

# Mission d'expertise et de conseil économique relative au projet de reconversion du centre de vacances l'Hospitalet – Barèges-Barzun



# Sommaire

<b>Introduction</b>	<b>3</b>
<b>1. Contexte de la destination</b>	<b>4</b>
1.1 Contexte général	5
1.2 Contexte touristique	6
1.3 Zoom sur l'activité thermale du département	7
1.4 Projets structurants	8
<b>2. Etude de marché</b>	<b>10</b>
<b>2.1 Analyse de l'offre</b>	<b>11</b>
2.1.1 Analyse de l'offre à Barèges	12
2.1.2 Analyse des unités proches sur un périmètre élargi	13
<b>2.2 Analyse de la demande</b>	<b>18</b>
2.2 Analyse de la demande	19
<b>2.3 AFOM et clientèles potentielles</b>	<b>20</b>
2.3.1 AFOM	21
2.3.2 Clientèles potentielles pour le projet	22
<b>3. Tendances et perspectives</b>	<b>24</b>
3.1 Nouvelles attentes des clientèles	25
3.2 A retenir pour le projet	27
<b>4. Analyse de site</b>	<b>28</b>
4.1 Le site	29
4.2 La programmation	31

# Introduction

*Atout France, Agence de développement touristique de la France, pilote le dispositif France Tourisme Ingénierie, front office partenarial qui vise à accompagner les territoires et les porteurs de projets privés.*

*France Tourisme Ingénierie (FTI) a vocation à accélérer et accroître les investissements touristiques sur l'ensemble du territoire français afin de faciliter l'adaptation de l'offre touristique aux enjeux d'internationalisation, de permettre une meilleure diffusion des flux actuels et futurs et d'augmenter les recettes internationales du tourisme français.*

*Au titre de « FTI projets structurants », Atout France accompagne le projet de reconversion du centre de vacances l'Hospitalet à Barèges, commune située dans le sud du département des Hautes-Pyrénées, au cœur du Parc national des Pyrénées.*

*Atout France sollicite pour cette réflexion, l'intervention de Voltere spécialiste des problématiques d'hébergement touristique.*

*Ce projet intervient comme un des éléments d'une réflexion globale autour de la transition de la station, pour l'engager encore plus avant dans un positionnement de station des 4 saisons.*

*La commune de Barèges dispose de plusieurs atouts pour conforter cette stratégie :*

- Un contexte touristique porteur avec la candidature du Pic du Midi au label UNESCO*
- Le projet de Route des Cols*
- L'activité hivernale avec la station la Mongie -Tourmalet*
- Le statut de station thermale avec un établissement thermal géré par une SEM et totalisant un volume de curistes aux environs de 1800 curistes en 2022 (2400 en 2019)*

*Cette vision du devenir de la station intègre différents volets démarrés ou à poursuivre et dont il faudra tenir compte pour le projet de reconversion du site de l'Hospitalet :*

- L'aménagement urbain et notamment la réflexion sur la centralité de la commune;*
- Le projet de remise en service du funiculaire*
- Et plus largement la question de l'hébergement touristique avec le devenir de plusieurs sites (Hospitalet, Le Grand Bivouac, le Moderne et d'autres établissements qui pourraient prochainement être cédés).*

*L'établissement l'Hospitalet ancien centre de vacances a été racheté par la Commune en 2015 dans l'objectif d'y conduire un projet d'hébergement participant à la dynamique touristique et éviter un risque de « lits froids » par transformation en appartements de résidences secondaires.*

*A travers le site de l'Hospitalet, il y a un enjeu pour la Commune à faire avancer un projet rapidement et donner un signal positif pour enclencher une dynamique globale de repositionnement.*

# 1. Contexte de la destination

# 1.1 Contexte général

## Une station aux confins des massifs pyrénéens

### Une petite commune qui devient village-station en saison

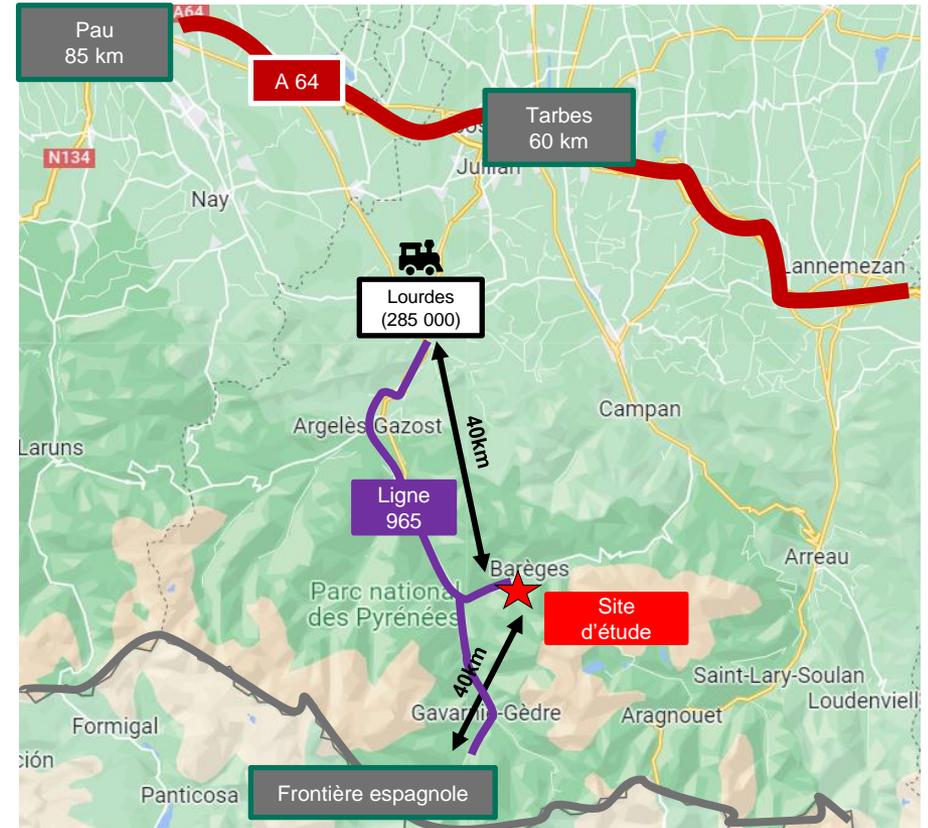
- Avec **157 habitants** (données 2020), Barèges est un petit village enclavé dans les grands massifs Pyrénéens.
- Sur **1 071 logements, 929 (87%) sont des logements secondaires ou occasionnels.**
- Avec une **population vieillissante**, l'économie locale dépend fortement de l'activité touristique.

