échantillon des propriétaires étant ce qu'il est, nous pouvons dire qu'il est représentatif concernant le type de propriétaires mais qu'il ne l'est pas au regard des proportions occupées par chacun.

Comme nous avons pu le voir, selon la famille à laquelle ils appartiennent, les propriétaires ont des enjeux et des intentions différentes qui peuvent même être contradictoires. À noter qu'à l'intérieur d'une même famille, il est aussi possible de faire des distinctions. On rappellera ici, pour exemple, le cas des comités d'entreprises et assimilés qui selon leur taille et leur syndicat n'ont pas la même approche. Il en est de même pour les collectivités territoriales qui selon leur taille et leur localisation ne font pas face aux mêmes problématiques. Une commune de moins de 3 000 habitants en milieu rural ne bénéficiant pas d'une attraction touristique forte n'a pas les mêmes interrogations qu'une commune située dans un lieu hautement touristique.

Tous ces propriétaires sont attachés à leur patrimoine. Cependant, il faut ici faire une distinction entre le fait qu'ils soient attachés à leur bien mais qu'ils ne sont pas obligatoirement attachés aux valeurs du tourisme social et solidaire. Il y a ici deux principaux cas de figure : ceux qui connaissent l'histoire et les valeurs du tourisme social et solidaire et qui y sont attachés et ceux qui ne les connaissent pas mais se sont tout de même retrouvés dans ces valeurs. Pour ceux qui ont une connaissance des valeurs sociales, il est indéniable que cela freine une éventuelle sortie du patrimoine. À l'inverse, il n'est pas possible d'affirmer que la non-connaissance du tourisme social et solidaire pousserait une éventuelle sortie de ce patrimoine étant donné que les avis divergent. En effet, certaines collectivités territoriales et autres propriétaires souhaitent faire un appel d'offre avec un certain écrémage pour obtenir des candidatures issues du tourisme social et solidaire quand d'autres ne semblent pas être fermés à une éventuelle sortie (vente ou gestion par un opérateur du marché lucratif). Ces derniers ont souvent une connaissance limitée à leur seul exploitant concernant le TSS. S'ils avaient la possibilité de découvrir ce qu'est le tourisme social et solidaire dans sa globalité, grâce aux opérateurs par exemple, il pourrait être intéressant de voir si leurs choix de vente ou de gestion par un opérateur du marché lucratif en seraient impactés.

Les difficultés financières rencontrées par la majorité des propriétaires sont un réel enjeu. Ici, encore, il existe cependant des différences entre les profils de propriétaires. Les comités d'entreprises sont de plus en plus frileux à l'investissement et les collectivités territoriales subissent la baisse des aides publiques. Cependant, il n'est pas possible de dire qu'un propriétaire en difficulté financière n'investira pas ou à l'inverse qu'un propriétaire avec une

situation confortable investira plus. La question financière est assez liée à l'attachement des propriétaires aux valeurs du tourisme social et solidaire ainsi qu'à leur patrimoine.

Enfin, et c'est une des hypothèses qu'il a été le plus facile à confirmer au cours des entretiens, les propriétaires sont souvent isolés dans leur choix d'avenir. Même si certains reconnaissent qu'ils ne sont pas assez impliqués, tous pensent ne pas être assez entourés et épaulés. Ils aimeraient avoir plus de soutien. Tous attendent beaucoup plus de leur opérateur, de leur fédération, des régions et des instances publiques selon les différents cas de figure. Chacun tente de faire comme il peut avec ses propres moyens pour préserver ce patrimoine.

En effet, quels pourraient être les leviers apportés par les acteurs du tourisme social et solidaire pour impliquer davantage les propriétaires qui, rappelons-le, sont les uniques décisionnaires concernant l'avenir de ce patrimoine ? Nous pouvons ici donner quelques pistes possibles qui pour certaines ont été évoquées par les propriétaires eux-mêmes. Tout d'abord, les opérateurs pourraient proposer des formations-types sur la connaissance du tourisme social et solidaire ou encore sur les modalités de gestion d'une structure immobilière comme une SCI. En effet, les opérateurs historiques ont une pratique importante et pour certains ils sont aussi gestionnaire de ce type de structures. Dans certains cas, cela pourrait renforcer les liens entre propriétaires et exploitants et faire diminuer la méfiance qui s'est installée au fil des années. De plus, il existe aujourd'hui de nombreux cabinets de conseils et d'ingénierie à destination des propriétaires « privés » et des collectivités territoriales. Nous pourrions ici citer le cabinet *MLV Conseil* qui aide ces dernières à valoriser leur bien en cohérence avec leurs projets de développement touristique. Le *Cinov Géfif* est un syndicat professionnel national regroupant les cabinets conseil en tourisme-loisirs-culture spécialisés en ingénierie touristique, marketing, ingénierie culturelle, programmation et AMO. De nombreux cabinets y sont référencés comme *Somival* ou encore *Mission Tourisme*.

Les perspectives d'avenir des villages de vacances du tourisme social et solidaire sont soumises aux enjeux et aux contraintes personnelles auxquels font face les propriétaires. Aujourd'hui, ces derniers sont inquiets et ne sont pas confiants face à l'avenir. Concernant leur bien, ils ont une vision à très court terme. Heureusement, beaucoup voit la vente comme le dernier recours. Cependant, impliquer davantage tous les acteurs du tourisme social et solidaire à comprendre et connaître les problématiques des propriétaires pourrait favoriser les échanges et permettre aux propriétaires de préparer et d'assurer un avenir à ce patrimoine.

Bibliographie

Articles de périodique

- Blanc J-M., (1997), Patrimoine touristique des comités d'entreprise. Vers une maîtrise de l'offre. Revue Espaces n°53. 4 p.
- Leguevaques M., (2010). Choix du mode de gestion des activités touristiques et de loisirs : se poser les bonnes questions. Revue Espace n°105. 11 p.
- Luc Greffier, (2010), Le Tourisme social et associatif : illusion entretenue ou contexte singulier ? Revue géographique des Pyrénées et du Sud-Ouest. p 65.

Articles de presse

- Vandekerkhove M., (2017), Le château de Béron sera-t-il vendu à la rentrée, <http://www.lavoixdunord.fr/202790/article/2017-08-10/le-chateau-du-beron-sera-t-il-vendu-la-rentree>. [En ligne], (Consulté le 13/08/2017)
- (2012), *Sauvons les 13 hectares d'espaces verts contre la "bétonite" dans le golfe de Saint-Tropez*. <http://www.humanite.fr/tourisme-social/sauvons-les-13-hectares-despaces-verts-contre-la-betonite-dans-le-golfe-de-saint-tro>. [En ligne], (Consulté le 24/04/2017)
- (2011), *Air France : le CCE vend 30% de son patrimoine pour redresser la barre*. http://www.tourmag.com/Air-France-le-CCE-vend-30-de-son-patrimoine-pour-redresser-la-barre_a46115.html. [En ligne], (Consulté le 05/03/2017)
- Resch A., (2017). Azureva se lance dans un programme de rénovation de ses villages sur 3 ans. http://www.tourmag.com/Azureva-se-lance-dans-un-programme-de-renovation-de-ses-villages-sur-3-ans_a85456.html .[En ligne] (consulté le 23/07/2017)
- Tendance hôtellerie. (2017). Azureva lève 6 millions d'euros et lance la première phase de son programme de rénovation. <http://www.tendancehotellerie.fr/articles-brevs/communique-de-presse/7378-article/azureva-leve-6-millions-d-euros-et-lance-la-premiere-phase-de-son-programme-de-renovation> [En ligne]. (Consulté le 23/07/2017)

Ouvrages

- Dieckam A., (2013). Le droit aux vacances. Concept fondateur du tourisme social. Réinventer le tourisme social. Revue Espaces. 99 p
- Diekmann A., Jolin L., (2013). Le tourisme social marqué au sceau de la diversité. Regards croisés sur le tourisme social dans le monde : l'apport de la recherche. Presse de l'université du Québec, 190-210
- Cousin S., Réau B., (2009). Sociologie du Tourisme. Collection repère. 126 p
- Pattieu, S. (2009). La « vie de château » ou les gains symboliques du tourisme populaire. Revue d'histoire moderne et contemporaine 56-2(2). 52 p
- Tixier, M. (2008). La contribution de l'hôtellerie haut de gamme à la renommée internationale de Courchevel. Humanisme et Entreprise. 74 p.
- Vincent V., (2006). Politique publiques d'aménagement touristique : objectifs, méthodes, effets. Presses universitaires de Bordeaux. p.94

Publications

- World Travel Tourism and Council, (2015). Travel and Tourism : Economic Impact 2014–France. [En ligne]. (Consulté le 02/03/2017).
http://www.veilleinfotourisme.fr/medias/fichier/france2014-rapport-prospectif-wttc_1396355266021-pdf. (Consulté le 25/06/2017).
- Ministère de l'économie, des finances et de l'industrie. (2011). Lancement du Fonds Tourisme Social Investissement : 150 millions d'euros pour financer la rénovation des équipements touristiques. <http://www.veilleinfotourisme.fr/lancement-du-fonds-tourisme-social-investissement-150-millions-d-euros-pour-financer-la-renovation-des-equipements-touristiques-70838.kjsp>. [En ligne]. (Consulté le 09/05/2017)
- <https://www.economie.gouv.fr/nouvelles-communes-et-stations-touristiques> [En ligne]. (Consulté le 16/07/2017).
- http://www.epf01.fr/files/Documentation-juridique/Baux_2014-01.pdf [En ligne]. (Consulté le 16/07/2017).

