

Village Club – Rives des Corbières Port Leucate -11

De la Mission Racine à un nouveau projet structurant

Hébergement et culturel



ECVL chez Rives des Corbières

Monsieur Jean Michel KOPKA – Président
190 rue du Fresquel
11370 Port-Leucate
07 68 55 94 77

Contact directeur du village vacances : Patrick.HAMET@assorives.com



Vue aérienne du village vacances avec la piscine



Réception



Bar



Restaurant



Salle réunion plénière



Appartements



Animations et clubs enfants

- 1 **Résumé du projet de développement**
- 2 **Présentation du porteur de projet**
- 3 **Présentation de l'établissement**
- 4 **Présentation du modèle économique**
 - Fréquentation touristique du territoire
 - Carte de la concurrence
 - Stratégie commerciale
- 5 **AFOM**
- 6 **Présentation de la stratégie de développement**
 - Focus hébergement
 - Plan d'action
 - Domaines d'activités stratégiques
- 7 **Plan financier**
 - Plan de financement

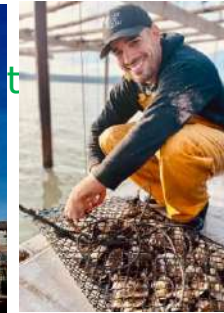
Un plan d'investissement de 2.5 M€ HT en 2 phases

Démarrage des travaux Septembre 2025 – fin des travaux Mai 2027



- Désimperméabiliser, végétaliser et sécuriser le parking
- Réorganiser le hall de réception en déportant la banque d'accueil
- Repenser l'espace bar en apportant un esprit cosy et partage
- Repenser le restaurant en créant des espaces privatisables de 30 à 700 couverts
- Optimiser la cuisine en redistribuant et rationalisant la zone de production
- Repenser des salles inexploitées pour les transformer en lieu « hybride » : salle/restaurant
- Repenser l'espace réunion pour renforcer la polyvalence congrès/événementiel/classe au format XXL jusqu'à 350 personnes en plénière et de nombreuses salles de sous commissions
- Redonner aux salles de réunion un lien à la mer en créant des ilots avec vue mer
- Améliorer le confort des appartements du hameau pour un niveau de confort 3* chaleureux
- Garantir l'accessibilité du village vacances aux personnes à mobilité réduite
- Réorganiser les différents espaces animations extérieurs pour plus de convivialité et de dynamique
- Améliorer les performances énergétiques des bâtiments et de la zone restauration
- Améliorer les conditions d'hébergement des salariés permanents et saisonniers
- Créer un appartement témoin support à une médiation sur la Mission Racine et Candilis.

- ✓ Améliorer le confort du village vacances
- ✓ Développer l'activité en passant de 7 mois d'ouverture aujourd'hui, à 9 puis 10 mois à moyen terme
- ✓ Fidéliser les clientèles familles, classes, handicaps et être en capacité à s'ouvrir à de nouveaux publics
- ✓ Renouveler le classement Village Vacances 3 étoiles (normes Atout France)
- ✓ Renforcer les labels qualité (Tourisme et Handicap, Clé verte, Accueil vélo, Famille Plus)
- ✓ S'inscrire dans la dynamique territoriale en proposant de nouvelles offres en particulier sur le volet développement durable, tourisme sportif, grand évènement, affaires
- ✓ Consolider l'emploi et créer de nouveaux postes pérennes
- ✓ Valoriser la Mission Racine et l'apport de l'architecture Georges Candilis à Port Leucate et plus particulièrement au Village Vacances Rives des Corbières.



ECVL
Ensemble Coopératif Vacances Loisirs
Chez : Village vacances Rives des Corbières
Rue du Fresquel
11370 PORT LEUCATE
SIREN : 302.149.539.00017



2 – Présentation du porteur de projet

Mesdames, Messieurs, Chers Partenaires,

Le village vacances Rives des Corbières *** situé en front de mer à Port Leucate (Aude) est un établissement emblématique de la Mission Racine et du tourisme social.

En effet, c'est l'architecte Georges Candilis qui a dessiné ce village vacances, l'aménagement du littoral Languedocien donnait une part belle à l'accès aux vacances au plus grand nombre en proposant des solutions de vacances pour Tous.

Aujourd'hui classé architecture du XXème siècle, le village vacances est propriété d'ECVL (Ensemble Coop Vacances Loisirs), il est géré par l'association Rives des Corbières en partenariat avec la Ligue de l'enseignement (FAOL Aude). Cette association est ancrée dans l'éducation populaire, naturellement membre du réseau UNAT, acceptant les chèques vacances, agréée C.A.F et veillant à une politique d'accueil inclusive et accessible.

Le village vacances compte 180 chambres et appartements (dont 6 PMR), d'espaces restauration, animations, et un grand pôle de salles d'animations/réunions dont une salle plénière de 350 places.

Il doit bénéficier d'un programme de rénovation important estimé à 2.2 M€ HT afin de répondre à la fois aux attentes qualitatives des vacanciers, en repensant certains espaces intérieurs et extérieurs, tout en traitant les performances énergétiques de la construction, en améliorant son accessibilité aux personnes à mobilités réduites.

Dans le même temps ce plan d'investissement est nécessaire pour accompagner la nouvelle stratégie de développement notamment en renouvelant l'attractivité des équipements pour permettre un confort d'accueil étendu aux différentes saisons notamment vers les clientèles séminaires, sportives, jeunes et toujours familiales.

La durée prévisionnelle de l'opération est fixée de septembre 2025 (début des travaux) à mai 2027 (fin des travaux) afin de réaliser les travaux sans fermeture de l'établissement.

Nous sollicitons votre attention pour venir en soutien au plan de financement afin de minimiser le montant des emprunts et ainsi conserver une politique tarifaire accessible au plus grand nombre.

Nous restons à votre disposition pour tout complément d'information.

