Terra Ostra

GUJAN-MESTRAS

# RAPPORT D'ORIENTATIONS BUDGETAIRES

# 2027

Octobre 2026

Accusé de réception en préfecture
033-493568307-20261117-2026041101b-DE
Date de réception préfecture : 17/11/2026

# 2026

## Une saison meurtrie par les incendies et la crise énergétique mondiale.

L'avant-saison 2026 peut être qualifiée de normale. S'agissant des recettes de l'EPIC celles-ci ont été sur cette période légèrement inférieures aux prévisions, mais les écarts sont restés limités et pouvaient encore être compensés au fil des mois.

La situation s'est fortement dégradée à partir de la fin du mois de juillet avec les incendies survenus dans le secteur de Biscarrosse et du Nord du Bassin. Ces événements ont provoqué une rupture de fréquentation, avec de nombreux départs anticipés et des annulations de séjours pendant la période où les incendies n'étaient pas maîtrisés.

Une fois les incendies fixés, la destination Bassin d'Arcachon a également subi les effets d'une image dégradée par la couverture médiatique de ces événements. Cette situation a pesé sur la fréquentation touristique du mois d'août mais aussi et dans une moindre mesure, des mois de septembre et octobre.

A cette situation déjà négative, se sont ajoutés deux facteurs supplémentaires de dégradation :

Le premier concerne le contexte économique général et notamment la hausse du prix des carburants. Cette hausse pèse directement sur le budget des ménages et conduit les Français à réduire leurs déplacements, leurs départs en week-end et leurs séjours touristiques. Pour une destination largement fréquentée par une clientèle française et de proximité, cet élément constitue un facteur supplémentaire de baisse de fréquentation.

Le second facteur concerne les arrêtés de vigilance et les restrictions mises en place lors des périodes de risque élevé d'incendie. Ces mesures quasi quotidiennes au plus fort de l'été impactent les possibilités d'accès à l'offre : plages océanes, utilisation des pistes cyclables pratique de certaines activités nautiques, évènements annulés.

Ces restrictions ont un effet direct sur l'offre touristique proposée aux visiteurs. Elles dégradent l'expérience du séjour. La communication visant à rassurer les visiteurs et à maintenir la fréquentation ne peut donc pas, à elle seule, compenser les effets de ces restrictions lorsque celles-ci sont en vigueur.

**À l'échelle du territoire, la baisse de fréquentation peut ainsi être estimée entre 20 et 30 %.**

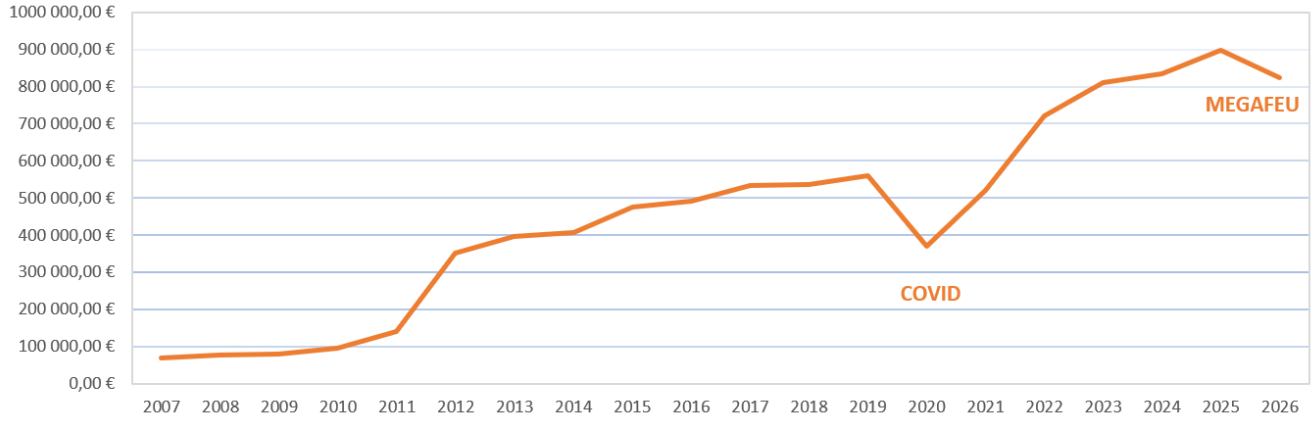
Accusé de réception en préfecture
033-493568307-20261117-2026041101b-DE
Date de réception préfecture : 17/11/2026

Cette baisse de fréquentation 2026 a eu un impact direct sur l'exécution des recettes de Terra Ostra.