Rapports et études

- Atout France, (2016). Les valeurs ajoutées du tourisme social et solidaire. Coll. Ingénierie et développement tourisme n°59. 64 p
- Atout France, (2014). Tableau de bord des investissements touristiques – 2014. Editions Atout France. 188 p
- Atout France. (2012). Accès aux vacances - le rôle des comités d'entreprise et organisations syndicales en France et en Europe. Editions Atout France. 141 p
- Direction générale des collectivités locales. (2011). Le fonds national de péréquation des ressources intercommunales et communales. 8 p.
- Direction générale des entreprises, (2014). Mémento du tourisme 2013. [En ligne]. (Consulté le 16/02/2017).
https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions_services/etudes-et-statistiques/stats-tourisme/memento/2014-Memento-tourisme.pdf
- Direction générale des entreprises, (2017). Mémento du tourisme 2016. [En ligne]. (Consulté le 20/04/2017).
https://www.entreprises.gouv.fr/files/files/directions_services/etudes-et-statistiques/stats-tourisme/memento/2016-Memento-tourisme.pdf
- Jean-Pierre Marcon, (2006). Le tourisme associatif en milieu rural : source de développement local et de cohésion sociale ». Avis et Rapport du Conseil Economique et Social
- Mission tourisme. (2012). Guides des dispositifs d'aides dans le cadre de rénovations du patrimoine. UNAT Nationale. 314 p
- UNAT Nationale, (2013). L'apport des villages vacances à l'économie locale. 16 p
- UNAT Nationale. (2014). Colloque patrimoine du tourisme social et solidaire : investir pour demain. 78 p
- UNAT Nationale. (2014). Panorama de l'investissement patrimonial des acteurs du secteur en 2013. 40 p.

Sites web

- <http://www.caissedesdepots.fr/fonds-tourisme-social-investissement>. (Consulté le 17/05/2017).
- <https://www.insee.fr/fr/metadonnees/definition/c1216>. (Consulté le 06/02/2017).
- <http://www.rt-batiment.fr/batiments-existants/rt-existant-dispositif-general/presentation-generale-dispositif.html> (Consulté le 12/07/2017)
- <http://www.caissedesdepots.fr/notre-modele> (Consulté le 03/04/2017)
- <https://www.parcours-recrute.fr/> (Consulté le 08/02/2017)
- <http://www.vvf-villages.fr/villages-renoves-vvf-villages.html> (Consulté le 23/07/2017)
- <http://vvf-qui-sommes-nous.vvf-villages.fr/> (Consulté le 28/05/2017)
- <https://www.azureva-vacances.com/> (Consulté le 29/05/2017)
- <http://www.ceveo.com/> (Consulté le 29/05/2017)
- <http://www.touristravacances.com/> (Consulté le 29/05/2017)
- <http://www.artes.asso.fr/> (Consulté le 28/05/2017)
- <http://www.camboussel.com/> (Consulté le 29/05/2017)
- <http://www.ancavtt.com/> (Consulté le 29/05/2017)
- <https://www.ccas.fr/> (Consulté le 05/02/2017)
- <http://www.laligue.org/> (Consulté le 28/05/2017)
- <https://www.groupevla.fr/> (Consulté le 29/05/2017)
- <http://mlv-conseil.com/> (Consulté le 30/06/2017)

Table des annexes

Annexe A : Charte constitutive d'un pôle affinitaire du tourisme social et solidaire de l'association Parcours Vacances	87
Annexe B : Tableau des villages de vacances de l'association Parcours Vacances	96

Annexe A : Charte constitutive d'un pôle affinitaire du tourisme social et solidaire de l'association Parcours Vacances



© X. Zimbaro / CCAS

Charte

constitutive d'un pôle affinitaire
du Tourisme Social et Associatif



Préambule

1

Le tourisme social et associatif, qui a longtemps constitué un outil privilégié pour la démocratisation des vacances, de la culture et des loisirs, connaît aujourd'hui des difficultés considérables dues à cinq raisons cumulatives :

1. **le désinvestissement de l'état et des caisses d'allocations familiales** qui étaient jusqu'aux années 80, les principaux financeurs des villages et centres de vacances ;
2. **un éloignement de beaucoup de comités d'entreprise, de leurs partenaires** naturels souvent par méconnaissance du rôle et de la place du tourisme social ;
3. **les difficultés budgétaires rencontrées par les collectivités locales**, générant la baisse de leur intervention notamment au service des départs en séjours collectifs ;
4. **le développement d'une offre de séjours à bas prix** et le plus souvent à contenu minimum, proposée par des opérateurs du secteur concurrentiel dans l'objectif de capter ce qu'ils ne voient que comme « un marché » ;
5. **le vieillissement d'un patrimoine** qui a en moyenne 30 ans d'existence, voire beaucoup plus.

Cette situation nécessite que des solutions soient rapidement trouvées pour éviter le pire : le risque de disparition de tout ou partie de ce secteur d'activité historique, né du combat commun des organisations syndicales et des associations d'éducation populaire.

La fragilisation de ce secteur, à fortiori sa disparition, serait extrêmement préjudiciable pour la Société compte tenu des valeurs dont il est porteur, mais surtout des actions qu'il mène au service du droit aux vacances bien sûr, mais aussi de l'aménagement du territoire, de la cohésion sociale, de l'éducation et du vivre ensemble.

C'est dans ce cadre que, loin des démarches du monde de l'économie concurrentielle et libérale, nous défendons le développement de coopérations basées sur la reconnaissance mutuelle des spécificités et la proximité des valeurs portées par nos structures. Ainsi, quatre organisations qui occupent une position reconnue dans le combat pour la solidarité et l'accès du plus grand nombre à l'éducation, aux vacances et aux loisirs, ont décidé d'initier non pas une fusion, mais un regroupement de complémentarités au service d'une meilleure reconnaissance des valeurs communes qu'elles portent, en créant un pôle affinitaire du tourisme social.

L'ANCAV-TT :

principale coordination des comités d'entreprise, ouverte à tous les organismes créateurs d'activités sociales et culturelles (CE, COS, CASC et collectivités)

La CCAS :

organisme sui generis de gestion des activités sociales et culturelles des salariés des industries électrique et gazière

La ligue de l'enseignement :

principale association à finalité éducative de notre pays, qui regroupe aujourd'hui 1.6 millions de membres et agit dans 24 000 communes

Vacances Léo Lagrange :

branche « tourisme social » de la communauté Léo Lagrange

Ces quatre organisations conduisent des actions partagées depuis de nombreuses années. Elles considèrent aujourd'hui nécessaire de progresser **vers la mise en œuvre d'une politique commune, visant d'abord à mieux faire reconnaître par la société les valeurs qu'elles défendent**, mais aussi, à développer ensemble de nouvelles actions au bénéfice de leurs membres ou ressortissants respectifs, et plus globalement des publics les plus fragiles qui ont besoin d'un soutien actif, comme ceux représentés par les associations caritatives.

Parce que l'ambition de ce groupement n'est ni de se sanctuariser, ni de se replier, ni de concurrencer les coordinations existantes, mais bien de mettre en synergie des identités et des activités originales, complémentaires et surtout mutuellement enrichissantes, ce pôle affinitaire pourra être élargi à de nouveaux partenaires à la double condition impérative :

1. de partager les valeurs des membres fondateurs telles qu'elles sont exposées au point suivant,
2. d'accepter un principe de mutualisation visant à plus d'efficacité au service de tous.

Les valeurs du groupement

2

1. Nous inscrivons résolument notre pôle dans **une démarche de transformation sociale**, et entendons avoir une démarche revendicative auprès de l'ensemble des pouvoirs publics et du patronat pour que l'accès aux vacances, à la culture et aux loisirs soit une de leurs priorités.
2. Nous appuyons notre démarche sur **l'engagement citoyen et le fonctionnement démocratique de nos organisations** qui font une place importante au militantisme sous toutes ses formes.
3. Nous revendiquons **l'intérêt primordial de la mixité sociale**. C'est en effet une des principales caractéristiques du tourisme social et associatif que de brasser des populations d'origines et de conditions sociales, culturelles ou économiques différentes qui, dans la vie quotidienne, n'auraient pas eu la chance de s'enrichir de leurs différences. Cette démarche fondatrice du tourisme social et associatif ne peut pleinement s'exprimer qu'en s'appuyant sur les valeurs de la laïcité.
4. **Nous bannissons résolument dans nos séjours toute forme de ségrégation, toute forme d'élitisme et à fortiori toute forme de racisme et de discrimination**. C'est dans ce cadre que nous entendons, par exemple, pleinement favoriser l'accueil, l'accompagnement et l'insertion dans nos séjours des personnes en situation de handicap.
5. **Nous défendons les principes de l'économie sociale et solidaire** en renforçant le rôle d'acteur du développement économique territorial joué par nos établissements (en s'appuyant par exemple sur les approvisionnements en circuits courts par le recours à des fournisseurs et des prestataires locaux). En assurant la valorisation et la promotion de la culture dans toutes ses dimensions, notamment en établissant avec les populations locales une relation de proximité et de respect mutuel. En inscrivant notre action dans des approches respectueuses de l'environnement.