### Une activité économique portée par le tourisme

- Un **contexte touristique riche** d'activités de montagne, de nature et de détente
- Une **saisonnalité marquée sur les périodes hivernales et estivales**
- Une dynamique d'investissement intéressante avec des nombreux **projets communaux**

### Une accessibilité conditionnée par la voiture

- Le territoire est **accessible via la départementale D918**, qui permet de rejoindre la D935 (vers Campan et Tarbes) ou la D921 (vers Lourdes). La jonction avec l'A64 est située à 60km de Barèges (à Tarbes)
- **Quelques navettes relient la station à la vallée :**
  - La ligne 965 fait la liaison vers Gavarnie/Cauterets/Pont d'Espagne depuis la gare de Lourdes en 1h.
  - Des navettes gratuites sont mises à disposition l'hiver pour faire le lien entre le village et le parking de Tournaboup.



Source : Maps retraitement Voltere

- **Une station-village de haute montagne dont la fréquentation est saisonnière et dépend fortement des flux de visiteurs l'hiver et l'été très liés à la météo**
- **Une accessibilité qui dépend de la voiture**

## 1.2 Contexte touristique

### Le secteur Barèges Tourmalet, un espace positionné sur les 4 saisons

#### Un environnement naturel et culturel d'exception

- La commune est située dans le Parc national des Pyrénées et à proximité de la réserve naturelle nationale du Néouvielle et dispose de nombreux **atouts naturels et culturels** :
  - Des **activités de loisirs directement liées à ces atouts** → stages photos, balades et sorties nocturnes / contées / thématiques / gourmandes, etc.
  - Un espace élargi qui se positionne comme un **véritable camp de base pour de nombreuses activités sportives** : itinérances (pédestres, cyclables et équestres) et outdoor (trail, VTT, escalade, accrobranche, etc.)
  - Un **pastoralisme local** valorisé à proximité de Barèges, au travers de visites de **villages pyrénéens** où l'identité locale se reflète → Betpouey, Sers, Viella, Esterre, Luz-Saint-Sauveur, etc.

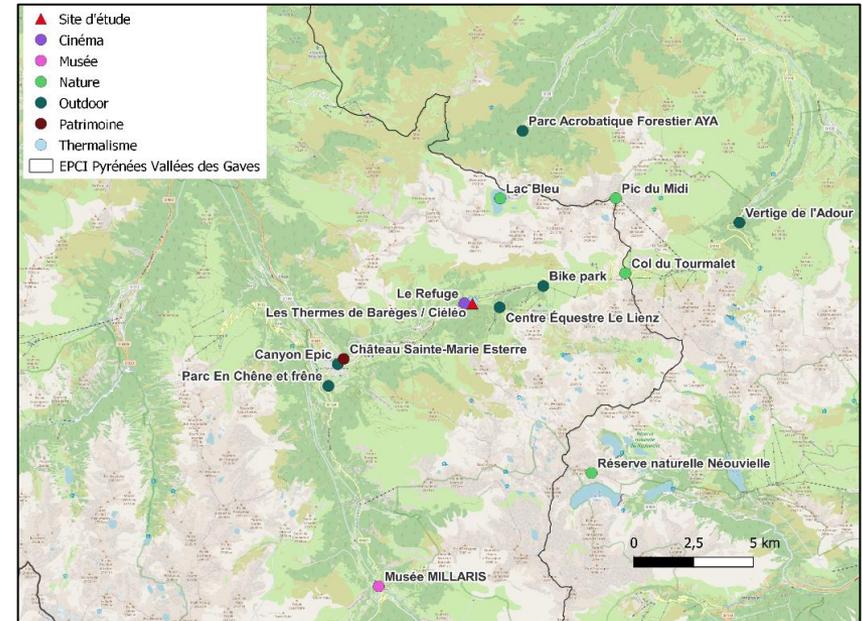
#### Le Grand Tourmalet : une station polyvalente 4 saisons

- **Diverses activités hivernales** réparties sur **100km** et **300ha de pistes**. Le domaine **tout public** propose 55 pistes pour pratiquer du ski alpin, snowboard, motoneige, moonbike, freeride, freestyle, ski de fond, ski de randonnée, raquettes à neige ou encore attelages de chiens de traîneaux (décembre à avril).
- **Une saison estivale** pour pratiquer diverses **itinérances et activités outdoor** sur les versants ou dans les vallées (vélo, randonnées, escalade, rafting et baignade, etc.)

#### Un village reconnu pour son thermalisme curatif et préventif

- **Le village dispose d'un centre thermal** avec une partie de l'offre dédiée à l'aspect **curatif et aux soins thermaux** et une portion **thermoludique** relative au **bien-être**.

#### Attractions touristiques aux abords du site



Source : QGIS retraitement Voltere

- Une activité touristique polarisée autour du domaine du Grand Tourmalet avec une diversification sur l'été
- Une antériorité du thermalisme qui a fait la notoriété de la station
- Une filière cyclotourisme amenée à se développer (cf. station multiservice)

# 1.3 Zoom sur l'activité thermique

## Une activité thermique qui n'atteint pas les niveaux pré-covid

- Une fréquentation des curistes relativement stable entre 2008 et 2019 à l'échelle du Département. Entre 2014 et 2019, les thermes de Barèges enregistrent entre 2200 et 2400 curistes. L'année 2022 accueille 1793 cures, des chiffres en augmentation depuis la crise sanitaire mais qui n'atteignent pas encore les niveaux pré-covid (idem observation nationale).
- A noter, une forte croissance des mini-cures en 2019 (x2,9 par rapport à 2011). Globalement, les centres thermaux recherchent une diversification de leurs produits..

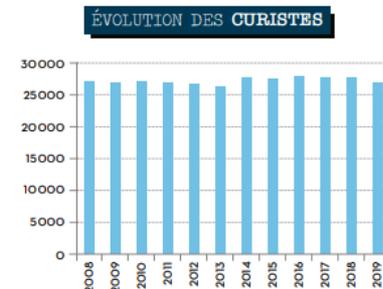
## Une demande pour des services « bien-être » croissante

- Une forte croissance des entrées Balnéo sur l'ensemble du Département entre 2008 et 2019. Une augmentation de 3,8% d'entrées pour Ciéléo entre 2018 et 2019 : en 2019 le spa enregistre un chiffre d'affaires 30% au-dessus de 2011. 2022 semble conforter cette tendance.
- Le spa peut accueillir 60 personnes/heure, néanmoins une demande très concentrée dans la saison (pics de pendant les périodes ski) et dans la journée (jours où il fait mauvais, et post-ski)

- Une demande croissante des soins balnéo à l'échelle du département et qui se confirme aux thermes de Barèges
- Le spa thermal Ciéléo enregistre de belles performances en 2022 et arrive à saturation lors des périodes de forte affluence. La demande pour des services bien-être en augmentation représente un potentiel de développer des infrastructures complémentaires pour y répondre.