*Prévisions fin 2026*

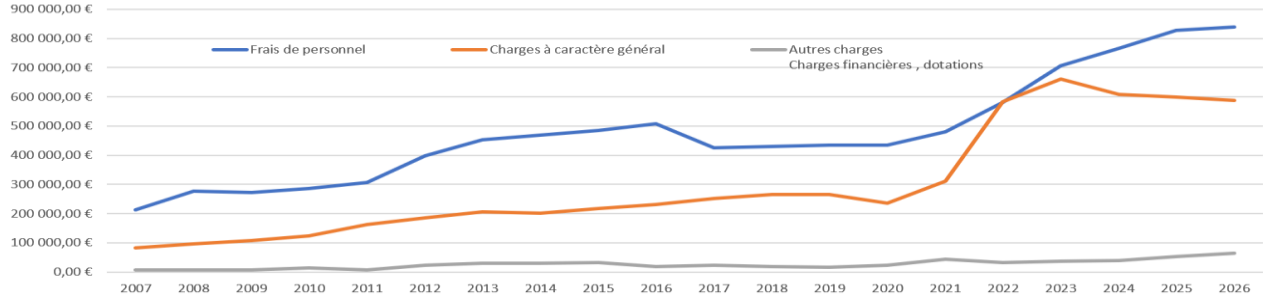
- Camping de Verdalle : - 61 351 € HT / 2025 (-12%)
- Maison de l'Huître : -21 412 € HT / 2025 (-11%)
- Office de Tourisme : - 2 119 € HT / 2025 (-3%)
- Taxe de Séjour : - 11 500 € HT / 2025 ( -4 %)
- Total : - 96 382 € HT

*Evolutions des recettes commerciales de l'EPIC depuis 2007 (hors taxe de séjour)*




En parallèle, la possibilité d'agir sur les dépenses en 2026 pour s'adapter à la baisse des recettes est restée limitée. En effet, une part importante des charges nécessaires au fonctionnement et à la préparation de la saison est engagée avant l'été. Les économies pouvant être réalisées en cours d'exercice restent donc essentiellement à la marge.

*Evolutions des charges de l'EPIC depuis 2007*




- Dans ce contexte, l'exercice 2026 de Terra Ostra se clôturera par un résultat de fonctionnement déficitaire, malgré la prise en compte du résultat reporté de l'exercice précédent. Celui-ci est estimé aux environs de **93 000 €**.

Accusé de réception en préfecture
Date de réception préfecture : 17/11/2026

# 2027

## Quels éléments de contexte à prendre en compte dans l'élaboration du budget 2027

### 1. Des incertitudes qui pèsent toujours sur le niveau d'activité touristique attendu sur le Bassin d'Arcachon l'année prochaine.

Le SIBA et ses partenaires ont notamment renforcé leurs actions de communication à l'échelle nationale et européenne. Cependant, des incertitudes demeureront en 2027 malgré les efforts engagés pour soutenir la fréquentation et renforcer la promotion de la destination. Lesquelles ?

- **La crise énergétique et le prix des carburants.**

Le niveau élevé du prix des carburants constitue un frein aux déplacements. Il concerne aussi bien la clientèle française que les clientèles européennes, notamment les clientèles allemandes qui représentent une part importante de la fréquentation des campings du territoire. Tant que les prix des carburants resteront élevés, les foyers limiteront leurs déplacements pour ajuster leur budget. L'activité touristique sera donc impactée.

- **Les conséquences du changement climatique et des épisodes de forte chaleur.**

Les épisodes de forte chaleur et le risque incendie entraînent la mise en place d'arrêtés de vigilance et de restrictions d'accès ou de pratique qui nuisent à l'expérience séjour. Il est donc probable que les clientèles soient tentées de privilégier des destinations moins exposées aux fortes chaleurs et aux restrictions liées au risque incendie, notamment sur le littoral Atlantique et la Manche : Charentes, Bretagne, Normandie.

- **Le contexte électoral de l'année 2027.**

L'année 2027 sera marquée par les élections présidentielle et législatives. Il est constaté que la période électorale a toujours un effet sur les comportements de déplacement et sur la fréquentation touristique. Ce sera le cas en particulier au printemps et au début de l'été 2027.