Nous entendons avoir une démarche de considération à l'égard des salariés de nos structures, dans l'esprit des conventions collectives régissant nos activités, en les associant au projet des entreprises qui constituent le pôle. Contrairement à la pratique historique de l'industrie touristique, nous considérons que nos salariés doivent d'abord mettre en œuvre le projet politique de nos organisations, et dans ce cadre offrir à nos résidents les meilleures conditions de déroulement de leur séjour, mais que cette démarche ne doit pas se faire au préjudice des conditions de travail de nos personnels.

Enfin, nous sommes déterminés à ce que nos entreprises de l'économie sociale et solidaire continuent d'**être des acteurs majeurs du développement de l'emploi associatif**.

Parce qu'elles sont attachées à la transparence, les organisations membres du pôle informeront leurs résidents des valeurs qui les réunissent. Mais bien évidemment, **nos valeurs sont principalement illustrées par le contenu de nos séjours tel qu'exposé ci-après**.

Le contenu des séjours

3

Lors de l'instauration des congés payés, le gouvernement du front populaire déclarait que les vacances constituaient un « **outil privilégié pour l'émancipation des travailleurs et leur famille** ». Nous n'avons rien inventé de plus pertinent depuis lors !

Mais concourir à la promotion des individus requiert d'avoir des exigences en matière d'organisation des séjours afin de concilier la nécessaire détente avec la réflexion, la curiosité, la découverte et la prise de conscience !

C'est à partir de cette réalité que doit être aujourd'hui revisitée la notion de tourisme social. Car s'il est nécessaire de prendre en compte les bouleversements dus à la mondialisation et les attentes que nourrissent les formidables évolutions technologiques, nous sommes convaincus que notre projet doit, plus que jamais, contribuer activement au renforcement d'une citoyenneté active.

1. **Mieux informer les publics** : nous affirmons notre volonté d'informer pleinement nos résidents, tant sur les contenus de nos séjours (liste des prestations, type d'hébergements, présentation des prestations...), que sur les valeurs qui sous-tendent notre action, tant il nous semble aussi important d'exposer « ce que nous faisons » que d'exposer « qui nous sommes ».
2. **Mieux recruter et mieux former nos personnels** : parce que nous nous battons pour le retour à une citoyenneté active, nous affichons notre volonté d'être encore plus explicites lors du recrutement des cadres en leur exposant toujours plus clairement nos valeurs et notre positionnement dans la Société. Si nous n'exercerons jamais la moindre pression pour faire adhérer quiconque à un parti ou à un syndicat, nous avons néanmoins toute latitude pour indiquer aux cadres que nos mouvements sont clairement progressistes et, à ce titre, intransigeants en matière de laïcité et des principes fondateurs de la République. Cette démarche nécessite de leur offrir la possibilité de bénéficier de formations permettant la bonne compréhension des valeurs qui nous animent. Présenter clairement ce positionnement est de notre intérêt mais aussi celui de nos salariés.
3. **Mieux animer** : les centres et villages de vacances ne sauraient être des espaces clos, ni des lieux de séjours passifs et encore moins des lieux de reproduction de la société de divertissement et de sous-culture abêtissante

qui ne se développe que trop dans le monde actuel. Notre démarche doit donc s'inspirer d'un maître mot : « l'éclectisme ». Si notre souci primordial est de créer des « vacances joyeuses », cela n'est absolument pas incompatible avec le souci de sensibiliser nos résidents à la culture et à la citoyenneté active... Convivialité, découvertes, culture, respect, prise de conscience, vivre ensemble, sports sont à nos yeux les ingrédients fortement recommandés à nos équipes... Ce qui induit aussi une complémentarité dans les profils de recrutement de nos animateurs !

4. **Aider chacun à s'ouvrir sur le monde** : si les centres et villages de vacances doivent être des vecteurs importants pour permettre à chacun de découvrir un environnement national de proximité, nos séjours doivent aussi offrir à nos résidents la possibilité de découvrir d'autres cultures, d'autres manières de vivre et ainsi, de renforcer leur idée d'appartenance à la communauté des Hommes en participant à leur donner les clefs nécessaires pour qu'ils puissent assumer pleinement leur rôle de Citoyens du monde et de militants de la paix et de l'amitié entre les peuples.
Dans ce cadre et parce qu'ils ont une mission essentielle, les séjours à l'étranger doivent être redynamisés, redimensionnés en leur donnant un contenu plus ambitieux dans l'objectif de renforcer les échanges.

En résumé, nous voulons porter une attention forte au contenu de nos séjours dont l'objectif sera d'amener les vacanciers « vers le haut », en leur offrant un espace vacances qui conjugue repos, détente, plaisir et découvertes éducatives.

Un nouveau modèle économique

4 Nous nous battons pour un droit aux vacances pour tous. Il implique que les séjours soient accessibles au plus grand nombre, et nécessite une politique tarifaire adaptée et juste.

Cette politique ne peut se construire que sur une double exigence : la maîtrise du patrimoine par les opérateurs du tourisme social et associatif grâce à la reconnaissance et à l'accompagnement de l'Etat, des collectivités et institutions, et le développement d'une aide à la personne revisitée et reconstruite sur la base des outils existants (chèques vacances, CAF, ressources des CE....) mais en activant plus encore les leviers de la mutualisation et de la solidarité. Cette double exigence est à la fois une bataille revendicative et idéologique, mais surtout une nécessité vitale pour le progrès.

Dans les années de relative prospérité des comités d'entreprise, un modèle de contrat de régie lié à leurs propriétés en propre ou partagées a été mis en place. Les contraintes actuelles font que ce système est fortement fragilisé. Une réflexion est actuellement en cours pour trouver de nouvelles modalités qui puissent concilier les possibilités contributives des comités d'entreprise copropriétaires et la pérennisation des organismes gestionnaires.

Basée sur le respect mutuel et la prise en compte des impératifs de chacun, la création du pôle affinitaire devra permettre à ces deux modèles de continuer à s'appliquer concomitamment à tous les partenaires de notre groupement, dans une perspective de complémentarité et non de concurrence.

Pour cela, il importe notamment de concilier la personnalité de chaque organisation membre avec la possibilité de mutualiser un certain nombre d'activités et ainsi de rationaliser nos gestions (démarche de diffusion, procédures de gestion, plateaux de réservation, formation des personnels...). Cette démarche permettra également de mieux prendre en compte les contraintes qui pèsent sur nos partenaires que sont les CE, COS, CASC, les associations, les collectivités territoriales, l'État mais aussi encore plus directement sur les bénéficiaires de nos actions.

Car, il ne faut pas se cacher qu'aujourd'hui et sans condamnation aucune, trop de prescripteurs (CE, COS, CASC, Associations...) qui pourtant partagent les valeurs progressistes et émancipatrices que nous portons, se tournent vers le tourisme marchand faute de lisibilité et quelques fois de crédibilité des acteurs du tourisme social et associatif.

Conclusions

5

Notre regroupement peut être, à moyen terme, une référence majeure du tourisme social et associatif dans notre pays. **L'origine des fondateurs en fait un outil singulier autant qu'une force revendicatrice dans le domaine des vacances.**

Ensemble, nous pourrons porter **une parole partagée sur les sujets de fonds comme sur les revendications concrètes** (par exemple sur la place essentielle que doivent continuer à jouer les transports collectifs, à l'exemple en son temps de la SNCF, acteur historique du droit aux vacances) au sein des lieux de débats et de concertations tels que l'UNAT, l'OITS ou les chambres régionales de l'économie sociale et solidaire...

Ensemble, nous pourrons **démontrer que l'impératif économique n'est pas incompatible avec un retour aux valeurs fondatrices du syndicalisme et des associations de l'éducation populaire...**

Ensemble, nous prouverons que **la mise en commun des méthodes et des moyens est un impératif pour préserver un tourisme social de qualité.**

À ceux qui veulent rejoindre le pôle, nous souhaitons, par avance, une cordiale bienvenue dès lors qu'ils partageront, sans équivoque, les principes et orientations, les impératifs économiques et citoyens exprimés ci-dessus.

À ceux qui de bonne foi craignent qu'une affirmation politique trop explicite puisse nous pénaliser, nous exprimons la conviction que si nous voulons reconquérir les partenariats naturels avec les comités d'entreprise et les collectivités notamment, ce n'est pas que par la qualité de notre literie mais aussi par la pertinence de notre projet social, sociétal et éducatif que nous y parviendrons !

Par notre engagement commun, nous affirmons travailler ensemble, riches de nos différences et expériences mutuelles, pour défendre haut et fort un autre choix de société.

Nous proposons que vive et se développe le droit aux vacances et aux loisirs pour tous, participant ainsi d'une démarche d'éducation populaire offrant à l'ensemble de nos concitoyens l'accès à toutes les formes de culture, vecteurs d'émancipation sociale.