### LES STATIONS THERMALES

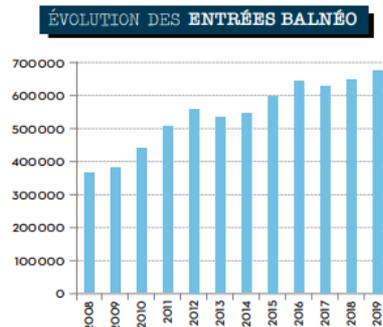
	Nombre de curistes	Évolution 2018-19
	2019	
Bagnères-de-Bigorre Grands Thermes	8 643	+3%
Cauterets	5 875	+0,8%
Capvern	3 813	-3,4%
Saint-Lary	2 748	-2,9%
<b>Barèges-Barzun</b>	<b>2 438</b>	<b>-3,5%</b>
Luz Saint-Sauveur	1 960	-9%
Argelès Gazost	1 347	-6,7%
<b>Total</b>	<b>26 824</b>	<b>-3,0%</b>



**PRÈS DE 26 800** curistes en 2019 **SOIT -3%** par rapport à 2018

### LES CENTRES DE BALNÉO

	Entrées balnéo	Évolution 2018-19
	2019	
Balnèa (Loudenvielle)	290 962	+7,6%
Aquensis (Bagnères-de-Bigorre)	128 910	+6,4%
Les Bains du Rocher (Cauterets)	92 443	+0,2%
Sensoria Rio (Saint-Lary)	50 845	-5,9%
Le Jardin des Bains (Argelès-Gazost)	42 949	+1,1%
<b>Ciéléo (Barèges)</b>	<b>21 735</b>	<b>+3,8%</b>
Luzèa (Luz Saint-Sauveur)	21 376	+3,3%
Edenvik (Capvern)	16 795	+10,3%
Edénéo (Piau-Engaly)	8 237	+2,0%
<b>Total</b>	<b>674 252</b>	<b>+3,8%</b>



**PLUS DE 674 000** entrées balnéo en 2019 **SOIT +3,8%** par rapport à 2018

Source : Tableau de bord du tourisme dans les Hautes-Pyrénées, 2019

## 1.4 Projets structurants récents

### Projets autour du thermalisme

Projet	Localisation	Objectif
<b>Échelle communale</b>		
Projet Thermes	Barèges	<b>Réaménagement du service boue</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Objectif : augmenter de 30% les places,</li><li>• Rationaliser le flux et les coûts</li><li>• Diminuer la consommation de la boue</li></ul> <b>Établissement Barzun-ORL :</b> <ul style="list-style-type: none"><li>• Troisième orientation « dermatologie » et développement d'une gamme de produits « Dermorens » et « Baregine »</li><li>• Thermo 65 : mise en place d'une gestion commune des 4 stations des Gaves</li></ul>
Projet extension Spa	Barèges	3 axes : <ul style="list-style-type: none"><li>• Eau : nouveaux bassins</li><li>• Terre : zone de 80m<sup>2</sup> à aménager avec des bains de Kaolin</li><li>• L'air/lumière/son : zone de 50m<sup>2</sup> à aménagement pour lumino/musicothérapie</li></ul>
Résidence 4* (site d'étude)	Barèges	<ul style="list-style-type: none"><li>• Cf. projet Hospitalet (objet de l'étude)</li></ul>

- Des volontés de développer la filière qui justifie le projet de résidence de tourisme sur le site d'étude, afin d'accueillir les visiteurs dans une unité qualifiée
- Une volonté de faire du village une destination pour curistes, sportifs et clientèles en recherche de bien-être dans un cadre naturel et patrimonial authentique

## 1.4 Projets structurants récents

Projet	Localisation	Livraison	Objectif	Distance du site
<b>Échelle communale</b>				
Station multiservice pour les cyclistes	Barèges	2022	Création d'une station multiservice installée dans le centre du village, à côté de l'arrêt de la navette mise à disposition des Vététistes, dans la volonté de poursuivre les investissements pour le développement de l'activité vélo sur le territoire.	À proximité immédiate
Création d'un sentier d'étoilé	Barèges	2022	Ce projet reflète la volonté de la commune de s'inscrire dans le cadre de la réserve internationale de ciel étoilé → balade familiale réalisable en journée, mais également la nuit.	Au départ du village
Projet global Village	Barèges	En cours	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Label plus beaux villages de France</li> <li>• Création d'un tiers-lieu hybride 4.0</li> <li>• Requalification du centre bourg</li> <li>• Haut lieu de la randonnée familiale</li> <li>• Développer la communication de l'eau sous toutes ses formes</li> <li>• Écomobilité</li> <li>• Réhabiliter le funiculaire en projet 4 saisons</li> <li>• Amélioration de l'habitat</li> <li>• Évènementiels de qualité</li> </ul>	Village
<b>Échelle EPCI</b>				
Refuge d'Aygues-Cluses	Barèges	2023	Projet initié en 2007, concrétisé en 2018 et livré en 2023 a pour objectif de valoriser le Massif du Néouvielle en permettant un Tour du massif du Néouvielle complet dans un souci de développement touristique durable	10km

- Un territoire touristiquement déjà bien ancré grâce à trois atouts principaux : l'itinérance cyclable, la station de haute montagne et le thermalisme → des projets locaux qui soutiennent le développement de ces filières
- Différents cadres stratégiques accompagnent et structurent le développement du village comme les Plans Paysage en Vallées des Gaves, le programme d'investissement pour la transition de la station du Grand Tourmalet (32M € sur 10 ans) ou encore la stratégie touristique 2022-2026 de l'office de tourisme Tourmalet Pic du Midi.
- Une volonté de faire du village une destination écoresponsable pour curistes, familles, sportifs

## 2. Etude de marché

# 2.1 Analyse de l'offre



## 2.1.1 Analyse de l'offre à Barèges

### Une offre d'hébergement peu qualifiée et dominée par les meublés

#### Une forte présence des résidences secondaires

- Les **lits non marchands** représentent près de la moitié de l'offre touristique disponible (**48.7%**)

#### Un parc hôtelier positionné entrée et milieu de gamme

- Le village dispose de **six hôtels** dont : **une unité 2\***, **trois unités 3\*** et **deux unités non classées**.

#### Des hébergements collectifs avec une plus grande capacité d'accueil

- Un **centre de vacances (non classé)** situé sur la commune permet d'accueillir **plus de 100 personnes** et les **3 refuges** situés dans la vallée et les hauteurs de Barèges peuvent accueillir **jusqu'à 131 itinérants**.

#### Des unités de petite capacité

- La **capacité moyenne** du parc hôtelier s'élève à **22 clés**, un chiffre largement inférieur à la **moyenne nationale (37)**, et largement porté par la **résidence hôtelière du village** et par les **hébergements collectifs**.
- Le **camping de Barèges** est la **plus petite unité des Hautes-Pyrénées**. Il dispose de **26 emplacements**, dont **16 emplacements nus**, **7 chalets en bois**, **2 mobil homes**, **quatre saisons**, **un appartement de 85m<sup>2</sup>** et une **aire de service**.