Jean Michel KOPKA
Président ECVL

2 - Présentation du porteur de projet



Le propriétaire du patrimoine

Il sera en charge de l'investissement portant sur la rénovation du bâtiment et la demande de subventions et du remboursement des emprunts correspondants.

ECVL

Ensemble Coop Vacances Loisirs

SIRET : 30214953900017

APE : 55.20Z

Siège social :

Rives des Corbières 11370 LEUCATE

Président : Jean Michel KOPKA

Convention avec
Loyer de 9 années



Le gestionnaire du village vacances

Il sera en charge du développement et supportera l'investissement pour le mobilier



Association Amis Rives des Corbières

SIRET : 306 312 604. 00029

APE : 55.20Z

Siège social :

22 rue Antoine Marty 11000 CARCASSONNE

Président : Daniel SOKOLOW

L'association gère également le camping Rives des Corbières*** situé en face du village vacances. L'établissement a bénéficié d'une rénovation importante au cours de ces dernières années.



Le réseau d'adhésion en charge de la promotion

Il commercialise les séjours auprès des publics scolaires, familles groupes et grands comptes.

Ligue de l'enseignement (FAOL Aude)

SIRET : 775 555 667 000 10

APE : 913 E

Siège social :

22 rue Antoine Marty 11000 CARCASSONNE

Président : Jean-Jacques CAMEL



Contrat de commercialisation



Leucate, commune de 4.373 habitants du littoral Audois fait partie du Grand Narbonnais. Elle couvre une superficie de 4.860 ha dont 2.360 ha de terres et 2.500 ha de plans d'eau, la commune se présente en quatre entités :

- Leucate village, construit à l'abri du vent dans un talweg au pied du château sur une presqu'île,
- La Franqui, blottie au pied de la falaise, ombragée de pinèdes, qui s'est développée à partir des années 1860 par l'avènement du chemin de fer,
- Leucate plage, construite en 1950,
- Port Leucate, située sur un étroit lido rectiligne en mer et étang

Station classée de tourisme, labellisée Famille Plus, Port Leucate est née avec l'aménagement du plan Racine, à la fin des années 1960, sous l'impulsion du général de Gaulle, avec le concours d'architectes comme Georges Candilis.

Il s'agit d'un des plus grands ports de plaisance d'Europe en surface, avec 1.400 anneaux sur une lagune de sable, dans une nature sauvage et préservée, répartis en trois bassins et une marina dans le village naturiste.

En termes de capacité d'accueil, avec plus de 80.000 lits touristiques, Leucate se situe dans le top 3 des plus grandes stations balnéaires de l'Aude et des P.O aux côtés d'Argelès-sur-Mer et du Barcarès.

Deux événements majeurs contribuent à la notoriété de la destination :

- Le festival international des voix du cinéma d'animation
- Le Mondial du Vent





Situé à 10 mn' à pied du port de
Leucate
Leucate village 10 km.
Le Barcarès 10 km
Perpignan 30 km
Narbonne 48 km
Le Perthus Espagne 50 km



A9 – Sortie 40 Leucate – Salse
Le Château - Barcarès



Gare de Leucate 15 km
Narbonne (Gare TGV) 48 km
Gare Perpignan (Gare TGV) 30 km



Aéroport Perpignan 27 km

3 - Présentation de l'établissement

Niché au bord de la Méditerranée, le village vacances Rives des Corbières*** propose un accès direct à une très belle plage de sable, à 10 minutes à pied du port et ses animations.

Ouvert d'Avril à Octobre, il se compose de 66 appartements locatifs de 4 à 6 personnes, 86 chambres réparties de 2 à 5 personnes dans la partie Hameau et de 24 chambres climatisées avec vue mer pour certaines et balcons dans le bâtiment principal.

L'établissement accueille des séjours en formule location, demi-pension ou pension complète dédiés aux groupes loisirs, sportifs et scolaires, des séminaires et journées d'études, des séjours familles avec animation adultes, clubs enfants 3/17 ans et soirées animées en période estivale.

Le village vacances se décompose en 5 hameaux et propose :

- 700 lits
- Restaurant de 450 m²
- Bar de 130 m²
- Une grande pergola pour les repas, apéritifs et animations en extérieur
- 1 plénière de 350 places assises (320 m²)
- 7 Salles de réunion de 20 à 30 m²
- 1 Bibliothèque
- 1 Salle de sport 67 m²
- Piscine extérieure face à la mer
- Aires de jeux (ping-pong, terrain de volley...)
- Grand parking privé bus et voiture
- Clubs enfants
- 6 chambres PMR



Le village vacances est géré par l'association « Les amis de Rives Corbières » affiliée à la Ligue de l'Enseignement, fédération de l'Aude, l'activité s'inscrit dans le champ du tourisme social et de l'éducation populaire.

Le patrimoine est propriété de la coopérative ECVL.

3 - Présentation de l'établissement



Entre 1963 et 1976, Georges Candilis assure le rôle d'architecte en chef de l'unité touristique Leucate-Barcarès, réunissant deux stations balnéaires à cheval sur l'Aude et les Pyrénées-Orientales, aux portes de Perpignan. C'est l'une des cinq unités projetées par la mission Racine pour l'aménagement du littoral de Languedoc- Roussillon. Inspirée de l'habitat vernaculaire méditerranéen, l'architecture préconisée par Candilis est modulaire et adaptée au climat.