C'est l'ensemble de ces défis, qu'en s'associant, nos quatre organisations ambitionnent de participer à relever. **Elles invitent maintenant d'autres organisations ou associations à les rejoindre pour partager cette ambition et ce combat.**

Annexe B : Tableau des villages de vacances de l'association Parcours Vacances

PARTENAIRE	DESTINATION	TERRITOIRE	ENVIRONNEMENT	ÉTÉ	HIVER	GROUPES	NOMBRE DE LOGEMENTS	NOMBRE DE LITS	PLACES CAMPINGS	Pension complète / demi pension	Location	Logement handicapé	Classement Atout France	Labels	Piscine/ Espace aquatique	Espace remise en forme
ARTES	Châtel	Deux Savoies	Montagne	0	1	1	20	48	0	1	1	1	3		1	0
ARTES	Gérardmer	Lorraine Haute-Marne	Campagne	1	1	1	36	156	0	1	1	1	3	FamillePlus	0	0
ARTES	Ambleteuse	Nord-Pas-de-Calais	Mer	1	0	1	92	350	0	1	1	1	3		1	0
ARTES	Vieux-Boucau	Pyrénées Océan	Mer	1	0	1	142	520	0	1	1	1	3		1	0
ARTES	Chamrousse	Dauphiné Drôme	Montagne	1	1	1	95	400	0	1	1	1	3		1	0
AZUREVA	Lacanau Medoc	Aquitaine Nord	Mer	1	0	1	115	340	0	1	1	0	3	FamillePlus	1	0
AZUREVA	Argelès-sur-Mer	Aude Pyrénées-	Mer	1	0	1	91	364	0	1	0	1	2	FamillePlus	1	0
AZUREVA	Font-Romeu	Aude Pyrénées-	Montagne	1	1	1	80	240	0	1	1	0	1	FamillePlus	0	1
AZUREVA	Saint-Cyprien	Aude Pyrénées-	Mer	1	0	1	111	520	0	0	1	1	3	FamillePlus	1	0
AZUREVA	Sigean	Aude Pyrénées-	Mer	1	0	0	65	334	0	0	1	1	2		1	0
AZUREVA	Fournols	Auvergne Limousin	Montagne	1	0	1	88	260	0	1	1	1	3		1	1
AZUREVA	Murol	Auvergne Limousin	Montagne	1	1	1	62	200	0	1	1	0	2	FamillePlus	0	0
AZUREVA	Métabief	Bourgogne Franche-	Campagne	1	1	1	62	150	0	1	1	1	3	Tourisme&H	0	1
AZUREVA	Arzon	Bretagne	Mer	1	1	1	85	425	0	1	1	1	3		1	1
AZUREVA	Trégunc	Bretagne	Mer	1	0	1	129	NR	0	1	1	1	3		0	0
AZUREVA	Sainte-Montaine	Centre	Campagne	1	0	1	68	136	0	1	0	1	3		1	0
AZUREVA	Fréjus	Côte d'Azur	Mer	1	0	1	227	500	0	1	0	1	3		1	1
AZUREVA	La Londe-les-	Côte d'Azur	Mer	1	1	1	131	393	0	1	0	1	3		1	1

AZUREVA	La Clusaz	Deux Savoies	Montagne	1	1	1	98	300	0	1	1	0	1	FamillePlus	0	0
AZUREVA	Les Menuires	Deux Savoies	Montagne	1	1	0	NR	NR	0	0	0	0	NC		0	0
AZUREVA	Agde	Languedoc	Mer	1	0	1	170	750	0	1	0	1	2	FamillePlus	1	1
AZUREVA	Le Grau-du-Roi	Languedoc	Mer	1	0	1	104	416	0	0	1	1	2		1	0
AZUREVA	Bussang	Lorraine Haute-Marne	Campagne	1	1	1	180	270	0	1	1	1	3		1	0
AZUREVA	La Malène	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	1	36	NR	0	0	1	0	NC		0	0
AZUREVA	Mur-de-Barrez	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	1	100	700	0	1	1	1	3		0	0
AZUREVA	Nages	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	1	88	NR	35	1	1	0	1		0	0
AZUREVA	Hauteville-sur-	Normandie	Mer	1	0	1	74	200	0	1	1	1	NC	FamillePlus	0	0
AZUREVA	Longeville-sur-	Pays de la Loire	Mer	1	0	1	92	360	0	1	0	1	2		0	0
AZUREVA	Longeville-sur-	Pays de la Loire	Mer	1	0	0	46	366	33	0	1	1	2		1	0
AZUREVA	Pornichet	Pays de la Loire	Mer	1	0	1	150	300	0	1	0	1	2		0	0
AZUREVA	Fouras	Poitou-Charentes	Mer	1	0	1	84	412	42	0	1	1	3		1	1
AZUREVA	Le Grand-	Poitou-Charentes	Mer	1	0	1	93	410	20	1	0	1	2		1	0
AZUREVA	Ronce-les-	Poitou-Charentes	Mer	1	0	1	300	600	0	1	0	1	4		1	1
AZUREVA	Anglet	Pyrénées Océan	Mer	1	0	1	125	350	0	1	0	0	2		1	0
AZUREVA	Aragnouet	Pyrénées Océan	Montagne	1	1	0	22	110	0	0	1	1	2		0	0
AZUREVA	Hendaye Plage	Pyrénées Océan	Mer	1	1	1	120	480	0	1	0	1	3		1	1
AZUREVA	Hossegor	Pyrénées Océan	Mer	1	0	1	108	292	0	1	1	1	1		0	0
AZUREVA	La Mongie	Pyrénées Océan	Montagne	1	1	0	21	NR	0	0	1	0	NC		0	0
AZUREVA	Arêches	Rhône Ain Loire	Montagne	1	1	1	118	264	0	1	0	1	2	FamillePlus	0	1
AZUREVA	Les Karellis	Rhône Ain Loire	Montagne	1	1	1	124	NR	0	1	0	1	3	FamillePlus	0	1
CAMBOUSSE	Brassac	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	1	40	201	0	0	1	1	3		1	0
CCAS	Le Monétier-les-	Alpes Provence	Montagne	1	1	1	147	416	0	1	1	0	NC		1	0
CCAS	Le Sauze,	Alpes Provence	Montagne	1	1	0	73	185	NR	1	0	0	NC		1	0
CCAS	Savines-le-lac	Alpes Provence	Montagne	1	1	1	63	298	70	1	1	0	NC		0	0
CCAS	Kaysersberg	Alsace	Campagne	1	1	1	96	350	0	0	1	1	NC		1	0
CCAS	Munster 68140	Alsace	Campagne	1	1	0	71	368	19	0	1	1	NC		0	0
CCAS	Arès - Arcachon	Aquitaine Nord	Mer	1	1	0	104	446	62	1	1	1	NC		0	0
CCAS	Soulac-sur-Mer	Aquitaine Nord	Mer	1	0	0	136	596	40	1	0	0	NC		NR	NR
CCAS	Estagel	Aude Pyrénées-	Campagne	1	1	1	72	138	0	1	1	1	NC		0	0
CCAS	Matemale	Aude Pyrénées-	Montagne	1	1	1	106	347	0	1	1	0	NC		0	0
CCAS	Saint-Cyprien	Aude Pyrénées-	Mer	1	1	0	200	957	138	0	1	1	NC		1	0
CCAS	Sainte-Marie	Aude Pyrénées-	Mer	1	0	0	95	570	0	0	1	1	NC		0	0
CCAS	Le Monastier-	Auvergne Limousin	Montagne	1	1	0	50	214	6	1	1	1	NC		0	0
CCAS	Pleaux	Auvergne Limousin	Campagne	1	1	1	171	625	0	1	1	1	NC		1	0