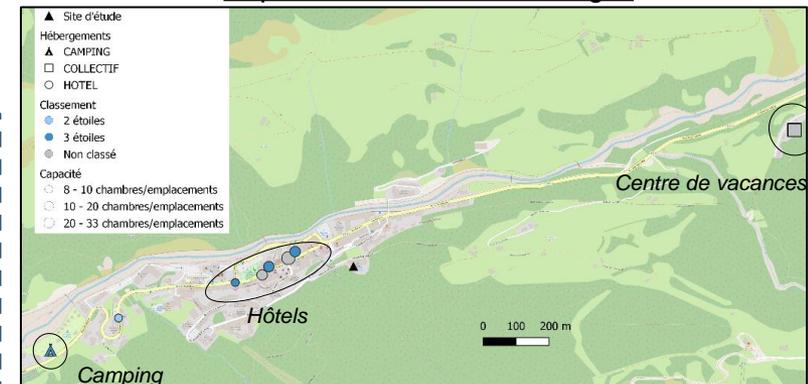
- Une offre dominée par les meublés qui représentent  $\frac{3}{4}$  des lits
- Une absence d'offre haut de gamme à Barèges et une offre peu qualifiée : sur 11 unités, 5 sont classées 2\* ou 3\* et de petite capacité
- L'offre d'hébergement sur un périmètre plus élargi présente les mêmes caractéristiques avec une offre moyen de gamme marquée par la présence de nombreux locatifs. On retient comme unités d'inspiration avec un positionnement proche : La Voie Lactée, hôtel 4\* (16km du site), Les Balcons de l'Yse (8km du site), la résidence Vacances La Mongie Tourmalet, Mer&Golf (15km), la résidence Les Rives de l'Aure Pierre & Vacances (62km)

#### Offre d'hébergements – Barèges

Classement	Nombre d'unités	Nombre de chambres/emplacements	Capacité d'accueil	Capacité moyenne (nb de chambres)
<b>HOTELS</b>	<b>6</b>	<b>82</b>	<b>102</b>	<b>22</b>
2 étoiles	1	8	20	8
3 étoiles	3	35	82	13
Non classés	2	39	89	44,5
<b>CAMPING</b>	<b>1</b>	<b>26</b>	<b>78</b>	<b>26</b>
3 étoiles	1	26	78	26
<b>COLLECTIF</b>	<b>4</b>	<b>33</b>	<b>234</b>	<b>33</b>
Non classé	1	33	103	33
Refuges	3	N/C	131	-
<b>TOTAL</b>	<b>11</b>	<b>141</b>	<b>414</b>	<b>27</b>

Source : Insee/Atout France

#### Répartition des unités – Barèges



Source : QGIS retraitement Voltere

## 2.1.2 Analyse des unités similaires sur un périmètre élargi

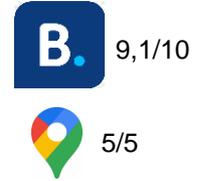


### La Voie Lactée, La Mongie (16km du site)

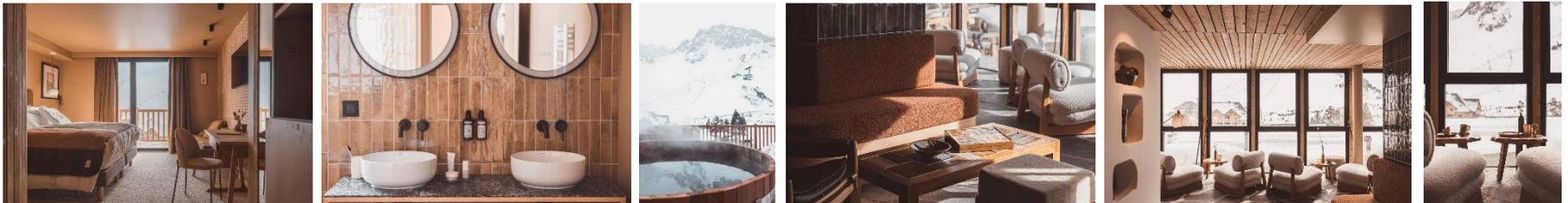
Classement : 4 étoiles

Nb de logements/chambres : 20 chambres (47 lits)

Ouverture : décembre à septembre



Localisation et environnement immédiat	Hôtel 4 étoiles situé avenue du Tourmalet, en plein cœur de La Mongie à proximité immédiate des commerces, bars, restaurants et écoles de ski.
Positionnement et clientèle visée	Couples Familles Groupe d'amis Séminaires et groupes pour des retraites de yoga, de randonnées ou des week-ends de coaching
Description des logements	20 chambres, (47 lits) : <ul style="list-style-type: none"><li>• Chambres single</li><li>• Chambres doubles</li><li>• Chambre triple</li><li>• Chambre quadruple</li></ul>
Equipements et services	Espace restauration : petits-déjeuners la matin, salon de thé l'après-midi, cocktails et planches apéritives le soir Espace spa / détente : massages, bains nordiques, sauna Salle de sport Une salle de réception
Eco-responsabilité	Mobilier recyclé, produits locaux, partenariat avec l'association Water Family Du Flocon à la Vague, qui éduque et sensibilise à la préservation de l'environnement
Commentaires	Boutique hôtel de charme avec une très belle décoration dans un esprit refuge, situé à deux pas du plus grand domaine skiable des Pyrénées françaises



## 2.1.2 Analyse des unités proches sur un périmètre élargi



### Les Balcons de l'Yse, Luz-Saint-Sauveur (8km du site)

Classement : 3 étoiles

Nb de logements/chambres : 60 appartements (355 lits)

Ouverture : toute l'année - tous les jours de décembre à mars, et de juin à septembre et du mardi au samedi les mois d'avril/mai et octobre/novembre



Localisation et environnement immédiat	Résidence située à 796 mètres d'altitude surplombant le village de Luz-Saint-Sauveur avec une vue magnifique et panoramique sur la Vallée, le pays TOY et le Pic du Midi situé à 2km des thermes de Luz-Saint-Sauveur et à 8 km des thermes de Barèges. Les Balcons de L'Yse tire son nom du petit torrent qui s'écoule à proximité : l'Yse.
Positionnement et clientèle visée	Familles Curistes Séminaires
Description des logements	67 appartements répartis comme suit (355 lits) : <ul style="list-style-type: none"><li>• Studios</li><li>• T2</li><li>• T3</li><li>• T4</li></ul>
Equipements et services	Un salon avec billard, piano, TC, jeux de société et possibilité de se faire des boissons chaudes... Salle de réception pour l'accueil de séminaires Un espace bien-être avec piscine couverte et chauffée, solarium, sauna et sa salle de fitness (cours avec coach) Laverie Transport jusqu'aux thermes durant toute la durée du séjour
Eco-responsabilité	Douchettes « écologiques », LEDs, produits éco-responsables labellisés EcoCert®, fabriqués en France et distribués en circuit-court, papier hygiénique issus du recyclage, contenant recyclé et recyclable, produits EcoLabel®, fauchage partiel
Commentaires	Etablissement convivial avec une belle décoration simple principalement tourné vers l'accueil de curistes