Les assemblages répétitifs de bungalows accolés et de villas à toiture-terrasse et patio forment des réseaux blancs et géométriques le long de la mer. Parmi les opérations menées par Candilis lui-même, **les villages de vacances Les Carrats et Rives des Corbières, inaugurées il y a plus de cinquante ans, en juin 1970, sont inscrits à l'Inventaire supplémentaire des monuments historiques.**

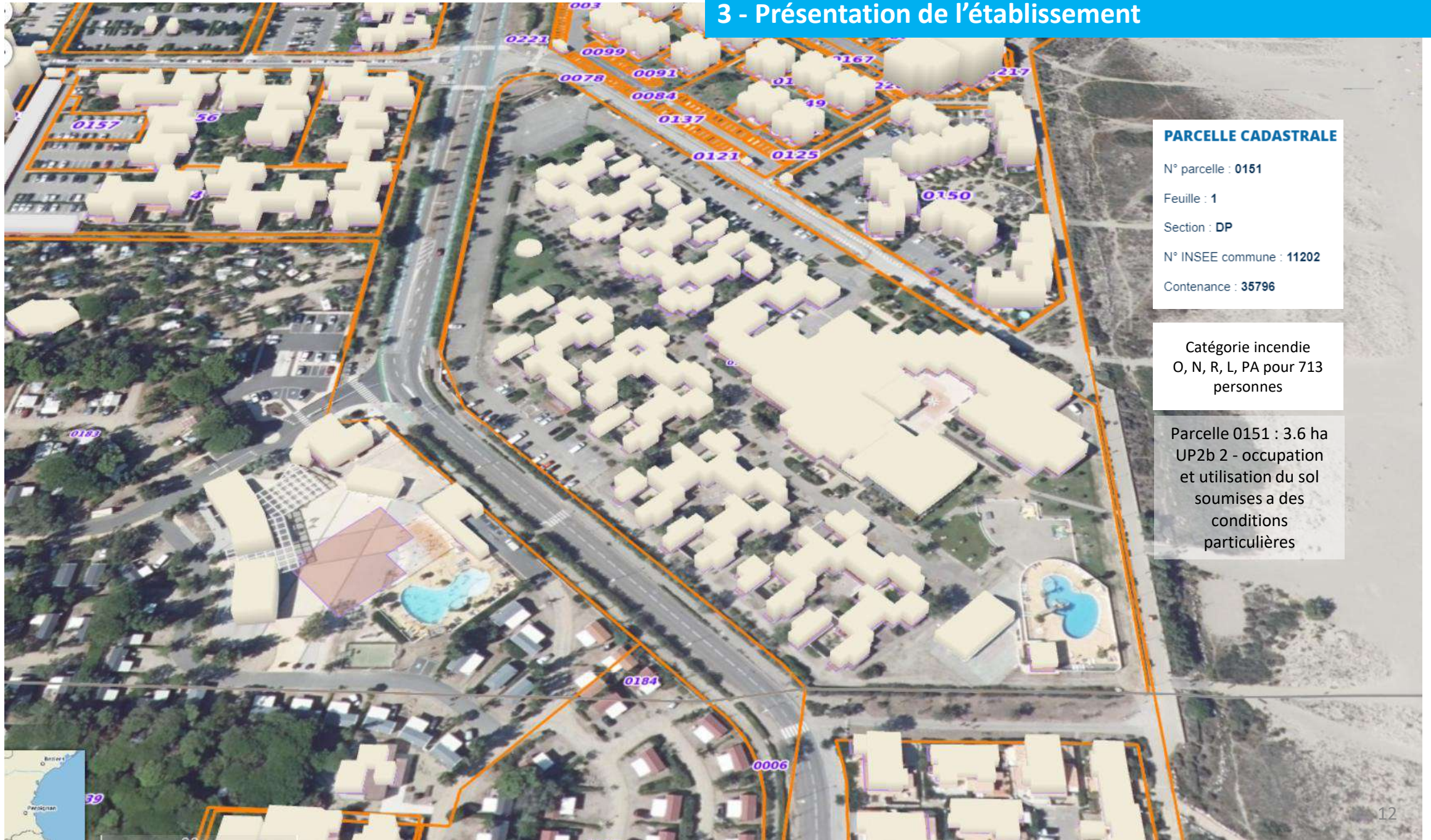


**Le village vacances Rives des Corbières à Port Leucate,
une construction remarquable de la Mission Racine**

3 - Présentation de l'établissement



3 - Présentation de l'établissement



PARCELLE CADASTRALE

N° parcelle : 0151

Feuille : 1

Section : DP

N° INSEE commune : 11202

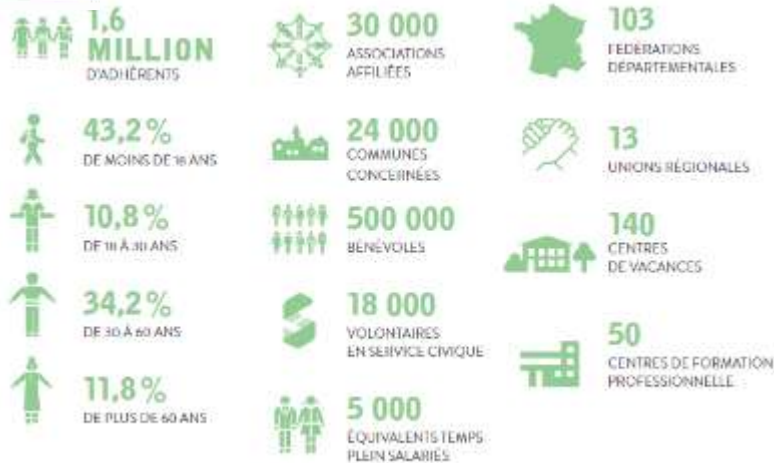
Contenance : 35796

Catégorie incendie
O, N, R, L, PA pour 713
personnes

Parcelle 0151 : 3.6 ha
UP2b 2 - occupation
et utilisation du sol
soumises a des
conditions
particulières







Un mouvement national fondateur, reconnu d'utilité publique

Le village vacances adhère à la ligue de l'enseignement et de l'Éducation. Ce réseau est né en 1866 par Jean MACE. Son objectif, dès le départ, était de permettre à tous, d'accéder à l'éducation et à la culture dans le but d'exercer une citoyenneté active et d'établir durablement une société plus juste, plus libre et plus solidaire. La Ligue de l'enseignement jouera un rôle prépondérant dans la loi sur les associations qui sera votée le 1er juillet 1901.