Ces éléments doivent donc être intégrés dans la prévision du budget 2027, s'agissant bien entendu de la partie recettes.

- Il convient donc d'être prudent dans la prévision des recettes commerciales et de la taxe de séjour 2027 et retenir une hypothèse de travail les situant à **un niveau inférieur à celui de 2026.**

Accusé de réception en préfecture
033-493568307-20261117-2026041101b-DE
Date de réception préfecture : 17/11/2026

## 2. Les orientations locales et les objectifs fixés à Terra Ostra

- **Premier point : intégrer le résultat déficitaire attendu de l'exercice 2026**

Le résultat définitif de l'exercice 2026 ne sera connu qu'à la clôture de l'exercice. Il est estimé à ce stade à 93 000 €. Ce déficit ne pourra pas être intégré dans le budget 2027 sans une contrepartie financière exceptionnelle. Par ailleurs, le montant du déficit ne sera pas connu avec précision avant le vote du BP 2027. Il apparaitra dans les comptes lors de l'affectation du résultat. Il conviendra donc de le résorber en activant deux leviers complémentaires :

- Capacité de Terra Ostra à absorber une part du déficit en diminuant les charges annuelles
- Subvention exceptionnelle de la ville au budget supplémentaire

- **Deuxième point : poursuivre la recherche d'un modèle économique permettant une diminution progressive de la subvention communale**

Au-delà de l'équilibre financier de la partie commerciale tourisme, Terra Ostra doit également rechercher des marges de manœuvre financière lui permettant de financer des actions qui ne génèrent pas directement de recettes : animations, actions de promotion, mobilisation des partenaires ou encore missions d'intérêt local.

- **Troisième point : préserver une capacité d'action forte au service du territoire**

Terra Ostra doit conserver une capacité importante à conduire des actions structurantes pour la ville et son territoire.

Cela concerne notamment l'animation économique, la mobilisation des acteurs et des partenaires locaux, l'animation touristique et la mise en œuvre d'animations permettant de renforcer la visibilité et l'attractivité de Gujan-Mestras.

Ces 3 points conduisent à proposer plusieurs principes pour l'élaboration du budget primitif 2027 :

- Une baisse de la subvention communale, qui passera de 215 000 € en 2026 à 190 000 € en 2027, soit une diminution d'environ 12 %.

- Une optimisation des dépenses, avec l'objectif de réduire les coûts lorsque cela est possible, sans diminuer le niveau de service attendu, ni remettre en cause les capacités d'action de l'EPIC.

Accusé de réception en préfecture
033-493568307-20261117-2026041101b-DE
Date de réception préfecture : 17/11/2026

# 2027

## Orientations pour la construction du budget primitif 2027

### 1. Des prévisions de recettes prudentes

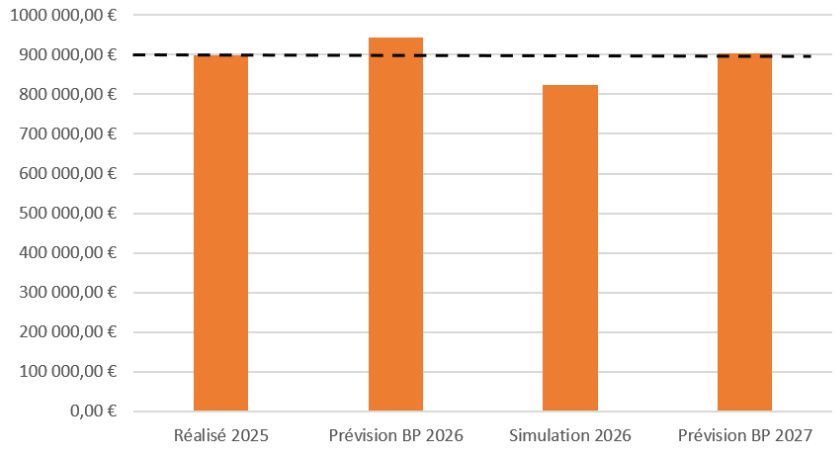
Concernant les recettes commerciales de l'EPIC, les prévisions 2027 doivent tenir compte de la conjoncture économique précédemment décrite. Dans ce contexte, et alors que le Bassin d'Arcachon est régulièrement perçu comme une destination relativement chère, il ne paraît pas opportun d'augmenter en 2027 les tarifs des prestations proposées par Terra Ostra : Camping municipal de Verdalle, Maison de l'Huître, Office de Tourisme.