## 2.1.2 Analyse des unités proches sur un périmètre élargi



### Résidence Vacances La Mongie Tourmalet, La Mongie (15 km)

Classement : 3 étoiles

Nb de logements/chambres : 102 appartements

Ouverture : De décembre à avril et de juin à septembre



Localisation et environnement immédiat	Face aux pistes du plus grand domaine skiable des Pyrénées françaises, au pied de l'observatoire du Pic du Midi et de la route du col du Tourmalet. Orientée plein sud et à 50 mètres des pistes via le pont de neige.
Positionnement et clientèle visée	Couples Familles Groupe d'amis
Description des logements	102 appartements répartis comme suit (2 pas en gestion) : <ul style="list-style-type: none"><li>• Studio 4 personnes (29m<sup>2</sup>)</li><li>• 2 pièces 4 personnes (30 à 35m<sup>2</sup>)</li><li>• 2 pièces cabine 6 personnes (45m<sup>2</sup>)</li><li>• 2 pièces cabine duplex 7 personnes (56m<sup>2</sup>)</li><li>• 3 pièces 6 personnes (49m<sup>2</sup>)</li><li>• 3 pièces cabine duplex 8 personnes (60m<sup>2</sup>)</li><li>• 3 pièces cabine duplex 9 personnes (64m<sup>2</sup>)</li></ul> Les hébergements disposent d'une cuisine entièrement équipée avec plaques vitrocéramiques, réfrigérateur avec freezer, micro-ondes/grill, lave-vaisselle, bouilloire et cafetière électriques. Ils disposent également d'une télévision et de terrasse ou loggia.
Equipements et services	Piscine intérieure chauffée avec sauna, hammam et salle de fitness Garage couvert (hauteur limitée à 2 m) sur réservation préalable et sous réserve de disponibilité Petit déjeuner aux couleurs locales et restaurant sur place Vente de forfaits de remontées mécaniques et location de matériel de ski
Eco-responsabilité	Accès PMR
Commentaires	Résidence classique bien située avec une offre d'appartements de tailles variées permettant d'accueillir plusieurs types de clientèles, mais avec une décoration qui commence à être datée



## 2.1.2 Analyse des unités proches sur un périmètre élargi



### Résidence Les Rives de l'Aure Pierre & Vacances, Saint-Lary Soulan (62 km)

Classement : 3 étoiles

Nb de logements/chambres : 47 appartements en exploitation sur 81 (349 lits)

Ouverture : toute l'année, piscine extérieure chauffée (ouverte uniquement de mi-juin à mi-septembre)



Localisation et environnement immédiat	Située au cœur du village, à 100 mètres des thermes et du téléphérique
Positionnement et clientèle visée	Couples Familles Groupe d'amis
Description des logements	47 appartements en exploitation (sur 81 au total dans la résidence), soit 349 lits, répartis comme suit : <ul style="list-style-type: none"><li>• Studios avec alcôve (4 personnes)</li><li>• Appartement 1 chambre (5 personnes)</li><li>• Appartement 1 chambre avec alcôve (6 personnes)</li><li>• Appartement 3 chambres (8 personnes)</li></ul> Les hébergements disposent d'une cuisine entièrement équipée avec 4 plaques électriques, un réfrigérateur, un four multifonctions, un lave-vaisselle et une cafetière électrique. Ils disposent également d'une télévision et d'un balcon ou d'un patio.
Equipements et services	Piscine extérieure chauffée de 100 m <sup>2</sup> avec solarium Des produits de boulangerie peuvent être commandés à la réception la veille au soir, moyennant des frais supplémentaires (uniquement en hiver) Un parking privé couvert est disponible sur place moyennant des frais supplémentaires Propose des tarifs réduits sur les forfaits de ski et la location de matériel.
Eco-responsabilité	N/D
Commentaires	Résidence classique bien située avec accès direct depuis le jardin aux thermes du village mais avec une décoration vieillissante



## 2.1.2 Analyse des unités proches sur un périmètre élargi

### Analyse et synthèse

- Une quasi-absence d'hébergements haut de gamme (sauf l'hôtel 4\* La Voie Lactée)
- La présence systématique d'un point eau dans l'ensemble des unités étudiées (piscine intérieure / piscine extérieure chauffée / bain nordique), même si l'établissement est ancien.
- Des résidences du tourisme ouvertes quasi à l'année, ce qui n'était pas le cas il y a quelques années et traduit une demande de plus en plus étalée
- Des produits plus récents (La Voie Lactée, Les Balcons de l'Yse) qui présentent des atouts supplémentaires :
  - Un espace convivialité mixte pour se ressourcer / jouer
  - Une décoration soignée et moderne
  - Une démarche écoresponsable

## 2.2 Analyse de la demande

## 2.2 Analyse de la demande

### Une reprise de la fréquentation sur la destination Vallées de Gavarnie

#### Une reprise de la fréquentation touristique post covid

- En **2021**, **547 000 journées de ski** sur la station du Grand Tourmalet, **contre 526 000 en 2019**, soit une hausse de 4%.
- En **2021**, la destination a recensé **3 700 000 journées touristiques** et **3 140 000 nuitées touristiques** → hausse de 9,5% par rapport à 2020 mais toujours -9,5% par rapport à 2019.
- **Hausse de la fréquentation estivale** : hausse de **13%** entre les nuitées sur les mois de juillet/août 2019 (1 176 000) et 2021 (1 334 000). La fréquentation en **septembre** a également affiché une **progression** par rapport à 2020.
- **Le col du Tourmalet** (à 12km du site) comptabilise plus de **300 000 visiteurs par an**.

#### Une clientèle de proximité importante

- En 2021 les **OT de la destination ont observé que 97% des visiteurs des offices provenaient de France**, avec une prédominance de l'**arc atlantique** (avec 31% Nouvelle-Aquitaine et 25% Occitanie).
- Sur **3 140 000 nuitées**, **89%** étaient réalisées par la **clientèle française**.
- La **clientèle étrangère** qui représentait **3%** des visiteurs était composée à **40% d'Espagnols**.

