



## Synthèse saison 2023 / Perspective 2024-2025



## RAPPORT ANNUEL 2023

Mis en ligne le 27/06/2024 à 14h54

**REÇU EN PREFECTURE**  
le 27/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-210402095-20240626-2024\_06\_03\_

## Compte rendu d'activités

### Une progression de + 42,74 % du CA vente de nuitées malgré des travaux finis dans l'urgence.

Le CA de l'année est de 334 598 euros pour l'ensemble des trois mois pour 26 169 nuitées (+17,62)

Hormis le mois de juin (-17%) qui a souffert d'une météo très défavorable le hors saison progresse fortement : +42,74 en septembre, +31,5 % en mai et +26,55 en avril.

Le mois de juillet a progressé malgré un contexte régional très difficile +35 %.

Le mois d'août a fortement progressé avec un CA de +86,46 % !

Le camping a affiché complet durant la première quinzaine d'août.

On observe un rallongement du nombre de nuitées par séjour ce qui est bénéfique pour le territoire et gage de qualité du service rendu aux clients.

### Taxe de séjour collectée pour la saison 2023 : 11 998,80 €

#### 1. Statistiques détaillées sur le nombre et l'origine des visiteurs

En 2023 il y a eu 4 556 arrivées pour 10 731 nuits soit 2,35 Nuits par séjour.

*En 2022 il y a eu 4 159 arrivées pour 9 620 nuits soit 2,31 Nuits par séjour.*

La durée des séjours :

la durée moyenne des séjours est en légère augmentation tout emplacement confondu.

Total des nuitées 26153

Les principales nationalités représentées sont (par ordre décroissant)

*	France	13 615 nuitées
*	Allemagne	4 116 nuitées
*	Pays bas	3 296 nuitées

En annexe 1 : Les fiches INSEE mensuelles présentent le détail / nombre et l'origine des visiteurs en emplacement nus / hébergement locatif.

En annexe 2 : Le taux d'occupation par semaine et par type d'emplacement

## 2 . La qualité de service rendu

Les prestations fournies sont conformes aux prescriptions requises par le label Qualité tourisme obtenu en 2022.

Les animations Nature mises en place et animées par notre animateur rencontre toujours un vif succès et sensibilise même les plus jeunes à notre environnement et à notre démarche Eco

Les nouveautés 2023 sont :

- Proposition de sortie en montagne juillet et août avec Simon De Bergh, Accompagnateur en Montagne diplômé dans les alentours de Sisteron (détail en annexe).

Ces sorties étaient gratuites pour les clients et ont rencontrées une forte adhésion de la part des touristes. Elles seront reconduites en 2024

Les concerts du jeudi en juillet et août ont également eu beaucoup de succès auprès de nos campeurs ET des Sisteronais voisins .Nous avons pris soin de limiter les éventuelles nuisances afin de ne pas créer de tension avec notre voisinage.

## 3. Compte rendu financier rappelant les conditions économiques de l'exercice écoulé.

Le CA de l'exercice s'élève à 370 287 € dont :

- 320 082 € de recette hébergement
- 28 168 € de recettes annexe
- 19 038 € d'épicerie (Marge commerciale 1 869 € hors salaire)

*(Ce qui se traduit par un poste déficitaire assumé à la vue du service apporté aux clients)*

Le bilan comptable de l'année 2023 se trouve en annexe 3

Pour mémoire le prévisionnel initial prévoyait un CA de 350 000 €

Les charges externes s'élèvent à 172 258 € soit 93 678 € de plus que le prévisionnel,

Cette différence s'explique principalement par :

- Le financement des Mobil homes et cabanes en Leasing pour 36 838 € et non par des emprunts.
- Une grande partie des travaux réalisés pour la viabilisation des parcelles a été fait par nos équipes avec une mise à disposition du personnel des campings des deux associés ce qui fait que cette partie des investissements se retrouvent en charge. Une reprise d'investissement par production immobilisé sera faite afin de clairement afficher la part d'investissement et de charges d'exploitation réelle.
- Une augmentation importante des frais d'entretien et réparations des bâtiments et matériel qui se sont catalysé durant l'année 2023.