CCAS	Super-Besse	Auvergne Limousin	Montagne	1	1	1	95	432	0	1	1	1	NC		1	0
CCAS	Serbonnes	Bourgogne Franche-	Campagne	1	1	1	40	148	30	1	1	1	NC		1	0
CCAS	Morgat	Bretagne	Mer	1	1	1	80	158	0	1	0	1	NC		0	0
CCAS	Mousterlin-	Bretagne	Mer	1	1	0	76	382	27	0	1	1	NC		0	0
CCAS	Trébeurden	Bretagne	Mer	1	1	1	87	179	0	1	0	1	NC		0	0
CCAS	Trégastel	Bretagne	Mer	1	1	0	62	264	0	0	1	0	NC		0	0
CCAS	Chinon	Centre	Campagne	1	1	1	46	194	0	0	1	1	NC		1	0
CCAS	Borgo	Corse	Mer	1	0	0	149	624	20	0	1	1	NC		0	0
CCAS	Calvi	Corse	Mer	1	1	0	15	64	0	0	1	1	NC		1	0
CCAS	Erbalunga	Corse	Mer	1	0	0	30	130	0	0	1	1	NC		1	0
CCAS	Marinca-	Corse	Mer	1	1	1	390	1534	0	1	1	1	NC		0	0
CCAS	Petreto-	Corse	Mer	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	0	NC		1	0
CCAS	Giens	Côte d'Azur	Mer	1	1	0	77	342	0	0	1	0	NC		0	0
CCAS	Le Brusca-Six-	Côte d'Azur	Mer	1	1	1	100	545	0	0	0	1	NC		0	0
CCAS	Menton	Côte d'Azur	Mer	1	1	0	43	125	0	1	1	1	NC		0	0
CCAS	Tourves	Côte d'Azur	Campagne	1	1	0	79	344	0	0	1	1	NC		1	0
CCAS	Pont-de-Claix	Dauphiné Drôme	Montagne	1	0	0	29	122	17	0	1	1	NC		1	0
CCAS	Aussois	Deux Savoies	Montagne	1	1	1	64	384	0	1	1	1	NC		0	0
CCAS	Beaufort	Deux Savoies	Montagne	1	1	0	21	90	0	0	1	0	NC		0	0
CCAS	Les Saisies,	Deux Savoies	Montagne	1	1	0	79	330	0	0	1	1	NC		0	0
CCAS	Megève	Deux Savoies	Montagne	1	1	0	45	189	0	1	1	1	NC		0	0
CCAS	Morillon	Deux Savoies	Montagne	1	1	1	71	368	0	0	1	1	NC		0	0
CCAS	Val-d'Isère	Deux Savoies	Montagne	1	1	0	42	181	0	1	1	1	NC		0	0
CCAS	La Ville-du-Bois	Île-de-France	Ville	1	1	0	50	140	0	1	0	0	NC		0	0
CCAS	Paris Richerand	Île-de-France	Ville	1	1	0	49	105	0	0	1	1	NC		0	0
CCAS	Villeneuve-Saint-	Île-de-France	Ville	1	1	0	21	125	2	0	1	0	NC		0	0
CCAS	Aimargues	Languedoc	Campagne	1	0	0	36	155	0	0	1	1	NC		1	0
CCAS	Cap-d'Agde	Languedoc	Mer	1	1	1	363	1283	0	1	1	1	NC		1	0
CCAS	Luchon	Midi-Pyrénées	Montagne	1	0	0	24	50	0	1	0	1	NC		0	0
CCAS	Savignac	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	0	38	168	20	0	1	0	NC		0	0
CCAS	Verzeille	Aude Pyrénées-	Campagne	1	0	0	16	47	NR	0	1	0	NC		1	0
CCAS	Chilhac	Auvergne Limousin	Campagne	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	1	NC		0	0
CCAS	Merlimont	Nord-Pas-de-Calais	Mer	1	1	1	89	314	0	1	1	1	NC		0	0
CCAS	Auberville	Normandie	Mer	1	1	1	50	210	0	0	1	1	NC		0	0
CCAS	Pradelles	Auvergne Limousin	Campagne	1	1	0	22	144	NR	0	1	1	NC		0	0
CCAS	Les Sables-	Pays de la Loire	Mer	1	1	1	66	132	0	1	0	1	NC		0	0

CCAS	Saint-Brévin-	Pays de la Loire	Mer	1	1	1	50	116	36	1	0	0	NC		NR	NR
CCAS	Saint-Florent	Corse	Mer	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	0	NC		1	0
CCAS	Gourdon	Midi-Pyrénées	Campagne	1	1	0	22	244	NR	0	1	0	NC		1	0
CCAS	Ispagnac	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	0	NC		0	0
CCAS	Ponches-	Picardie Champagne-	Campagne	1	0	0	20	84	24	0	1	0	NC		0	0
CCAS	La Bastide-sur-	Midi-Pyrénées	Montagne	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	1	NC		1	0
CCAS	Rivière-sur-Tarn	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	0	10	44	NR	0	1	0	NC		0	0
CCAS	Soueix-Rogalle	Midi-Pyrénées	Montagne	1	0	0	NR	NR	NR	1	0	0	NC		NR	NR
CCAS	Anglet	Pyrénées Océan	Mer	1	1	1	116	493	0	1	1	1	NC		1	0
CEVEO	Carcans	Aquitaine Nord	Mer	1	0	1	112	456	0	1	1	1	3		1	0
CEVEO	Gruissan	Aude Pyrénées-	Mer	1	0	0	161	835	0	1	1	1	3		1	1
CEVEO	Bellefontaine	Bourgogne Franche-	Campagne	1	1	1	32	94	0	1	0	1	3		1	0
CEVEO	Les 7 Laux / Le	Dauphiné Drôme	Montagne	1	1	1	56	256	0	1	1	1	3		0	1
CEVEO	Les 7 Laux / Le	Dauphiné Drôme	Montagne	0	1	1	32	162	0	1	1	1	3		0	1
CEVEO	Valmeinier	Deux Savoies	Montagne	1	1	1	NR	NR	NR	1	1	1	3		1	1
CEVEO	Luz-Saint-	Pyrénées Océan	Montagne	1	1	1	150	296	0	1	0	1	3		1	1
CEVEO	Mimizan	Pyrénées Océan	Mer	1	0	1	118	582	0	1	1	1	4		1	1
CIAT	Bassemberg	Alsace	Campagne	1	0	1	80	480	70	0	1	1	4		0	0
CIAT	Sartène	Corse	Mer	1	0	NR	121	595	60	0	1	1	3		0	0
CIAT	Vendays	Aquitaine Nord	Mer	1	0	NR	NR	NR	NR	0	1	1	4		1	0
CIAT	Narbonne-Plage	Aude Pyrénées-	Mer	1	0	1	371	1484	746	0	1	1	3		1	0
CIAT	Chorges	Alpes Provence	Montagne	0	1	0	55	236	14	0	1	1	2		0	0
CIAT	Boersch	Alsace	Campagne	1	1	0	69	306	0	0	1	1	2		1	0
CIAT	Aubazine	Auvergne Limousin	Campagne	1	0	1	84	336	62	0	1	1	4		1	0
CIAT	Baden-	Bretagne	Mer	1	0	1	100	500	90	0	1	1	3		1	0
CIAT	Bénodet	Bretagne	Mer	1	0	0	53	240	25	0	1	1	3		0	0
CIAT	Pléneuf-Val-	Bretagne	Mer	1	0	1	96	700	114	0	1	1	3		0	0
CIAT	Domme	Aquitaine Nord	Campagne	1	0	0	97	418	0	0	1	1	2		0	0
CIAT	Saint-Laurent-	Aude Pyrénées-	Mer	1	0	0	112	486	0	0	1	1	2		0	0
CIAT	Plonévez-	Bretagne	Mer	1	0	0	106	460	140	0	1	1	3		0	0
CIAT	Trégunc	Bretagne	Mer	1	0	0	94	416	50	0	1	1	3		1	0
CIAT	Porto-Vecchio	Corse	Mer	1	0	0	105	448	0	0	1	1	0		1	0
CIAT	Agay-Saint-	Côte d'Azur	Mer	1	0	1	200	800	160	0	1	1	3		1	0
CIAT	Bormes-les-	Côte d'Azur	Mer	1	0	0	240	1032	135	0	1	1	2		1	0
CIAT	Hyères	Côte d'Azur	Mer	1	0	1	258	1294	0	0	1	1	3		0	0
CIAT	Le Lavandou	Côte d'Azur	Mer	1	1	0	135	580	56	0	1	1	2		1	0

CIAT	Le Pradet	Côte d'Azur	Mer	1	0	NR	NR	NR	NR	0	1	1	0		0	0
CIAT	Les Vigneaux	Côte d'Azur	Montagne	1	0	NR	NR	NR	NR	0	1	1	3		1	1
CIAT	Les Vigneaux	Côte d'Azur	Montagne	1	0	NR	NR	NR	NR	0	1	1	1		0	0
CIAT	Saint-Raphael	Côte d'Azur	Mer	1	0	0	72	308	0	0	1	1	0		0	0
CIAT	Six-Fours-les-	Côte d'Azur	Mer	1	0	0	97	300	30	0	1	1	2		0	0
CIAT	Saint-Apollinaire	Côte d'Azur	Campagne	1	0	1	18	72	49	0	1	1	3		0	0
CIAT	Saint-Vincent-	Côte d'Azur	Montagne	1	0	NR	98	400	200	0	1	1	3		0	0
CIAT	Thonon-les-	Deux Savoies	Montagne	1	0	0	79	340	20	0	1	1	3		0	0
CIAT	Portiragnes	Languedoc	Mer	1	0	0	163	709	53	0	1	1	0		0	0
CIAT	Sérignan	Languedoc	Mer	1	0	0	143	625	62	0	1	1	3		1	0
CIAT	Doussard	Deux Savoies	Montagne	1	0	1	NR	NR	NR	0	1	1	3		0	0
CIAT	Leyme	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	0	98	426	35	0	1	1	3		1	0
CIAT	Excenevex	Deux Savoies	Montagne	1	0	1	156	NR	344	0	1	1	3		1	1
CIAT	Saint-Antonin-	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	0	47	105	15	0	1	1	2		1	0
CIAT	La Tranche-sur-	Pays de la Loire	Mer	1	1	0	140	544	70	0	1	1	3		0	0
CIAT	Les Mathes	Poitou-Charentes	Mer	1	1	0	202	880	80	0	1	1	3		1	0
CIAT	Saint-Georges-	Poitou-Charentes	Mer	1	1	0	47	204	10	0	1	1	2		0	0
CIAT	Villeneuve-Lez-	Languedoc	Campagne	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	1	4		1	0
CIAT	Capbreton	Pyrénées Océan	Mer	1	0	0	282	1228	110	0	1	1	2		1	0
CIAT	Villers-Lès-	Lorraine Haute-Marne	Campagne	1	0	NR	17	102	175	0	1	1	3		0	0
CIAT	Arrieu	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	0	40	180	20	0	1	1	0		0	0
CIAT	Crayssac	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	1	89	400	37	0	1	1	4		1	0
CIAT	Hendaye	Pyrénées Océan	Mer	1	0	0	110	430	44	0	1	1	2		0	0
CIAT	Ondres Plage	Pyrénées Océan	Mer	1	0	1	195	800	8	0	1	1	3		1	0
CIAT	Saint-Pée-sur-	Pyrénées Océan	Mer	1	1	0	35	140	6	0	1	1	2		1	0
CIAT	Seignosse	Pyrénées Océan	Mer	1	0	0	154	670	40	0	1	1	2		1	0
CIAT	Servon	Normandie	Mer	1	0	NR	NR	NR	NR	0	1	1	3		1	0
CIAT	La-Barre-De-	Pays de la Loire	Mer	1	0	1	240	1000	800	0	1	1	3		1	0
CIAT	Saint-Jean-De-	Pays de la Loire	Mer	1	0	NR	NR	NR	NR	0	1	1	4		1	1
CIAT	Saint-Jean-De-	Pays de la Loire	Mer	1	0	NR	130	700	350	0	1	1	3		1	0
CIAT	Le Bois-Plage-	Poitou-Charentes	Mer	1	0	1	83	408	135	0	1	1	3		0	0
CIAT	Royan-	Poitou-Charentes	Mer	1	0	1	113	565	124	0	1	1	4		1	0
CIAT	Rivedoux-Plage	Poitou-Charentes	Mer	1	0	0	50	250	70	0	1	1	3		0	0
CIAT	Rivedoux-Plage	Poitou-Charentes	Mer	1	0	0	50	250	70	0	1	1	2		1	0
CIAT	Biscarrosse	Pyrénées Océan	Mer	1	0	NR	NR	NR	NR	0	1	1	3		0	0