- **Une destination plébiscitée par des visiteurs de proximité et grande région**
- **Une saisonnalité qui tend à s'étaler sur les ailes de saison : exemple de l'ouverture des résidences de tourisme à l'année**
- **Des pics de fréquentation en lien avec les conditions météorologiques**

Carte du territoire des Vallées de Gavarnie



Source : Agence Touristique des Vallées de Gavarnie

## 2.3 AFOM et clientèles potentielles

## 2.3.1 AFOM - étude du marché

### FORCES / OPPORTUNITES

#### Station :

- Une station à forte notoriété complémentaire à La Mongie qui joue la carte du village authentique et convivial qui propose déjà une gamme de services et de commodités, dont un centre de loisirs ouvert tout l'hiver
- De nombreux atouts naturels tels que le Pic du Midi, la station du Grand Tourmalet, le Col du Tourmalet et la Réserve de ciel étoilé, ce qui en fait une destination pour les amateurs de plein air

#### Contexte touristique :

- Une absence d'offre haut de gamme qui laisse la place de répondre à ce type de clientèle
- Un contexte touristique porteur avec la candidature du Pic du Midi au label UNESCO (label qui génère +30% de fréquentation en moyenne)
- Une dynamique de projets intéressante qui va venir stimuler la fréquentation touristique et attirer de nouvelles clientèles : projet global de la commune, projet des thermes (troisième orientation, agrandissement du spa...), réflexion sur La Mongie, cyclotourisme, diversification 4 saisons ...
- Une combinaison ski / thermalisme qui génère une demande complémentaire
- Une tendance à l'étalement de la saison estivale sur les mois de mai, juin et septembre en lien avec les appétences post-covid pour un tourisme vert

### FAIBLESSES / MENACES

#### Station

- Un petit village qui retient peu en été (à contrario de Luz-Saint-Sauveur) / une station de passage pour se rendre au Grand Tourmalet
- Une dynamique touristique très dépendante de la météo
- Un accès en transport en commun limité et conditionné par la voiture
- La question de la gestion des flux lors de périodes de forte affluence (pour accéder à la station en hiver notamment)
- Population vieillissante qui pose la question du renouvellement de la dynamique de station

#### Contexte touristique

- Un avenir de la montagne en hiver incertain face au dérèglement climatique (période d'enneigement écourtée)
- Concurrence de villages à l'offre similaire (=thermalisme et station de haute montagne) comme Luz-Saint-Sauveur (à 10km) qui disposent d'un plus grand nombre de services et de choix d'hébergements
- Au cours des dernières décennies, le constat de la fermeture de certains établissements souvent repris par des promoteurs pour faire du résidentiel (« lits froids » non maîtrisés)
- Un spa qui semble sous-dimensionné au regard de la demande et des infrastructures existantes (Ciéleó) déjà saturées lors des périodes de forte affluence

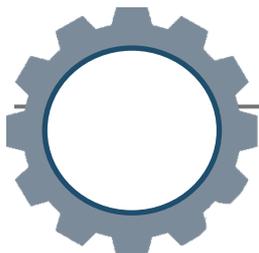
## 2.3.2 Clientèles potentielles pour le projet

Segments	Caractéristiques	Période de fréquentation	Attentes produits / services	Potentiel pour le projet	Éléments d'accompagnement nécessaires
Famille séjour ski	Familles avec enfants à la recherche de vacances à la montagne	Pendant la saison de ski, généralement de décembre à avril, avec des pics pendant les vacances scolaires d'hiver.	Logements spacieux Proximité des remontées mécaniques ou des pistes de ski Service de location de matériel de ski sur place ou à proximité Activités après-ski pour les enfants Proximité des services (restaurants, supermarchés) Bien-être pour les parents, eau/jacuzzi/jeux pour les enfants	Fort potentiel avec la dynamique ski, et concurrence faible sur le positionnement haut de gamme	Services de bien-être est un minimum pour les parents en lien avec les positionnements haut de gamme Forfaits avec le spa des thermes
Familles séjour estival	Familles avec enfants	Principalement pendant la saison estivale, de juillet à août	Logements spacieux Activités pour les enfants Aires de jeux Proximité des services (restaurants, supermarchés) Bien-être pour les parents, eau/jacuzzi/jeux pour les enfants	Peu de concurrence sur ce segment, segment qui va dans le sens de la diversification	Services de bien-être est un minimum pour les parents en lien avec les positionnements haut de gamme Forfaits avec le spa des thermes
Curistes conventionnés	Personnes âgées Pouvoir d'achat moyen	3 semaines sur la période d'ouverture des thermes	Chambres confortables Proximité avec les thermes Forfaits de soins complets Repas sains	Modéré en lien avec la durée du séjour et un pouvoir d'achat moyen limité	Liaison directe couverte avec les thermes serait un vrai plus
Mini cures	Clients cherchant des cures plus courtes et flexibles, souvent axées sur le bien-être	Sur la période d'ouverture, séjours de quelques jours	Offres de mini-cures Services de bien-être Flexibilité des séjours	Modéré, en fonction de la demande pour les mini-cures, mais une clientèle plutôt captive	Liaison directe couverte avec les thermes serait un vrai plus

## 2.3.2 Clientèles potentielles pour le projet

Segments	Caractéristiques	Période de fréquentation	Attentes produits / services	Potentiel pour le projet	Éléments d'accompagnement nécessaires
Couples séjour bien-être	Couples cherchant un séjour une axée sur le bien-être	Toute l'année en dehors des périodes de vacances scolaires, avec des pics pendant les week-ends	Logement spacieux pour deux personnes (suites) Spa Massages en couple Restaurants	Une concurrence très forte sur ce segment	
Cyclistes	Amateurs de cyclisme, individuels ou en groupes	Surtout pendant les mois d'été, lorsque les conditions météorologiques sont propices au cyclisme	Séjour en bas et faire plusieurs cols Stockage sécurisé pour les vélos, informations sur les itinéraires Services de réparation	Modéré	Local à vélo sécurisé Borne de recharge Service de réparation
Sportifs : séjour de préparation	Sportifs individuels ou en groupes préparant des compétitions ou des défis physiques, clubs sportifs	En fonction des saisons sportives, souvent avant des événements sportifs	Installations sportives Espaces d'entraînement Stockage d'équipement sportif Coaching Nutrition adaptée	Modéré	Taille des lits Terrains de sports adaptés à leur pratique
Séminaires	Entreprises et organisations régionales	Toute l'année, en particulier en semaine.	Salles de réunion équipées Services de restauration Activités de team-building	Modéré + en lien avec l'ensemble des activités (terrain de jeux, thermes...)	Salles de réunion accueil traiteur Petits-déjeuners

# 3. Tendances et prospective



## 3.1 Nouvelles attentes des clientèles

### Un projet qui doit répondre aux attentes des touristes de demain

#### Des attentes qui se sont renforcées suite à la crise sanitaire



##### Découverte et enrichissement

- Enrichissement culturel
- Découverte des richesses du territoire
- Découvrir les cultures, participer aux coutumes, activités d'apprentissage
- Consommer local



##### Convivialité et partage

- S'imprégner du mode de vie local
- Rencontre avec les locaux / ouverture vers l'extérieur des unités
- Attrait pour les hébergements plus intimistes et authentiques
- Activités en famille (activités en plein air, jeux)



##### Bien-être et déconnexion

- Rupture avec le quotidien
- Prendre l'air, se ressourcer
- S'éloigner du tourisme de masse
- Voyager sur les ailes de saison
- Eviter les grands complexes hôteliers

#### De nouvelles attentes en lien avec le tourisme durable



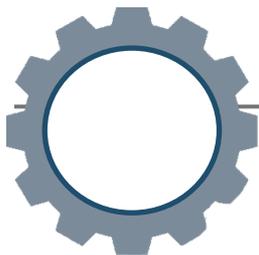
##### Un cadre naturel

- La nature protégée, qu'elle soit sauvage ou rurale, est une composante prégnante de l'imaginaire touristique durable.
- Les touristes accordent une importance particulière à la préservation du patrimoine naturel et culturel ainsi que des traditions.