# Camping les Prés Hauts Sites Et Paysages

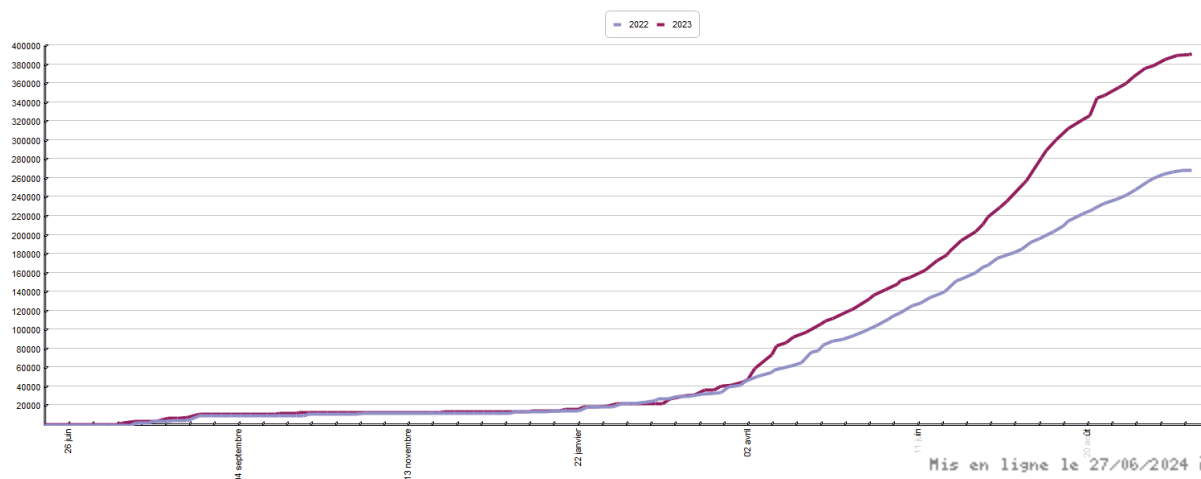
44 Chemin les Prés hauts ,04200 Sisteron

Ci-dessous le tableau comparatif entre le bilan réalisé 2023 et le bilan prévisionnel.

	Previsionel 2023	Bilan 2023	Différence
Fournitures consommables	78 580,00 €	172 258,00 €	93 678,00 €
Electricité	15 500,00 €	9 379,00 €	-6 121,00 €
Eau	5 000,00 €	12 419,00 €	7 419,00 €
Carburant	500,00 €	9 770,00 €	9 270,00 €
Petit équipement	2 000,00 €	4 992,00 €	2 992,00 €
Produits d'entretien	1 000,00 €		-1 000,00 €
<b>Leasing Locatifs</b>	0,00 €	<b>36 898,00 €</b>	<b>36 898,00 €</b>
Fournitures Autres	5 000,00 €		-5 000,00 €
Fournitures administratives	500,00 €	569,00 €	69,00 €
<b>Entretien Pressing</b>	2 507,00 €		-2 507,00 €
Services extérieurs			
Redevance gérance	25 000,00 €	25 800,00 €	800,00 €
Redevance variable		2 843,00 €	2 843,00 €
Location de matériels	500	5 263,00 €	4 763,00 €
<b>Entretien et rép locaux</b>		<b>6 892,00 €</b>	<b>6 892,00 €</b>
Entretien et réparations	1 000,00 €	<b>5 322,00 €</b>	4 322,00 €
Primes d'assurances	5 000,00 €	4 507,00 €	-493,00 €
<b>Sous-traitance</b>		480,00 €	480,00 €
Honoraires comptables	3 500,00 €	6 799,00 €	3 299,00 €
<b>Restaurant</b>		1 527,00 €	1 527,00 €
<b>Commission TO</b>	3 324,00 €	0,00 €	-3 324,00 €
<b>Revenu Management</b>	1 480,00 €	0,00 €	-1 480,00 €
<b>Personnel extérieur + Intérimaire</b>	<b>5 904,00 €</b>	0,00 €	-5 904,00 €
Bureau contrôle	664,00 €		-664,00 €
Publicité, publications	2 000,00 €	4 502,00 €	2 502,00 €
Déplacements	664,00 €	625,00 €	-39,00 €
Frais postaux	136,00 €	28,00 €	-108,00 €
Frais télécommunications	1 000,00 €	2 081,00 €	1 081,00 €
Frais bancaires	800,00 €	5 412,00 €	4 612,00 €
Commission Cb	336,00 €	1 104,00 €	768,00 €
Adhésion site et paysage	4 700,00 €	8 176,00 €	3 476,00 €
<b>Prestations diverses</b>		4 881,00 €	4 881,00 €