Aujourd'hui, avec plus de 1,6 million d'adhérents, elle est l'un des principaux mouvements laïques d'éducation populaire, un mouvement d'idée, association à but non lucratif et reconnue d'utilité publique, elle œuvre dans le champ de l'économie sociale et solidaire (ESS). Elle propose des activités éducatives, culturelles, sportives et de loisirs à travers 103 fédérations départementales qui interviennent elles aussi sur différents secteurs de l'ESS.

Acteur dynamique du tourisme social et associatif en France depuis 50 ans, la Ligue dispose de 140 centres de vacances sur tout le territoire (mer, montagne, campagne).

Son activité de séjours est structurée à travers :

- **Le réseau Vacances Pour Tous**, organisateur de séjours pour enfants de 4 à 17 ans, il permet tous les ans à 500.000 enfants ou adolescents (de 4 à 17 ans) de partir en séjours,
- **Vacances Passion**, la marque de distribution des prestations touristiques de loisirs destinées aux adultes et aux familles vendues par la Ligue de l'enseignement.



Les données de l'observatoire du tourisme **Aude Tourisme** « BILAN FLUX VISION TOURISME 2024

Quelques indicateurs clés :

- Evolution 2024 vs 23 plus de 3 %,
- Début de saison tardif en juillet
- Ralentissement de la fréquentation estivale précoce
- Progression en novembre (facteur météo)
- Dynamique touristique portée par la fréquentation des clientèles françaises
- Concentration des flux sur le littoral et la zone du Grand Narbonne (plus de 50 % des nuitées touristiques)

Avec une clientèle essentiellement francophone, une implantation sur territoire (Grand Narbonne) moteur sur la destination, Rives des Corbières peut viser un accroissement de son attractivité hors saison et consolider son activité estivale.

NUITÉES TOURISTIQUES (GLOBAL)

ÉVOLUTION MENSUELLE DES NUITÉES TOURISTIQUES



RÉPARTITION DES NUITÉES PAR TERRITOIRE

Territoire	Nuitée	Dif. AN-1	% Evol. AN-1
Grand Narbonne	12 642	234K	1,9 % ▲
Carcassonne Agglo	4 177K	22K	0,5 % ▲
Corbières-Minervois	1 815K	13K	0,7 % ▲
Corbières-Saliquet	1 800K	-462K	-21,1 % ▼
Pyénées Audoises *	927K	82K	7,1 % ▲
Castelnaudary Lauragais Audois	912K	42K	4,8 % ▲
Limoux	827K	18K	2,2 % ▲
Péage Malapert Lauragais	653K	-42K	-6,0 % ▼
Montagne Noire *	642K	117K	22,4 % ▲

* Zones sources à des évolutions de captation d'arrivées.



Les données de l'observatoire de la Côte du Midi 2023 :

Quelques indicateurs clés :

- Evolution des nuitées pour la destination depuis 2019, plus de 3 % 23 vs 22 conformément au département de l'Aude
- Avec 700 lits touristiques Rives des Corbières pèse 20,6% du nombre de lits en villages vacances et 1.5% du nombre de lits marchands
- Les villages vacances souffrent d'un taux d'occupation moindre que les autres hébergements marchands

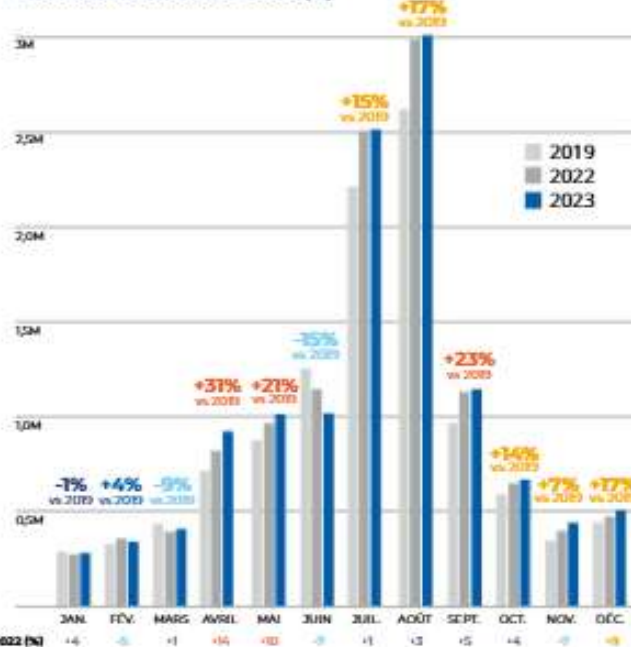
Dans la dynamique d'attractivité de la marque Destination Côte du Midi, les projets de développement d'une activité réceptive affaires, Rives des Corbières sera un atout indéniable de la destination permettant d'envisager une évolution du taux d'occupation une fois le village vacances rénové.

A ce jour Rives des Corbières réalise un taux d'occupation « au lit de 26 %.

2023 PROGRESSE DE 3%

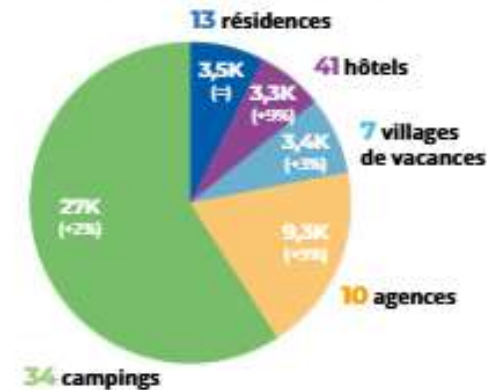
Après une augmentation de 9% en 2022

Évolution des nuitées vs 2019 (%)