##### Des professionnels engagés

- Les touristes s'attendent à ce que les professionnels du secteur soient engagés dans la préservation de l'environnement/ dans une démarche locale.
- L'offre d'ateliers de sensibilisation à destination des enfants et la possibilité de compenser son séjour ne constituent pas une attente forte de la part des touristes



## 3.1 Nouvelles pratiques touristiques

### Des pratiques à intégrer dans le développement des produits et services

#### Des pratiques qui se sont renforcées suite à la crise sanitaire



##### Tourisme de proximité

- Conséquence de la crise sanitaire, l'émergence du tourisme local est également associée à une prise de conscience par une parcelle de la population de l'impact environnemental du tourisme. Ils priorisent donc les moyens de transport moins carbonés, en particulier le train.



##### Workation

- La popularisation du télétravail et le progrès du numérique ont été un levier pour la prolifération des nomades digitaux.
- Cette flexibilité du local de travail a favorisé l'essor d'autres phénomènes, tels que la bi-résidentialisation et le bleisure -> potentiel pour des cures en télétravail



##### Slow tourism

- La crise sanitaire a considérablement accentué cette tendance, qui gagnait de la force depuis quelques années.
- Le développement du slow tourisme s'oppose à la massification des courts séjours. Il propose de prendre le temps d'explorer l'histoire et la culture locales, tout en préservant l'environnement.

#### Des pratiques en faveur d'un tourisme plus responsable



##### Choix de prestataires labellisés

- 30% des clientèles européennes essaient autant que possible de choisir des logements labellisés ou certifiés. Pour autant il ne s'agit pas d'un critère prépondérant dans le choix d'un établissement.
- Du fait de sa portée internationale, la clef verte est le label le mieux connu des étrangers. Les Français le connaissent sensiblement moins.



##### Consommation de produits locaux

- Environ  $\frac{3}{4}$  des touristes ont une consommation qui privilégie les acteurs locaux de manière régulière et autant que possible.
- La consommation de produits locaux est en augmentation, particulièrement en France et en Angleterre (+40%).

## 3.2 A retenir pour le projet

### Espaces à intégrer à la programmation :

- Des espaces de bien-être permettant la déconnexion et le ressourcement : un espace spa avec des espaces de relaxation, lien avec l'établissement des thermes est un vrai plus
- Des espaces pour des moments de convivialité à deux ou en famille : des zones communes, spacieuses et accueillantes où les couples / familles peuvent se réunir, jouer à des jeux de société...
- Des espaces pour faciliter les séjours de clientèles qui souhaitent mêler vie professionnelle et loisirs : prévoir des espaces de travail bien équipés et une bonne connexion Wi-Fi...

### Services et exploitation :

- Nouer des partenariats avec les acteurs et services locaux : travailler en partenariat avec des producteurs locaux, des artisans et des entreprises pour offrir aux clients une expérience authentique (petit-déjeuner et offre snacking notamment)
- Faire le lien avec les activités de pleine nature : infrastructures pour faciliter l'accueil des clientèles en vélo (local vélo), accès facile à la randonnée et autres activités en plein air, organisation d'excursions guidées pour explorer la nature environnante
- Engager une approche écoresponsable : mise en place des pratiques écoresponsables, telles que la gestion des déchets, l'utilisation d'énergies renouvelables et la sensibilisation environnementale, pour minimiser notre impact sur l'environnement

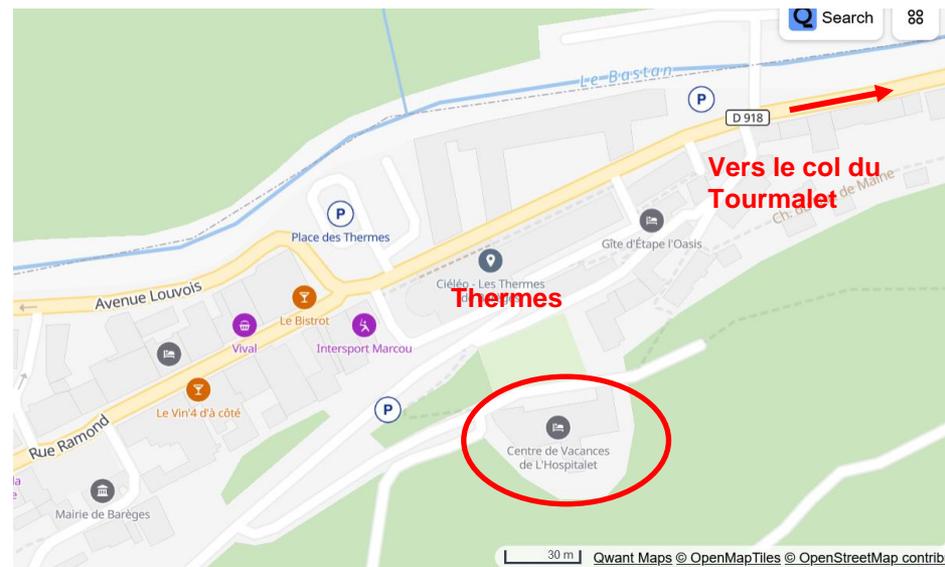
## 4. Analyse du projet

## 4.1 Le site

## 2.1. Le site

### Le site

- L'Hospitalet est un bâtiment qui date de 1864, ancien centre de vacances, mais aussi lieu culturel proposant expositions, ateliers et animations ouvertes.
- Précédemment exploité par une association, l'établissement a été racheté par la Commune en 2015 dans l'objectif d'y conduire un projet d'hébergement participant à la dynamique touristique et éviter un risque de « lits froids » par transformation en appartements de résidences secondaires
- Sa surface de plancher est de 1690m<sup>2</sup>
- État actuel de la réflexion :
  - Implication de l'ARAC comme conseil pour accompagner le projet
  - A mandaté un architecte pour une préféabilité et l'évaluation des investissements. Deux scénarii de spatialisation ont été réalisés.



