

Expertise rapide

Campotel d'Olargues

Visite organisée par : CDT de l'Hérault

Compte-rendu

Présentation :

La commune se situe au nord-ouest du département de l'Hérault, à environ 50 km de Béziers. Olargues se trouve sur la départementale D908 (ancienne route nationale 608) entre Bédarieux et Saint-Pons-de-Thomières d'où partent les deux principales routes pour rejoindre la plaine littorale (la voie ferrée est désaffectée et a été réaménagée en piste cyclable par le conseil général).

Elle est située dans le Parc naturel régional du Haut-Languedoc. Le village est classé parmi les plus beaux villages de France.

Le village se situe au bord de la rivière Jaur, à 6 km en amont de sa jonction avec le fleuve Orb, dans une vallée étroite au sud des monts de l'Espinouse. C'est une commune des « hauts cantons ». Elle fait partie de l'arrière pays biterrois.



Après avoir connu une désertification rurale importante, le village d'Olargues mais également l'ensemble du canton d'Olargues accueille une nouvelle population. Il s'agit à la fois de nouveaux retraités mais également de jeunes actifs. La population du village était de 592 habitants en 2006

Cette évolution démographique s'inscrit dans la tendance départementale de forte augmentation principalement due à l'héliotropisme. Localement, ce dynamisme est impulsé, d'une part, par la recherche d'un meilleur cadre de vie, l'amélioration des infrastructures routières, la modernisation des équipements pour une population composée de jeunes actifs, d'étrangers mais aussi d'autochtones qui après leurs études ou à la fin de leurs carrières reviennent

s'installer. Cet attrait explique l'augmentation des prix de l'immobilier de ces dernières années.

Attractivité touristique :

Chef lieu d'un grand canton de 13 communes, Olargues regroupe de nombreux services administratifs et commerciaux très divers qui font du village une cité dynamique. Le village est le siège du pays d'accueil touristique du Haut Languedoc.

Le tourisme tient un rôle important. Il a permis de nombreux aménagements au sein de la cité. Le village est doté de structures d'hébergement diverses (Hôtels, chambres d'hôte, Campotel, Camping).

L'environnement immédiat de la commune et ses qualités intrinsèques (plus beaux villages de France) en font un lieu de villégiature privilégié pour les clientèles locales mais aussi pour une clientèle d'Europe du Nord particulièrement fidèle.

Le village d'Olargues est doté d'importants équipements sportifs qui permettent la pratique de nombreux sports (football club Olargues, club de Tennis, club de VTT, skate parc, boulodrome municipal, salle de danse, salle de musculation, club de Judo, baignade (le Jaur), canoë kayak, rafting, canyoning, acrobanches, spéléologie, sentiers de randonnées

Le Campotel :

Le Campotel, situé en bordure immédiate de la commune, est constitué d'un terrain de 6 ha partiellement boisé et d'un bâtiment (divisé en deux corps) situé en son point haut. Sa capacité d'accueil est d'une cinquantaine de lits (avec actuellement 70 lits proposés en maximisant l'occupation des chambres).

Le Campotel bénéficie d'un excellent emplacement (à proximité immédiate du cœur de village et dans un environnement préservé - Jaur). Cependant, son architecture imposante et le manque flagrant d'entretien dont il fait l'objet le rendent en décalage total par rapport au contexte tant patrimonial que paysager de la commune.



Le site est actuellement en exploitation et réalise des performances en adéquation avec la qualité de la prestation proposée (20-23% de taux d'occupation sur la période d'ouverture et RBE quasi nul).

L'objectif proposé d'une centaine de nuitées par an, soit un total de 14 semaines d'occupation par chambre semble réalisable. Avec une période d'ouverture de 6 mois par an, on atteint un taux d'occupation de 54% sur la période d'ouverture. Accessoirement, les chambres étant équipées de kitchenettes, il serait possible d'imaginer une ouverture partielle sur une période plus longue en proposant des locations au mois à une population de seniors.

Le bâtiment présente un aspect général délabré avec un vieillissement visible (toiture, étanchéité, joints de dilatation, ...), un enduit extérieur fané et une profusion de béton non traité architecturalement. Ce manque d'entretien est d'autant plus manifeste que la forme imposante du bâtiment et le manque de soin apporté aux espaces extérieurs souligne son existence dans le cadre général de la commune.

Le produit lui-même est en décalage total avec la demande (plateaux mal configurés – les couloirs de circulation bénéficient de la vue sur le Jaur-, unités trop petites, aménagement spartiate, isolations thermique et phonique trop faibles, ...).

En dépit de ces défauts importants, le Campotel persiste à attirer une clientèle fidèle d'une année sur l'autre.

Les travaux de réhabilitation ont été estimés à un budget total compris entre 1,3 M€ et 1,5 M€ pour les bâtiments. Notre visite ne nous a pas permis de valider ces montants, cependant, le coût au m² proposé semble raisonnable compte tenu de l'état de maintien général des bâtiments à ce jour. La structure du bâtiment, avec ses plateaux sans réelle contraintes liées à la présence de murs porteurs, devrait permettre de totalement reconfigurer l'espace intérieur sans générer de surcoût prohibitif.

Equation économique :

Compte tenu de la carence en hébergement de groupe sur la zone et d'hébergement de qualité, le programme de développement envisagé actuellement semble fondé.

Cependant, sur la base de l'estimation « basse » des travaux à réaliser pour réhabiliter les bâtiments (soit 1,3 M€), le remboursement de la dette représentera un montant mensuel de 10 622 € (pour un emprunt à 5.50% sur 15 ans) soit un loyer de 127 464 € par an, supérieur au CA total envisagé dans l'étude et donc totalement impossible à supporter pour un opérateur.

Si l'on se base sur les projections de chiffres d'affaires envisagées pour le projet, celui-ci devrait générer un RBE de 62 455 € annuel. En attribuant l'intégralité de ce montant au remboursement de l'emprunt, l'opération génère un déficit structurel de 65 000 € par an.

Il s'avère en toute hypothèse indispensable de conduire une étude de faisabilité commerciale et marketing approfondie afin de mieux quantifier le marché et affiner le dimensionnement (et éventuellement le phasage) du projet. Egalement, il sera nécessaire de soumettre ce projet à un certain nombre d'opérateurs afin de recueillir leur avis quant à la pertinence opérationnelle de ce projet et sa réalité financière

Bien entendu, la simulation présentée ci-dessus repose sur une hypothèse de financement total du projet. A ce stade, il nous est impossible de dire quelles aides seront mobilisables par la collectivité et pour quel montant.

Dans ce cadre, il est nécessaire d'envisager un montage juridique et financier reposant sur une structure de financement prenant en compte les fonds propres, la dette mais également les subventions.

Conclusions :

Le site et le projet sont intéressants sur un plan touristique mais aussi local. Le site bénéficie d'une implantation idéale et dispose de qualités intrinsèques indéniables.

Compte tenu de la demande existante, la réhabilitation lourde de ce bâtiment nous paraît fondée.

La validité économique du projet reste sujette à caution, le coût de la transformation/réhabilitation de l'existant et surtout son financement risquant de fortement compromettre l'ensemble du projet.

A ce stade, les opérateurs potentiels n'ayant pas encore été approchés pour valider leur intérêt initial, il importe maintenant de soumettre ce projet à leur sagacité afin, éventuellement, de redimensionner le programme de réhabilitation (en termes de coût et de volume).