105 ÉTABLISSEMENTS

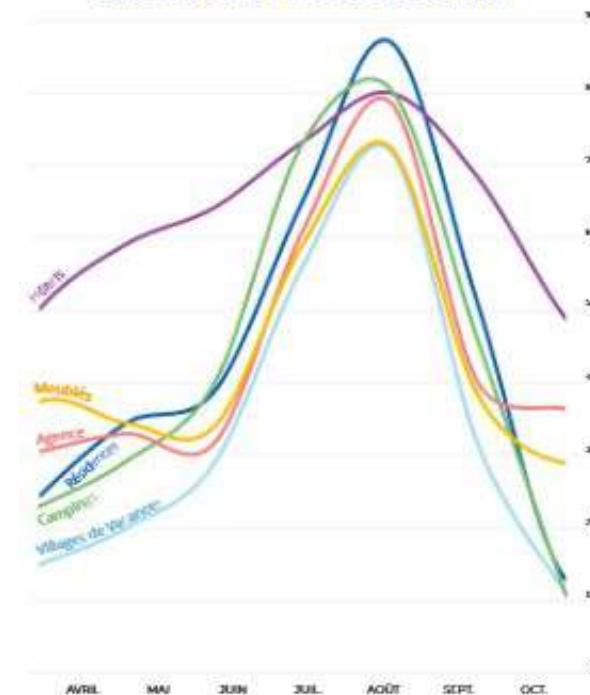
commercialisent 46 550 lits



LITS CLASSÉS 3 OU 4*



LE TAUX D'OCCUPATION VARIE SELON LE TYPE DE LOCATIF



Villages de Vacances



0,250 M NUITÉES
35 % OCCUPATION SAISON
57 % VS 23 90*
77 NUITS/LIT À L'ANNÉE

La période d'ouverture est la plus restreinte (juin-septembre). On atteint 33 % en septembre et 20 % en juin. Au final, 6 semaines comptent plus de 75 % d'occupation.

4 - Economie – Carte de la concurrence



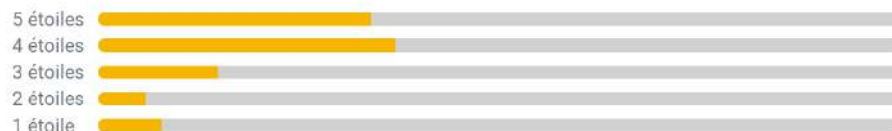
VILLAGE CLUB MILEADE Rue Françoise Dolto 66420 LE BARCARES	158 hébergements de 2 à 6 pax 736 lits 320 couverts 8 salles de réunions pouvant accueillir jusqu'à 250 pax Bar avec terrasse Terrains multisports Piscines de plein air chauffées Espace bien-être
Période	À l'année
Les + : Force de la marque (vu à la TV) Rénovation récente Engagement qualité Nouveauté 2024 : espace bien-être de 80m²	Les - : Eloignement de la plage Salle plénière petite Centralisation de la commercialisation Pas de séjours courte durée

Résumé des avis Google

Les avis ne sont pas vérifiés ⓘ

3,8

★★★★☆
629 avis



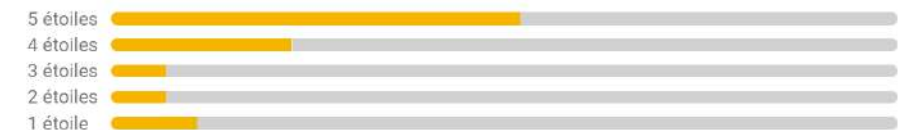
VTF - DOMAINE AGDE 20 Chemin Raymond Fages 34200 AGDE https://www.vtf-vacances.com/fr_FR/summer/village-vacances/herault/agde/le-domaine-d-agde	253 lits 94 chambres 1 à 4 pax 3 étoiles 3 hectares de propriété 2 restaurants 160 et 40 couverts 8 salles de réunion dont 190
Période	Avril à Novembre
Les + : Force commerciale de la marque Rénovation récente 5mn' de la gare TGV Piscine chauffée avril > Sept Bâtiment dédié scolaire et d'autres bâtiments adultes Labels et démarches qualité	Les - : Eloignement de la plage Quartier sans charme Différentes architectures (5 bâtiments) La grande salle de réunion est à l'étage

Résumé des avis Google

Les avis ne sont pas vérifiés ⓘ

3,9

★★★★☆
143 avis





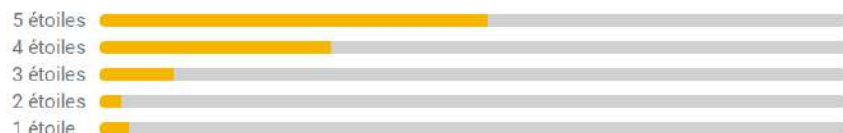
Domaine du Lazaret Rue Pasteur Benoit 34200 SETE https://www.lazaretsete.com	162 chambres climatisées (162 personnes en single ou 286 personnes en double) 300 couverts 1 terrasse de 150 couverts 14 salles de réunion (dont 1 plénière de 299 personnes)
Période	À l'année
Les + : Attractivité de Sète Gare SNCF Rénovations récentes Plage accès direct Notoriété historique Restaurant panoramique vue mer Niveau qualitatif élevé des chambres premium Notoriété et vie à l'année de Sète	Les - : Pas de piscine ni espace bien être Proximité immédiate du voisinage Route devant le V.V Victime du succès avec peu de disponibilité Peu d'animation famille Restaurant ambiance collectif mais vue mer

Résumé des avis Google

Les avis ne sont pas vérifiés ⓘ

4,2

818 avis



4 - Economie – Carte de la concurrence



Odcvl les Coussoules 7 RUE CORBIERES 11370 LA FRANQUI-LEUCATE	189 lits 39 chambres de 3 à 6lits 1 restaurant 150 cts 1.5 ha 5 salles Piscine Bar
Période	À l'année
Les + : Situation front de Mer Rénovation globale récente Accueil vélo	Les - : Très minéral Prestation très scolaire/jeun

Résumé des avis Google

Les avis ne sont pas vérifiés ⓘ

4,3

173 avis



Avis sur d'autres sites de voyage

Tripadvisor
 1,5/5 · 2 avis



LES PIONNIERS DES COLOS, C'EST NOUS !