Impots et Taxes	4 876,00 €	11 710,00 €	6 834,00 €
-----------------	------------	-------------	------------

Salaire & charges du Personnel	154219.00 €	127433.00 €	-26786.00 €
--------------------------------	-------------	-------------	-------------



Comparaison du CA TTC Emplacement nu + hébergement entre 2022 et 2023

RECUE EN PREFECTURE  
le 27/06/2024

Application agréée E-legalite.com

99\_DE-004-210402095-20240626-2024\_06\_03\_

## Rapport divers et sécurité

- Les rapports de contrôle des installations électriques et des extincteurs sont en annexe 4
- Attestations d'assurance de responsabilité civile et d'assurance de dommages aux biens en cours de validité. L'attestation se trouve en annexe 5
- La commission de sécurité se déplace le 13 juin 2024 les prescriptions émises lors de la dernière visite sont levé

## Perspectives 2024 :

### Une marge de progression importante

- **Les actions de commercialisation de 2023 qui portent leurs fruits avec une meilleure visibilité du site internet**
  - Améliorer le référencement naturel du site
  - Visibilité sur les réseaux sociaux
  - Campagne Google Adds
- Un travail est mené avec les TO et le groupement Sites et Paysages.
- En 2023 les nouveaux hébergements ont été ouverts à la location à partir de mi-juillet, l'année 2024 marquera la première année de commercialisation complète. La progression du CA sur les hébergements a été de 70 000 € par rapport à un prévisionnel de 120 000 € (essentiellement dû à la mise en location tardive et à la transformation des actions de commercialisation)
- L'offre hébergement est complétée par l'acquisition de 4 nouveaux Mobil-home 1 chambre premium 4\* ce qui devrait générer 24000 € supplémentaires.
- Développement des partenariats avec de nouvelles agences de voyage
- Analyse de notre positionnement tarifaire par la société VIGIMILLIA afin :
  - Définir les campings qui sont en concurrence avec notre offre
  - Analyser l'offre d'hébergement dans les campings concurrents et étudier note positionnement tarifaire
  - Définir le juste prix de notre offre pour la saison 2024.

Cette analyse a été faite à l'automne 2023 et a montré une nécessaire réadaptation de notre grille tarifaire par rapports à nos concurrents.

- Tarification dynamique 2024 :

Un nouveau prestataire a été retenu pour faire le suivi des réservations et mettre en place une tarification dynamique sur base d'un suivi hebdomadaire de la montée en charge des réservations.

- La stratégie a consisté à passer à une tarification à la nuitée pour les hébergements avec des prix initiaux en baisse. L'augmentation tarifaire est décidée par catégorie d'hébergement en fonction des réservations.



### Les premiers résultats une commercialisation 2024 en progression au 1er juin 2024 :

- Nuitées : + 48,36 % / 2023
- CA 85949 € HT : +66,70% /2023
- Nb de séjours 1818 : +33,58 % /2023
- Pour le mois d'avril 2024 le CA est en Augmentation de 35,58 % à 22182,26 HT avec une augmentation du nombre de nuitées de 19,04 % avec 2001 nuitées
- Pour le mois de mai 2024 le CA est en Augmentation de 61,45 % à 45205 HT avec une augmentation du nombre de nuitées de 37,98 % avec 3840 nuitées.

Il est a noté que la part de dernière minute, le passage et la météo est fort importante au Camping des Prés-Haut et ces résultats encouragent ne laisse présager en rien de la finalité de la saison.