CIAT	Biscarrosse-	Pyrénées Océan	Mer	1	0	NR	NR	NR	NR	0	1	1	3		1	0
CIAT	Biscarrosse-	Pyrénées Océan	Mer	1	0	1	300	1200	450	0	1	1	3		1	0
CIAT	Vielle Saint-	Pyrénées Océan	Mer	1	0	NR	271	1084	470	0	1	1	3		1	0
CIAT	Sanguinet	Pyrénées Océan	Mer	1	0	NR	200	900	180	0	1	1	3		1	0
CIAT	Cublize	Rhône Ain Loire	Montagne	1	0	1	56	224	81	0	1	1	4		1	0
CIAT	Saint-Galmier	Rhône Ain Loire	Campagne	1	0	1	20	100	24	0	1	1	4		1	0
LEO	Buoux	Alpes Provence	Campagne	1	0	1	0	97	0	1	1	1	0		0	0
LEO	Marseille	Alpes Provence	Mer	1	1	1	29	95	0	0	1	1	0		0	0
LEO	Marseille	Alpes Provence	Mer	1	0	1	11	154	0	1	0	1	0		0	0
LEO	Montbrun-les-	Dauphiné Drôme	Campagne	1	0	1	47	199	0	0	1	1	0		1	0
LEO	Rencurel	Dauphiné Drôme	Campagne	1	1	1	18	75	0	1	0	1	0		0	1
LEO	Sainte-Croix	Rhône Ain Loire	Campagne	1	1	1	50	152	0	1	1	1	0		1	0
ODESIA	La-Couronne-	Alpes Provence	Mer	1	0	1	66	264	0	1	1	1	2		0	0
ODESIA	Clairvaux-les-	Bourgogne Franche-	Campagne	1	0	1	144	415	424	0	1	1	4	Qualité	1	1
ODESIA	Clairvaux-les-	Bourgogne Franche-	Campagne	1	0	0	38	415	129	0	1	1	3	Qualité	1	0
ODESIA	Uxelles	Bourgogne Franche-	Montagne	1	1	1	43	141	0	1	1	1	3	Qualité	1	1
ODESIA	Les Rousses	Bourgogne Franche-	Montagne	1	1	1	44	90	0	1	0	1	3		1	1
ODESIA	Seillac	Centre	campagne	1	0	1	44	205	0	1	1	1	3	Les	1	0
ODESIA	Figanières-en-	Côte d'Azur	Campagne	1	0	1	46	182	0	1	1	1	3		1	0
ODESIA	Les Karellis	Deux Savoies	Montagne	1	1	1	111	303	0	1	1	1	2		1	1
ODESIA	Saint-Clément-	Poitou-Charentes	Mer	1	0	0	22	88	0	0	1	1	3		0	0
ODESIA	Saint-Clément-	Poitou-Charentes	Mer	1	0	1	100	480	0	1	1	1	2		0	0
ODESIA	Corcieux	Lorraine Haute-Marne	Montagne	1	1	1	43	141	0	0	1	1	4	Qualité	1	0
TLC	Plestin-les-	Bretagne	Mer	1	0	1	42	190	10	0	1	1	3		1	1
TLC	Dives-sur-Mer	Normandie	Mer	1	0	1	90	386	0	0	1	1	0		1	0
TLC	Saint-Jean-de-	Pays de la Loire	Mer	1	0	1	32	142	18	0	1	0	3		1	0
TOURISTRA	Risoul	Alpes Provence	Montagne	0	1	NR	NR	NR	NR	1	0	1	0	FamillePlus	0	0
TOURISTRA	Vaison-la-	Alpes Provence	Campagne	1	0	1	75	240	0	1	0	1	0		1	1
TOURISTRA	Nontron	Aquitaine Nord	Campagne	1	0	1	NR	NR	NR	0	1	1	0		1	1
TOURISTRA	Mont-Dore	Auvergne Limousin	Montagne	1	1	1	NR	NR	NR	1	1	1	0	FamillePlus	1	1
TOURISTRA	Calvi	Corse	Mer	1	0	1	NR	NR	NR	1	0	1	0		1	0
TOURISTRA	Taglio-Isolaccio	Corse	Mer	1	0	NR	NR	NR	NR	1	0	1	3		1	0
TOURISTRA	Bormes-les-	Côte d'Azur	Mer	1	0	1	250	670	0	1	1	1	0		1	0
TOURISTRA	La Napoule	Côte d'Azur	Mer	1	0	1	185	750	0	0	1	1	0		1	0
TOURISTRA	Ramatuelle	Côte d'Azur	Mer	1	0	1	202	700	0	1	1	1	0		1	0
TOURISTRA	Chamonix-Mont-	Deux Savoies	Montagne	1	1	1	70	176	0	1	0	0	0		1	0

TOURISTRA	Morzine	Deux Savoies	Montagne	1	1	NR	NR	NR	NR	1	1	0	0	FamillePlus	1	0
TOURISTRA	Plagne-	Deux Savoies	Montagne	0	1	NR	NR	NR	NR	1	0	1	0		1	1
TOURISTRA	Balaruc-les-	Languedoc	Mer	1	0	1	205	410	0	1	0	1	0		1	1
TOURISTRA	Les 7 Laux	NR	Montagne	1	1	1	NR	NR	NR	1	1	1	0		0	1
TOURISTRA	Mesquer	Pays de la Loire	Mer	1	0	1	163	620	50	0	1	1	0		1	0
TOURISTRA	Le Bois-Plage-	Poitou-Charentes	Mer	1	0	1	480	1300	0	0	1	1	0	FamillePlus	1	0
TOURISTRA	Soustons	Pyrénées Océan	Mer	1	0	1	150	600	0	0	1	0	0	FamillePlus	1	0
TOURISTRA	Tarnos	Pyrénées Océan	Mer	1	0	NR	NR	NR	NR	0	1	1	2		1	0
ULVF	Saint-Pierre-la-	Aude Pyrénées-	Mer	1	0	1	24	277	0	0	1	1	0		1	0
ULVF	Sarzeau	Bretagne	Mer	1	0	1	87	675	0	0	1	1	0		1	0
ULVF	Saint-Hilaire-de-	Pays de la Loire	Mer	1	0	1	65	366	0	0	1	1	0		1	0
ULVF	Saint-Lary	Pyrénées Océan	Montagne	1	1	1	45	285	0	1	1	1	0		0	0
ULVF	Vorey-sur-Arzon	Auvergne Limousin	Campagne	1	1	1	41	252	0	0	1	1	3		1	0
ULVF	Baume-les-	Bourgogne Franche-	Campagne	1	1	1	30	116	48	0	1	1	3		0	0
ULVF	Saint-Geniès	Aquitaine Nord	Campagne	1	0	1	80	258	0	0	1	1	3		1	0
ULVF	Saint-Pierre-la-	Aude Pyrénées-	Mer	1	0	0	24	176	0	0	1	1	0		0	0
ULVF	Gillette	Côte d'Azur	Mer	1	0	1	83	330	0	1	1	1	3		1	0
ULVF	Saint-Jean de	Poitou Charente	Mer	1	0	1	20	100	0	0	1	1	0		1	0
ULVF	Fromentine	Pays de la Loire	Mer	1	0	0	65	56	307	0	1	1	3		1	0
ULVF	Saint-Denis	Poitou-Charentes	Mer	1	0	1	121	804	37	0	1	1	3		1	0
ULVF	La Petite Pierre	Alsace	Campagne	1	1	1	65	177	0	1	1	1	0		0	0
ULVF	Praz-sur-Arly	Deux Savoies	Montagne	1	1	1	49	221	0	1	1	1	3		1	0
ULVF	Saint-Lary Le	Pyrénées Océan	Montagne	1	1	0	55	230	0	1	1	1	0		0	0
ULVF	Calvi	Corse	Mer	1	0	0	39	220	17	0	1	1	2		0	0
ULVF	Fréjus	Côte d'Azur	Mer	1	0	1	84	356	0	1	1	1	3		1	0
VLA	Venzolasca	Corse	Mer	1	0	1	58	331	0	1	1	0	0		1	0
VLA	Doucy-	Deux Savoies	Montagne	1	1	0	43	191	0	0	1	1	0	FamillePlus	1	0
VLA	Vias-Plage	Languedoc	Mer	1	0	0	105	575	4	0	1	1	0		1	0
VLA	Vias-Plage	Languedoc	Mer	1	0	0	71	407	2	0	1	1	0		0	0
VPT	Serre-Chevalier	Alpes Provence	Montagne	1	1	1	66	252	0	1	0	1	3		1	1
VPT	Le Pradet	Côte d'Azur	Mer	1	0	1	279	1239	0	1	1	1	0		1	0
VPT	Labeaume	Dauphiné Drôme	Campagne	1	0	1	23	258	0	0	1	1	0		1	0
VPT	Hourtin	Aquitaine Nord	Mer	1	0	1	106	529	0	1	1	0	2		1	0
VPT	Montignac/Lasc	Aquitaine Nord	Campagne	1	0	0	28	86	0	1	0	1	3		0	0
VPT	Sauméjan-en-	Aquitaine Nord	Campagne	1	0	0	20	79	0	0	1	1	0		1	0
VPT	Saint-Trojan-les-	Poitou-Charentes	Mer	1	0	1	200	1194	8	0	1	1	3		1	0