4 - Economie – Stratégie commerciale

Rives des Corbières est membre de la ligue, ce réseau s'investit depuis fort longtemps dans les offres de séjours destinées à mettre un peu moins de commercial et un peu plus d'humain dans les vacances et les séjours jeunes.

Vacances Pour Tous, 1^{er} opérateur touristique associatif européen :

Émanation de la Ligue de l'enseignement, Vacances pour tous est une association, elle a contribué au développement des colonies de vacances citoyennes et accessibles à tous.

Par cette structure, la Ligue de l'enseignement est le premier organisateur associatif en France de colonies de vacances et le premier opérateur touristique associatif européen.

Elle propose 30 villages en France et 160 destinations dont certaines à l'international.

Vacances Passion : www.vacances-passion.org

Vacances passion est la marque de distribution des prestations touristiques de loisirs destinées aux adultes et aux familles vendues par la Ligue de l'enseignement.

Les marques-sœurs de VACANCES PASSION sont :

- vacances pour tous colonies,
- vacances pour tous jeunes, séjours éducatifs, séjours linguistiques et voyages scolaires.

Toutes ces associations sont membres de LA LIGUE DE L'ENSEIGNEMENT.

Vacances Pour Tous International (dite VPTI) :

La Ligue de l'enseignement détient les parts sociales dans le cadre d'une Société par Actions Simplifiées Unipersonnelle (SASU VPTI) qui est une société de diffusion et d'exploitation de villages de vacances. En effet, la ligue par cet outil gère ses propres établissements situés en France.

«Vacances Passion», «Vacances Pour Tous» et «Vacances Pour Tous International» sont des marques déposées auprès de l'Institut National de la Propriété Industrielle (INPI) par la Ligue de l'enseignement.

La Ligue acteur majeur de l'éducation populaire et d'un tourisme inclusif



- Etendre la période d'ouverture de 7 mois aujourd'hui à 9 ou 10 mois à terme

La qualité et les labels :

- Maintenir le classement 3 étoiles Villages Vacances
- Labelliser Tourisme et Handicap, Accueil Vélo et Clef Verte
- S'inscrire dans la stratégie événementielle et les ambitions de la destination en nouvelle offre congrès
- Développer une offre de séjours autour des richesses de la destination
- Etre plus visible sur le site de l'office de tourisme en présentant les offres disponibles
- Structurer la partie commerciale en déployant Commercialiser auprès de nouvelles clientèles groupes et familles (accueil de triathlètes, cyclistes, randonneurs...) mais aussi évènements familiaux de types cousinades, tribus...



Un projet de médiation culturelle :

Le projet intègre l'ambition de rénover à l'identique **un appartement** pour qu'il soit le témoin de l'épopée de la **Mission Racine**, de la station de Port Leucate et plus spécifiquement du concept de Village vacances dessiné par **Georges Candilis**.

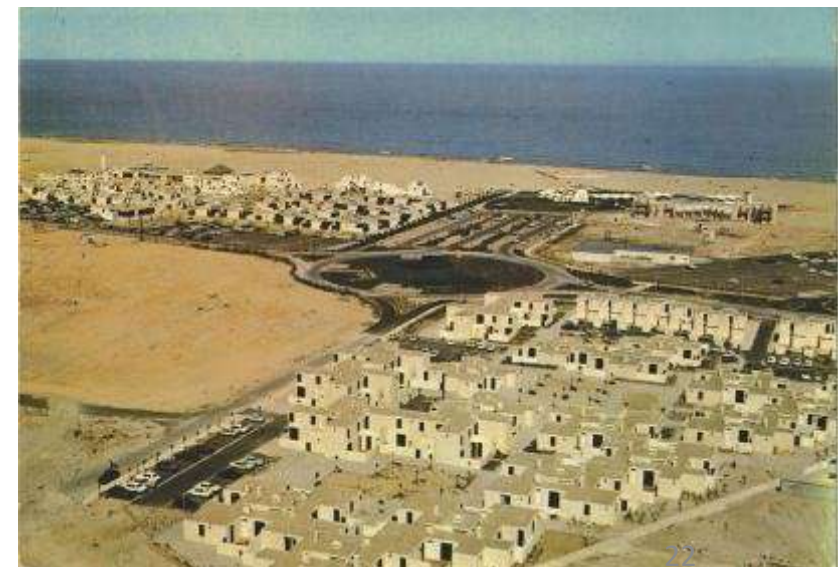
Il est proposé de :

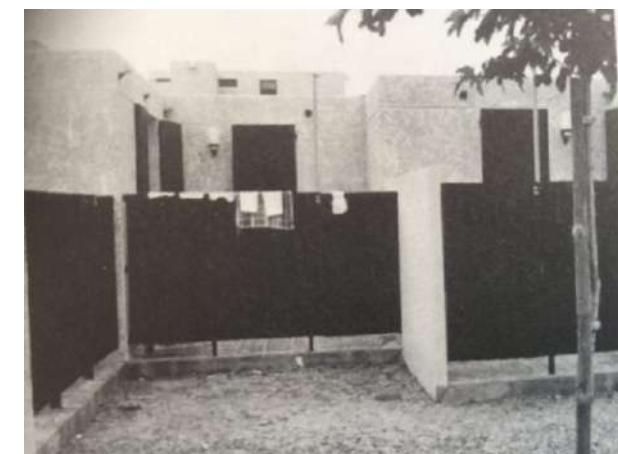
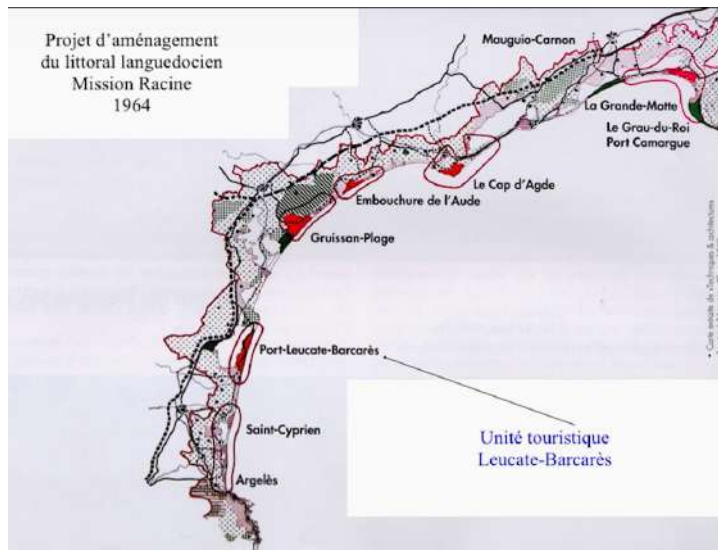
- Valoriser les matériaux d'origines
- Reprendre des références chromatiques
- Reproduire du mobilier avec une école (CFA) partenaire
- Proposer des éléments de médiation :
 - Vidéos sonores de l'INA
 - Affichage de plans originaux et reproductions
 - Maquettes 3D