## Restauration

**Le Snack la Durance a été ouvert de Mai à Septembre.**

Le CA pour l'année 2023 s'élève à 30 979 € pour une ouverture de Mi-juin à Fin septembre. (Attestation comptable Annexe 6)

Reconduction du gérant pour la saison 2024 dans le cadre d'un contrat de sous-traitance.

## Travaux

### Printemps 2024

- Mise en place de 4 Nouveaux hébergements Mobil-home 1 chambre+ terrasse pour un montant de 100 000€ (réalisé)
- Aménagement extérieur, plantations, et travaux divers  
20 000 € (réalisé)
- Pose de climatisations dans les locations reçu tardivement en 2023  
10 000 € (réalisé)
- Changement des appareillages sanitaires dans le sanitaire n°1 correspondant à la réglementation anti-légionellose et économie d'eau système Presto  
9000 € (réalisé)
- Changement de la production d'eau chaude sanitaire n°1 chauffe-eau percée  
12000 € (en cours)

- Equipement de loisirs

En attendant la requalification de l'aire de jeux un trampoline a été installé.

4000 €

## Travaux 2024-2025

**Rénovation de la piscine :** Suite à l'obtention du permis de construire un budget prévisionnel est établi à **201 000 €.**

Il est prévu les travaux suivants :

- Mise aux normes des accès notamment PMR
- Rénovation complète des plages
- Rénovation du bassin
- Réfection complète de la pataugeoire



- **Aire de jeux**
- **Réfection complète d'une aire de jeux 4 – 12 ans**
  - Changement des agrès
  - Installation d'un sol amortissant
  - Fermeture de l'espace

**Total : 35 000 €.**

## Gestion du personnel

Nous avons réalisé un appui conseil par la Société ITAQUE financé par l'AFDAS.

Celui-ci a permis de réorganiser les postes de la façon suivante :

- 1 responsable accueil commercialisation en CDI temps plein : Doriane GRAS
- 1 agent d'accueil qui assure l'astreinte nocturne pendant les 6 mois d'ouverture en CDD temps plein de 9,5 mois avec modulation du temps de travail : Claude AUDOIN.
- 1 agent d'entretien / responsable d'animation l'été en CDI temps plein : Sébastien TREBOSC
- 1 homme toutes mains en CDD temps plein sur 8 mois
- 1 responsable équipe entretien en CDD temps plein 8 mois
- 1 agent d'entretien en CDD temps plein 6 mois
- 1 agent d'entretien en CDD temps plein 2 mois en juillet et aout
- 1 responsable épicerie en CDD temps plein 2 mois en juillet et Aout

Le coût du personnel est conforme au prévisionnel initial

## Politique RSE

Le camping a été labellisé Refuge LPO

Nous sommes rentrés dans la démarche d'accompagnement lancée par la région PACA pour l'obtention du label Clef Verte en 2025.

Le club enfant a été assuré par Mr Trébosc qui est éducateur à l'environnement avec la mise en place d'un jardin pédagogique.

## COMPTE RENDU TECHNIQUE

- Les travaux de viabilisation ont été réalisés ce qui a permis la viabilisation de 26 parcelles dont 11 sur la partie non exploitée du camping.

Suite à la première année d'exploitation il a été décidé de modifier le programme d'aménagement initial selon les éléments suivants :

Les emplacements camping-car des n°1 à 21 et 121 à 133 ont été conservés car ils ont un très bon taux d'occupation et sont appréciés des campeurs.

La zone d'emplacements au fond du camping ayant un taux d'occupation plus faible il a été décidé de l'aménager avec des Mobil homes.

Vous trouverez ci joint les fiches descriptives des hébergements installés en 2024

4 Mobil Homes Privilège 4\* Baronnie 3 ch

- 4 Mobil Homes Privilège 4\* Baronnie 2 ch
- 4 Cabanes Insolites Premium 4\* Valbelle 2 ch
- 4 Cabanes Insolite Premium 4\* Méouge 3 ch



## Camping les Prés Hauts Sites Et Paysages

44 Chemin les Prés hauts ,04200 Sisteron

Comme on peut le constater les hébergements installés et leur équipement se positionnent dans le haut de la gamme du groupement Site et Paysage.