VPT	Léon	Pyrénées Océan	Mer	1	0	0	66	276	0	0	1	1	0		1	0
VPT	Bolquère-Font	Aude Pyrénées-	Montagne	0	1	0	46	126	0	1	0	0	2		0	0
VPT	Port-Leucate	Aude Pyrénées-	Mer	1	0	1	110	710	0	1	1	1	3		1	0
VPT	Ardes-sur-	Auvergne Limousin	Montagne	1	0	1	81	266	0	1	1	1	4		1	1
VPT	Chambon-sur-	Auvergne Limousin	Montagne	1	0	1	41	134	0	1	0	0	0		0	0
VPT	La Bourboule	Auvergne Limousin	Montagne	1	1	0	22	70	0	1	0	0	2		0	0
VPT	Les Moussières	Bourgogne Franche-	Montagne	1	1	1	77	244	0	1	1	1	0		1	1
VPT	Le Lavandou	Côte d'Azur	Mer	1	1	1	72	292	0	1	1	1	3		1	0
VPT	Saint-Raphael	Côte d'Azur	Mer	0	0	1	36	72	0	0	1	1	2		1	0
VPT	Buis-les-	Dauphiné Drôme	Campagne	1	0	1	30	111	40	1	1	1	3		1	0
VPT	Arêches-	Deux Savoies	Campagne	0	1	0	33	118	0	1	1	0	0		0	0
VPT	Chamonix-Mont-	Deux Savoies	Montagne	1	0	0	NR	87	0	1	0	0	3		0	0
VPT	Onnion	Deux Savoies	Montagne	0	0	1	60	69	0	1	0	0	0		0	0
VPT	Valloire	Deux Savoies	Montagne	1	1	0	25	105	0	1	0	0	0		0	1
VPT	Paris	Île-de-France	Ville	1	1	1	NR	400	0	0	1	1	0		0	0
VPT	Paris Ravel	Île-de-France	Ville	1	1	1	NR	200	0	0	1	1	0		0	0
VPT	Mondonville	Midi-Pyrénées	Ville	1	0	1	20	120	0	0	1	1	3		0	0
VPT	Pont-de-Salars	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	0	8	40	0	0	1	0	0		0	0
VPT	Asnelles	Normandie	Mer	1	0	0	12	145	0	1	0	1	2		0	0
VPT	Gouville-sur-Mer	Normandie	Mer	1	1	0	21	97	0	0	1	1	3		1	0
VPT	Saint-Pair-sur-	Normandie	Mer	1	1	1	44	160	0	1	1	1	4		1	0
VPT	Damvix	Pays de la Loire	Campagne	1	0	1	76	236	0	1	1	1	3		1	0
VPT	Préfailles	Pays de la Loire	Mer	1	0	0	40	160	0	0	1	1	3		1	0
VPT	Vouvant	Pays de la Loire	Campagne	1	0	0	35	180	0	0	1	0	0		1	0
VPT	La Rochelle	Poitou-Charentes	Mer	1	0	1	116	450	0	1	1	1	2		1	0
VPT	Le Bois-Plage-	Poitou-Charentes	Mer	1	0	1	50	200	0	1	0	1	3		1	0
VPT	Meschers-sur-	Poitou-Charentes	Mer	1	0	1	110	780	0	1	1	0	0		0	0
VPT	Saint-Pierre	Poitou-Charentes	Mer	1	0	0	NR	130	0	1	0	0	3		1	0
VPT	Vouneuil-sur-	Poitou-Charentes	Campagne	1	0	0	24	126	0	0	1	1	0		1	0
VPT	Saint-Lary-	Pyrénées Océan	Montagne	1	1	1	59	184	0	1	0	1	2		1	0
VPT	Seignosse	Pyrénées Océan	Mer	1	0	1	58	551	0	1	0	1	3		1	0
VVF	Murs	Alpes Provence	Campagne	1	0	0	36	187		0	1	1	2		0	0
VVF	Ceillac-en-	Alpes Provence	Montagne	1	1	1	NR	NR	NR	1	1	0	2		0	0
VVF	Chorges	Alpes Provence	Montagne	1	0	1	113	500	0	1	1	1	3		1	1
VVF	Lagrand	Alpes Provence	Montagne	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	0	0		1	0
VVF	Saint-Bonnet-en-	Alpes Provence	Montagne	1	1	0	NR	NR	NR	0	1	1	3		0	0

VVF	Saint-Léger-les-	Alpes Provence	Montagne	1	1	0	NR	NR	NR	0	1	0	3		0	1
VVF	Obernai	Alsace	Campagne	1	1	1	NR	NR	NR	1	1	1	3		1	1
VVF	Orbey	Alsace	Montagne	1	1	1	NR	NR	NR	1	1	1	3		1	1
VVF	Saales	Alsace	Montagne	1	1	0	NR	NR	NR	1	1	1	3	Ecolabel	1	1
VVF	Lège-Cap-Ferret	Aquitaine Nord	Mer	1	1	1	200	1000	0	1	1	1	4	Tourisme et	1	0
VVF	Sorges-en-	Aquitaine Nord	Campagne	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	1	3		0	0
VVF	Soulac-sur-Mer	Aquitaine Nord	Mer	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	0	3		1	0
VVF	Saissac	Aude Pyrénées-	Campagne	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	1	0		1	1
VVF	Sigean	Aude Pyrénées-	Mer	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	0	3		1	0
VVF	Ayen	Auvergne Limousin	Campagne	1	0	1	72	360	0	1	1	1	3	Ecolabel	1	1
VVF	Chaudes-	Auvergne Limousin	Campagne	1	0	0	72	300	0	0	1	0	0		1	0
VVF	Collonges-la-	Auvergne Limousin	Campagne	1	1	1	70	350	0	1	1	1	3		1	1
VVF	Lavoûte-Chilhac	Auvergne Limousin	Campagne	1	0	0	40	200	0	1	1	0	2		1	0
VVF	Le Grand Lioran	Auvergne Limousin	Montagne	1	1	1	145	300	0	1	1	1	3		1	1
VVF	Les Estables	Auvergne Limousin	Montagne	1	1	1	NR	NR	NR	1	1	1	3		1	1
VVF	Champs-sur-	Auvergne Limousin	Campagne	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	1	0		1	0
VVF	Neuic-Plage	Auvergne Limousin	Campagne	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	1	3		1	0
VVF	Parent	Auvergne Limousin	Campagne	1	1	1	NR	NR	NR	1	1	0	0		1	0
VVF	Pays	Auvergne Limousin	Campagne	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	0	3		1	1
VVF	Saint-Julien-	Auvergne Limousin	Montagne	1	1	0	NR	NR	NR	0	1	1	3	Ecolabel	1	0
VVF	Super-Besse	Auvergne Limousin	Montagne	1	1	1	NR	NR	NR	1	1	1	3		0	0
VVF	Tence	Auvergne Limousin	Campagne	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	1	3		1	0
VVF	Vendes	Auvergne Limousin	Campagne	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	1	3		1	0
VVF	Châtel-Censoir	Bourgogne Franche-	Campagne	1	0	0	40	206	0	0	1	0	2		1	0
VVF	Maisod	Bourgogne Franche-	Montagne	1	1	0	NR	NR	NR	0	1	0	3		1	0
VVF	Prémanon	Bourgogne Franche-	Montagne	1	1	1	NR	NR	NR	1	1	1	2		1	1
VVF	Semur-en-	Bourgogne Franche-	Campagne	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	1	0		1	1
VVF	Argol	Bretagne	Mer	1	0	0	50	220	0	0	1	1	3		1	0
VVF	Belle-Ile-en-Mer	Bretagne	Mer	1	0	1	80	450	0	0	1	1	3		0	
VVF	Ile de Groix	Bretagne	Mer	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	0	0		0	0
VVF	Saint-Cast-le-	Bretagne	Mer	1	1	1	NR	NR	NR	1	1	1	3	Ecolabel	1	1
VVF	Sarzeau	Bretagne	Mer	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	0	2		0	0
VVF	Eguzon	Centre	Campagne	1	0	0	42	210	0	0	1	1	3		1	0
VVF	Amboise	Centre	Campagne	1	1	1	70	455	0	1	1	1	3		1	1
VVF	Valencay	Centre	Campagne	1	0	1	NR	NR	NR	1	0	1	3		1	1
VVF	Sainte-Maxime	Côte d'Azur	Mer	1	1	1	NR	NR	NR	1	0	1	3	Famille Plus	1	0