Des classes découvertes, accueil d'étudiants en architecture et de design pourront accéder sur demande au site au travers d'un programme de rencontres et échanges culturels.

Cet appartement sera ouvert au public selon un cycle en partenariat avec l'office de tourisme. Ponctuellement dans le cadre de résidences d'artistes, ou pour des personnes sensibles à l'architecture, il permettra aux artistes de passer une nuit « immersive ».

Ce travail sera réalisé avec les conseils de la DRAC, des bâtiments de France et le bureau d'études Mission Tourisme.





Les partenaires mobilisables pour constituer le fond du projet :

- Commune de Leucate
- Archives Départementales de l'Aude
- DRAC – Ministère de la culture
- CAF de l'Aude
- INA
- Cité de l'architecture
- Les associations d'architectures et de préservation du patrimoine : DOCOMOMO
- BTP CFA Occitanie à Lézignan-Corbières (Filière menuiserie)

3 - Présentation de l'établissement



Entre 1963 et 1976, Georges Candilis assure le rôle d'architecte en chef de l'unité touristique Leucate-Barcarès, réunissant deux stations balnéaires à cheval sur l'Aude et les Pyrénées-Orientales, aux portes de Perpignan. C'est l'une des cinq unités projetées par la mission Racine pour l'aménagement du littoral de Languedoc-Roussillon. Inspirée de l'habitat vernaculaire méditerranéen, l'architecture préconisée par Candilis est modulaire et adaptée au climat.

Les assemblages répétitifs de bungalows accolés et de villas à toiture-terrasse et patio forment des réseaux blancs et géométriques le long de la mer. Parmi les opérations menées par Candilis lui-même, **les villages de vacances Les Carrats et Rives des Corbières, inaugurées il y a plus de cinquante ans, en juin 1970**

Le village vacances Rives des Corbières à Port Leucate, une construction remarquable de la Mission Racine, Labellisée Architecture Contemporaine Remarquable

Numéro dans la base de données Mérimée : ACR0001086

<https://pop.culture.gouv.fr/notice/merimee/ACR0001086>

Aujourd'hui la structure doit évoluer pour éviter une lente dégradation, s'adapter aux nouvelles contraintes environnementales, aux attentes des vacanciers.

Elle doit évoluer en synergie avec les visions de la commune et faire perdurer l'esprit de l'architecte Candilis.



Les forces :

Situation :

- Situation au carrefour de l'Occitanie Pyrénées-Méditerranée
- Station touristique importante
- Desserte ferroviaire à proximité
- Accès autoroute facilité
- Desserte bus
- Proximité du PNR Narbonnaise

Cadre bâti :

- Surface du parc 3.5 ha
- Accès direct à la plage
- Architecture remarquable Candilis
- Surfaces généreuses
- Flux et espaces fonctionnels
- Stationnements VL et bus privés
- Vue mer depuis certaines chambres
- Capacité d'accueil globale 713 lits et de nombreuses salles dont plénière 350 places

Economique :

- Historique et force d'un réseau national
- Centrale de réservation
- Mutualisation de l'activité avec le camping de l'association
- Bonne masse critique de 700 lits
- Démarches qualité en place (3*, Q.T)
- Equipe de salariés à l'année
- Entretien et maintenance
- Agréments (classes, colos ...)
- Action sociale forte (ANCV, CAF, CCAS)

Les faiblesses :

Situation :

- Destination saisonnière
- Eloignement des premiers commerces
- Voisinage limitant les animations extérieures

Cadre bâti :

- Ambiance et décoration globalement très collective
- Absence de vue mer depuis une grande partie des logements
- Absence de vue mer depuis les salles et le restaurant
- Une seule grande salle de restaurant non fractionnable
- Organisation du restaurant en formule « self » trop collective
- Espaces bruyants
- Salle plénière peu polyvalente (absence de lumière naturelle)
- Promiscuité dans les villas par les patios
- Espaces extérieurs non sécurisés (clôture, accès plage...)
- Niveau d'équipement des logements modeste
- Grandes chambres faisant perdre des lits en fonction des catégories de clientèle
- Pas d'optimisation par l'énergie solaire, faiblesse du niveau d'isolation

Economique :

- Autonomie de gestion globale sans appui d'un groupe
- Avis réseaux sociaux moyens
- Peu d'indicateurs commerciaux et de gestion
- Logiciel hôtelier à améliorer
- Absence d'actions commerciales de développement

Opportunités :

- Réseau national de la Ligue de l'enseignement
- Montage juridique coopérative /association
- Image sportive de la destination
- Dynamisme du Grand Narbonne et Côte du Midi
- Ambitions de la station pour un tourisme 4 saisons possible par ses travaux structurants notamment autour de la clientèle affaires et événements
- Faible concurrence en hébergements sur la station 80% de lits en résidence 2sd
- Leucate destination : Nature, Ostréicole, pistes cyclables
- Projet gare multimodale à 3 ans
- Projet de Balnéothérapie

Menaces :

- Recul trait de côte
- Caractère saisonnier de la destination
- Rénovation de la concurrence
- Réchauffement climatique (ressource en eau...)
- Contraintes liées au classement patrimonial
- Réglementation dans le secteur des voyages scolaires
- Crise énergétique, inflation sur les matières premières
- Stigmatisation du tourisme de masse
- Attractivité des métiers du tourisme
- Taux bancaires élevés



☞ Le manque de confort de manière globale est montré du doigt, parfois la vétusté, ainsi que la décoration collective.... La capacité d'accueil « volume industriel » renforce ce sentiment. Une amélioration de la restauration est attendue, dans un autre registre besoin d'un interlocuteur référent pour les groupes durant le séjour.