## 4.2 La programmation

# Programmation

## Résidence de tourisme 4 étoile

### HBERGEMENTS

#### 35 appartements répartis sur 4 étages :

- 5x T1 : entre 18 et 24m<sup>2</sup>
- 15x T2 : entre 26m<sup>2</sup> et 36m<sup>2</sup> dont 3 avec terrasse
- 11x T3 : entre 34 et 55m<sup>2</sup> dont 3 avec terrasse
- 4x T4 : entre 60<sup>2</sup> et 82m<sup>2</sup>

Soit **une capacité de 168 couchages** et une moyenne de 4,8 lits par appartement

### LOISIRS

- **Un salon avec terrasse** avec billard, piano, jeux de société et possibilité de se faire des boissons chaudes...

### BIEN-ÊTRE

- **Un spa** avec :
  - Sauna
  - Jacuzzi / bain nordique ?
  - 3 cabines hydrojets
  - Solarium

### AFFAIRES

- **1 salle de réunion** pour l'accueil des séminaires qui fait également office de salle pour les petits-déjeuners

### ESPACES FONCTIONNELS

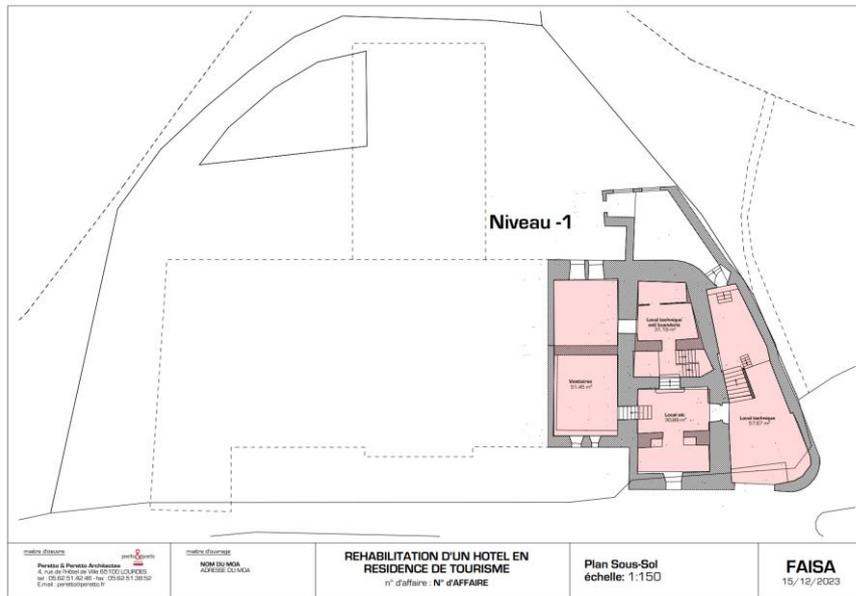
- Hall d'entrée / réception
- Un local ski
- Sanitaires
- Prévoir un espace laverie
- Prévoir un local vélo et bornes recharge -> entre 4 et 6 vélos (1,5 m<sup>2</sup> par vélo)

### BACK-OFFICE

- Cuisine
- Bureaux administratifs

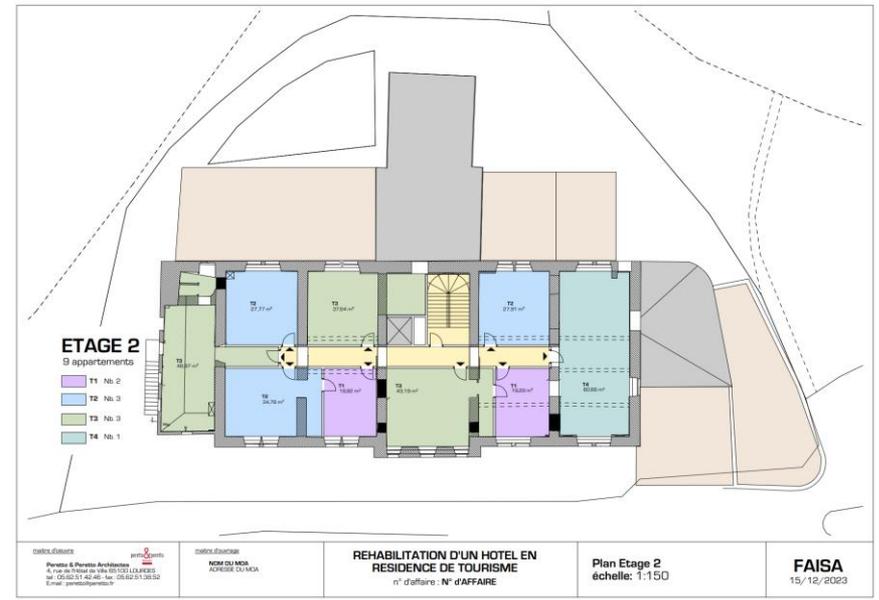
# Programmation

## Niveau -1 et RDC



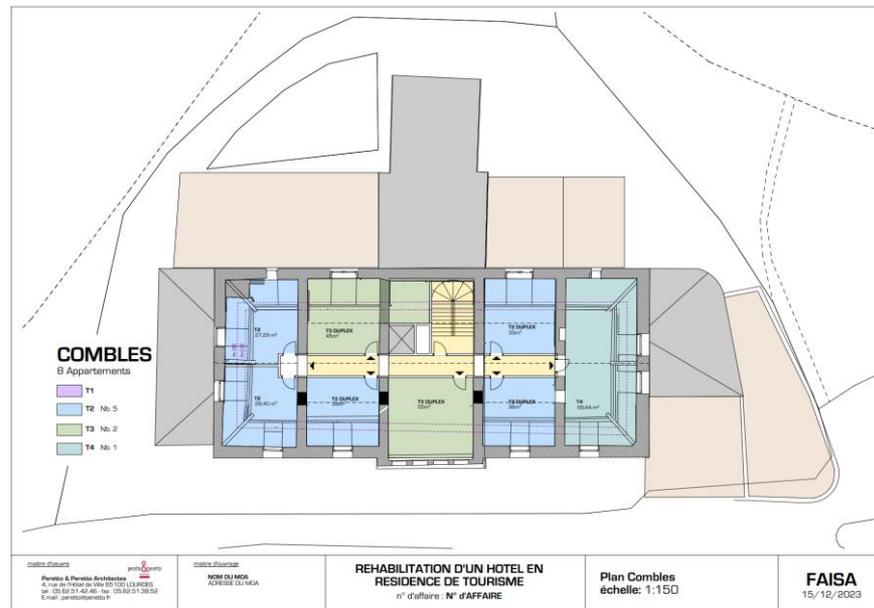
# Programmation

## Etages 1 et 2



# Programmation

## Combles





**Voltere**

by  egis

*Shaping Tomorrow's Tourism*