VVF	Die	Dauphiné Drôme	Campagne	1	0	0	200	650	0	0	1	1	3	Ecolabel	1	0
VVF	Montbrun-les-	Dauphiné Drôme	Campagne	1	0	0	40	240	0	0	1	0	3		0	0
VVF	Prapoutel Les	Dauphiné Drôme	Montagne	1	1	0	NR	NR	NR	0	1	0	3		0	0
VVF	Évian-les-Bains	Deux Savoies	Montagne	1	1	1	160	550	0	1	1	1	3		1	1
VVF	Montchavin La	Deux Savoies	Montagne	1	1	1	NR	NR	NR	1	1	0	3		0	0
VVF	Saint-François-	Deux Savoies	Montagne	1	1	1	NR	NR	NR	1	0	0	0		1	1
VVF	Val-Cenis	Deux Savoies	Montagne	1	1	1	NR	NR	NR	1	1	1	3		0	0
VVF	Bessilles-	Languedoc	Mer	1	0	0	160	750	0	1	1	1	3		1	0
VVF	La Salvetat-sur-	Languedoc	Campagne	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	0	3		0	0
VVF	Méjannes-le-	Languedoc	Campagne	1	0	1	78	400	0	1	1	1	3		1	0
VVF	Bitche	Lorraine Haute-Marne	Campagne	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	1	3		1	1
VVF	Brusque	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	1	94	450	17	1	1	1	3	Tourisme et	1	0
VVF	Marvejols	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	0	50	273	38	0	1	1	3		1	0
VVF	Mauvezin	Midi-Pyrénées	Campagne	1	1	0	54	287	0	0	1	1	0		0	0
VVF	Florac	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	1	3		1	0
VVF	Les Cabannes	Midi-Pyrénées	Montagne	1	1	0	NR	NR	NR	0	1	1	3		0	0
VVF	Martel-Gluges	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	1	3		1	0
VVF	Najac	Midi-Pyrénées	Campagne	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	1	3		1	1
VVF	Blériot-Plage	Nord-Pas-de-Calais	Mer	1	0	1	100	530	0	1	1	1	0		1	1
VVF	Forges-les-	Normandie	Campagne	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	1	0		0	0
VVF	Portbail	Normandie	Mer	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	1	2		1	1
VVF	Veules-les-	Normandie	Mer	1	1	0	NR	NR	NR	0	1	1	3		0	0
VVF	La Turballe	Pays de la Loire	Mer	1	0	1	150	600	0	1	1	1	3	Tourisme et	1	0
VVF	Noirmoutier	Pays de la Loire	Mer	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	1	3		0	0
VVF	Piriac	Pays de la Loire	Mer	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	1	3	Ecolabel	1	0
VVF	Sainte-Suzanne	Pays de la Loire	Campagne	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	1	3		0	0
VVF	Ars-en-Ré	Poitou-Charentes	Mer	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	1	3		0	0
VVF	La Bussière	Poitou-Charentes	Campagne	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	1	3		1	0
VVF	Nedde	Poitou-Charentes	Campagne	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	1	3		1	0
VVF	Sainte-Marie-de-	Poitou-Charentes	Mer	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	1	3	Ecolabel	1	0
VVF	Le Barcarès	Pyrénées Océan	Mer	1	0	1	700	1500	0	1	1	0	2	Famille Plus	1	0
VVF	Moliets	Pyrénées Océan	Mer	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	1	3		1	0
VVF	Prats-de-Mollo	Pyrénées Océan	Campagne	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	1	0		0	0
VVF	Saint-Étienne-	Pyrénées Océan	Campagne	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	1	3		1	0
VVF	Saint-Jean-Pied-	Pyrénées Océan	Campagne	1	0	0	NR	NR	NR	0	1	0	2		1	0
VVF	Saint-Lary-	Pyrénées Océan	Montagne	1	1	1	NR	NR	NR	1	1	0	3		0	0
VVF	Sare	Pyrénées Océan	Campagne	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	1	3		0	1
VVF	Urrugne - Saint-	Pyrénées Océan	Mer	1	1	1	NR	NR	NR	1	1	1	4	Tourisme et	1	1
VVF	Lélex	Rhône Ain Loire	Montagne	1	1	0	NR	NR	NR	0	1	0	2		1	0
VVF	Saint-Jean-la-	Rhône Ain Loire	Campagne	1	0	1	NR	NR	NR	1	1	1	3		1	1

Table des figures

Figure 1 : Répartition des hébergements des adhérents de l'UNAT – 2016	14
Figure 2 : Répartition des lits des hébergements des adhérents à l'UNAT - 2013	15
Figure 3 : Fleur autour d'un village de vacances	17
Figure 4 : Les villages vacances du tourisme social et solidaire en France	18
Figure 5 : Schéma du montage du fonds « Tourism Social Investissement »	26
Figure 6 : Schéma de complémentarité des outils et aides de financements possibles	28
Figure 7 : Répartition de l'investissement des adhérents à l'UNAT en 2013.....	30
Figure 8 : Répartition par environnement des villages de vacances de « PV »	38
Figure 9 : Répartition par capacité en lits des villages de vacances de « PV»	38
Figure 10 : Les plus gros C.E propriétaires d'hébergements touristiques	45
Figure 11 : Taille des communes propriétaires selon le nombre d'habitants.....	47
Figure 12 : Répartition des communes propriétaires sur le territoire français	48
Figure 13 : Les villages de vacances de l'association AREPOS.....	56
Figure 14 : Montage juridique des villages vacances en copropriété de l'ANCAV-TT	58

Table des matières

Remerciements	2
Résumé	3
Sommaire	4
Table des abréviations	5
Introduction générale	6
Chapitre introductif	9
A. Définition(s) du tourisme social	9
B. Origines et acteurs historiques.....	11
C. Le poids du tourisme social aujourd’hui.....	13
Chapitre 1 – État des lieux du patrimoine immobilier des villages vacances	16
A. Caractéristiques générales	16
1. Définition(s) et localisation	16
2. Le périlleux recensement des villages de vacances du TSS.....	19
3. L’apport des villages vacances dans l’économie locale.....	20
4. Disparitions et menaces.....	21
B. Contraintes, financements et investissements.....	23
1. Contraintes de rénovation et d’adaptation	23
2. Les sources de financements	25
2.1. Le fond « Tourisme Social Investissement » (Fond TSI)	25
2.2. France Active - UNAT	27
3. Les investissements réalisés	29
C. Un échantillon de ce patrimoine : L’association Parcours Vacances	31
1. Présentation de Parcours Vacances.....	31
2. Les membres de Parcours Vacances	33
3. Étude quantitative et qualitative du patrimoine de PV	36
3.1. Capacité en nombre de logements, lits et places de camping.....	37
3.2. Répartition géographique des villages vacances de Parcours Vacances.....	37
3.3. Période d’ouverture et accueil de groupes.....	39
3.4. Offre d’hébergement, de restauration et d’équipements	39
3.5. Classification Atout France et labels	40
3.6. Entretien et Rénovation.....	40
Chapitre 2 - Étude approfondie des propriétaires	42
A. Les différents types de propriétaires.....	42
1. Recensement des propriétaires	42
2. Comités d’entreprise et assimilés.....	44
3. Collectivités territoriales.....	46
4. Associations gestionnaires et autres propriétaires.....	49
B. Type de contrats utilisés entre propriétaires et exploitants-gestionnaires.....	51
1. Convention de location-gérance et bail commercial	51
2. Délégation de service public.....	53

3. Bail emphytéotique	54
C. Exemples de structures autour du patrimoine	55
1. Arepos.....	55
2. ANCAV-TT	57
Chapitre 3 – Positionnement et perspectives d’avenir des propriétaires	60
A. L’implication des propriétaires.....	61
1. Attachement au TSS et connaissances.....	61
1.1. Attachements au tourisme social et solidaire.....	61
1.2. Connaissances des biens et des attentes de la clientèle.....	62
2. Investissements des propriétaires	63
2.1. Investissements au niveau financier	63
2.2. Investissement personnel	64
3. Degré de compétences et d’isolement	66
B. Liens entre propriétaires et exploitants-gestionnaires.....	69
1. Relations fortes mais des difficultés de communication	69
2. Des liens juridiques difficiles.....	71
3. Une certaine méfiance.....	72
C. Intentions et perspectives	74
1. Des contraintes personnelles.....	74
2. De fortes inquiétudes face à l’avenir	75
3. Peu de perspectives d’avenir	76
Conclusion générale.....	79
Bibliographie	82
Table des annexes.....	86
Table des figures.....	107
Table des matières.....	108