Cibles	Segments	Typologies	Perspectives d'évolution	Priorité de 1 à 5	Commentaires
Cibles clientèles	Grands publics	Familles	Fort	1	Il s'agit d'un public déjà très présent aujourd'hui durant les vacances scolaires plus spécifiquement par les agréments ANCV, CAF...
		Individuels	Fort	1	Il s'agit d'une cible prioritaire déjà très présente aujourd'hui, par la douceur méditerranéenne les seniors sont très présents dès le printemps et l'arrière saison.
	Comités D'entreprises	Ayants droits	Fort	1	Par les partenariats de la Fédération Nationale FAOL, les CSE sont des partenaires, un programme de rénovation permettra d'accroître plus encore la fréquentation des ayants droits en attente d'un niveau de confort plus moderne.
	Groupes	Événementiel/séminaires/Congrès	Fort	1	L'aménagement des salles, la qualité des chambres et le nombre total de chambres disponibles seront des atouts pour développer cette activité. La gare reste cependant éloignée et des destinations plus urbaines plus attractives. La Destination du Grand Narbonne œuvre pour développer ce segment de clientèle par la situation à un carrefour Toulouse/Montpellier/Perpignan. Rives présentera une réelle opportunité pour les congrès importants après la rénovation des différents espaces.
		Formations/stages	Fort	2	Le nombre de lits, les différentes installations et l'environnement calme sont des arguments pour accueillir, chorales, stages de yoga, de peinture.... Tout au long de l'année et notamment aux ailes de saison.
		Sports	Fort	1	Les activités de pleine nature, la présence de l'eau, l'équipement et l'adaptation possible des prestations (horaires, menus...) du village vacances seront un plus pour l'accueil de randonneurs, cyclotouristes, rencontres sportives départementales, stages de voile...
		Séjours inclusifs	Fort	1	Par son engagement dans le tourisme social, l'accessibilité de ses installations, Rives des Corbières est un acteur engagé dans l'accueil de séjours pour tous : ESAT, Séjours aidants/aidés, groupes organisés par des associations du handicap.
		Tribus/Familles	Fort	2	Rives des Corbières présente une attractivité certaine pour l'accueil de cousinades et événements familiaux les WE.
		culture/tourisme	Moyen	3	La situation centrale sur le territoire est une force pour rayonner sur la destination, l'immatriculation Atout France est un plus. Une montée en puissance sera possible vers cette cible.
	Scolaires et jeunes	Classes	Fort	1	Coeur de métier de la FAOL ce public est naturellement nombreux
		Colonies	Faible	1	Coeur de métier de la FAOL ce public est naturellement nombreux
		SNU	Fort	2	L'association est partenaire pour l'accueil de SNU, en fonction de l'avenir du dispositif, Rives des Corbières maintiendra son accueil de jeunes en service Universel

PORTEUR	PLAN DE FINANCEMENT ET PHASAGE							
	NATURE INVESTISSEMENTS	COUT HT	2025	2026	2027	Subventions	Montant	% intervention
ECVL	Extérieur Signalétique	15 000 €		15 000 €		ETAT (Littoral 21)	100 000 €	5%
	Extérieur parking et voirie	80 000 €		80 000 €		REGION Occitanie	300 000 €	14%
	Extension réception	45 000 €		45 000 €		ANCV	160 000 €	7%
	Aménagement bar	30 000 €		30 000 €		SS TOTAL	560 000 €	25%
	Création salle dans espace perdu	50 000 €		50 000 €		Financements	Montant	
	Réaménagement salle à manger	231 825 €		231 825 €		Prêt bancaire	1 140 000 €	52%
	Logement personnel	50 000 €		50 000 €		Fonds Propres	500 000 €	23%
	Amélioration terrasse	100 000 €		100 000 €		SS TOTAL	1 640 000 €	75%
	Rénovation des chambres dont PMR	800 000 €		400 000 €	400 000 €			100%
	Isolation thermique appartement	304 000 €		152 000 €	152 000 €			
	Aménagement paysager logements	109 000 €		54 500 €	54 500 €			
	Appartement témoin Candelis	35 000 €						
	Réhabilitation espace congrès	80 000 €		80 000 €				
	SS TOTAL TRAVAUX	1 929 825 €	- €	1 288 325 €	606 500 €			
	Honoraires	270 175 €	- €	180 365 €	84 910 €			
	SS TOTAL HONORAIRES	270 175 €	- €	180 365 €	84 910 €			
	MONTANT TOTAL HT	2 200 000 €	- €	1 468 690 €	691 410 €	MONTANT TOTAL HT	2 200 000 €	
	tva 20%	440 000 €	- €	293 738 €	138 282 €			
	TTC	2 640 000 €	- €	1 762 428 €	829 692 €			

L'association gestionnaire quant à elle supportera un investissement de 716 K€ par emprunt pour l'acquisition de mobiliers et petits équipements (appartement, matériel de cuisine....) pour atteindre un investissement global cumulé (ECVL et Rives des Corbières) de près de 3 M€ HT



MISSION TOURISME

David COSTE

06 18 27 67 10 - dcoste@missiontourisme.com

www.missiontourisme.com