- **Contrat électricité** : Un nouveau contrat a été souscrit avec OHM Électricité dans le cadre d'un appel d'offre regroupant 400 campings au niveau national organisé par la FNHPA.
- **Installations électriques**
  - Suite à la vérification annuelle il est apparu d'importantes observations à corriger qui sont du ressort d'une vérification initiale des installations. Un devis a été établi est le contrôle sera effectué à la fin de la saison 2024.
- **Installation sanitaire**

Une reprise générale des évacuations d'égout du sanitaire n°2 a été effectuée, en effet l'ensemble des connexions en sous œuvre (vide sanitaire) était cassés dû à la rupture des fixations acier et leur oxydation. Ces travaux ont été réalisés pendant la période de fermeture et ont pu être réalisé sans la nécessité d'un protocole de sécurité spécifique.

  - Taille des arbres : il devient impératif de faire la taille des arbres a haute tige
  - Recherche d'une ou plusieurs fuites d'eau car nous avons une surconsommation d'eau récurrente (en cours)

### CONCLUSION

Il a été difficile pour nous d'appréhender correctement l'exploitation du camping Les Pres Hauts, si l'exploitation intrinsèque est identique dans chaque établissement la force d'attractivité du territoire nous oblige à adapter l'offre à la demande et chaque destination est différente.

Le déclassement du camping en 3 étoiles nous a obligé à revoir notre politique tarifaire et a positionné une gamme locative plus en adéquation avec la clientèle. La disponibilité des matériels (mobil-home) nous a également orienté vers les fournisseurs et modèle librement disponible, il semble à ce jour que le secteur en forte tension depuis l'après covid se détente et nous laisse imaginé plus de latitude quant à nos choix futur.

A ce jour l'offre locative permet une commercialisation globale, et laisse augurer une augmentation capacitaire dans les années à venir (prévision pour la saison 2026).

Pour l'année à venir nos efforts vont se focaliser sur la partie de l'espace aquatique qui va être entièrement revu, ces travaux nous permettrons de générer une clientèle familiale supplémentaire, il sera accompagné par la l'installation d'une aire de jeux complémentaire refaite.

Les investissements complémentaires suivront notamment le bloc sanitaire N°2 Qui demande une réfection générale, cette réflexion vous sera présentée courant de l'année 2025 ; en effet vous n'êtes pas savoir l'attrait nouveau pour des sanitaires individuel sur les parcelles, à ce jour permette un véritable monté en gamme des établissements de plein air ; à l'issue de ces investissements le camping des pré hauts retrouvera son classement 4\*.

Dans notre exploitation au quotidien 2 motifs de réelle satisfaction

- La fréquentation a bondi en 3 ans + à 26000 nuitées en 2023
- Les retours clients sont excellents 8.3 / 10

Tout à fait conscient que notre plan de développement ne correspond pas en tout point au plan déposé lors de de la consultation, cependant si les modalités ont pu être différentes la finalité reste la même, à savoir la volonté de développé l'établissement et le territoire.

Des évènements ignorés à la reprise du camping nous ont contraint et pour certain nous contraignent encore notamment la charge pour ordures ménagères qui est plus élevé que sur l'ensemble de campings du territoire, des problèmes techniques qu'il a été nécessaire de régler avant de pouvoir envisagé quelconque développement.

**Camping les Prés Hauts Sites Et Paysages**  
**44 Chemin les Prés hauts ,04200 Sisteron**

L'augmentation des taux d'intérêt et le manque d'engagement des banques malgré leurs promesses, et enfin un marché qui est de plus en plus porté par deux secteurs :

le très haut de gamme qui demande une vision à très long terme , un territoire moins contraint par les aléas climatiques et un engagement financier bien supérieur à celui envisagé

le tourisme familial et social qui subit une baisse de pouvoir d'achat et qui nous oblige à une sagesse budgétaire

En espérant avoir répondu à vos attentes, soyez certain de notre engagement à réussir le développement du Camping des Prés Hauts .

Cordialement

Franck Velay

Président

Roland Roussel

directeur général