Les recettes commerciales prévisionnelles seront donc établies sur des niveaux prudents, inférieurs aux prévisions retenues pour l'élaboration du budget 2026.

La même approche sera retenue pour la taxe de séjour.

*Montant prévisionnel des recettes commerciales 2027 (hors taxe de séjour)*

**Aux environs de 900 000 €**

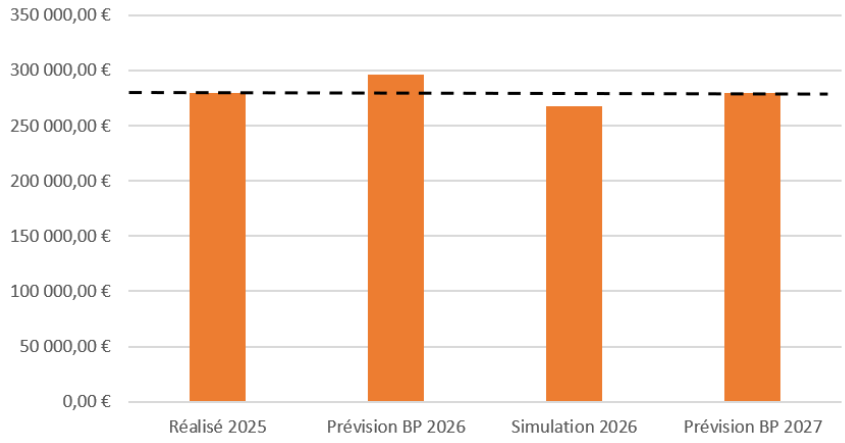






*Montant prévisionnel de la Taxe de Séjour 2027*

**Aux environs de 280 000 €**







Accusé de réception en préfecture
033-493568307-20261117-2026041101b-DE
Date de réception préfecture : 17/11/2026

## 2. Une maîtrise renforcée des dépenses

La maîtrise des dépenses constitue un enjeu important pour la construction du budget 2027. Plusieurs leviers peuvent être mobilisés pour rechercher des économies sans réduire le niveau de service attendu. Comment ?

### 2.1 Agir sur les charges de personnel

- **Au camping municipal de Verdalle** , plusieurs adaptations sont envisagées.

Compte tenu du niveau de fréquentation attendu en avant-saison, le recrutement du quatrième réceptionniste serait décalé au 1er juin, alors qu'il intervenait jusqu'à présent dès l'ouverture du camping.

Concernant l'entretien du camping, une évolution du mode de recrutement est également envisagée. Jusqu'à présent, un poste à temps complet était proposé afin de faciliter le recrutement d'un agent d'entretien, malgré un besoin inférieur à cette quotité en avant-saison.

Pour les mois d'avril, mai, juin, septembre et octobre, il est proposé de recourir à l'intérim, en fonction du nombre réel d'heures nécessaires. Cette solution permettrait d'adapter le coût du personnel au niveau réel d'activité.

En revanche, pour les mois de juillet et août, période de très forte fréquentation, le recours à un agent d'entretien recruté pour les deux mois sera maintenu. Cette organisation permet de disposer de la souplesse et de la réactivité nécessaires pendant la période de pointe, tout en réduisant significativement la durée de recrutement par rapport aux années précédentes.

Dans le cadre d'une activité commerciale assujettie à la TVA, cette évolution devra également être appréciée au regard de la récupération de la TVA sur ces dépenses.

- **La Maison de l'Huître fera également l'objet d'une adaptation de son organisation.**

En fonctionnement normal, l'équipement compte une responsable et quatre guides. La fermeture temporaire de la Maison de l'Huître, liée aux travaux de modernisation et à la mise en œuvre du projet de renouvellement de l'équipement, va modifier durablement les besoins en personnel pendant cette période.

À la suite du départ de deux salariés, il est proposé de limiter l'effectif à trois salariés en CDI à l'année. Les besoins complémentaires pourront être couverts par le recours à des prestations de services auprès de guides en freelance, comme cela a déjà été pratiqué cette année par Terra Ostra, ainsi que par le recrutement d'un guide saisonnier sur la période d'avril à septembre et d'un second sur la période juillet & août. Cette modification impliquera la fermeture au public de la Maison de l'huître les samedis durant les périodes de moindre fréquentation.

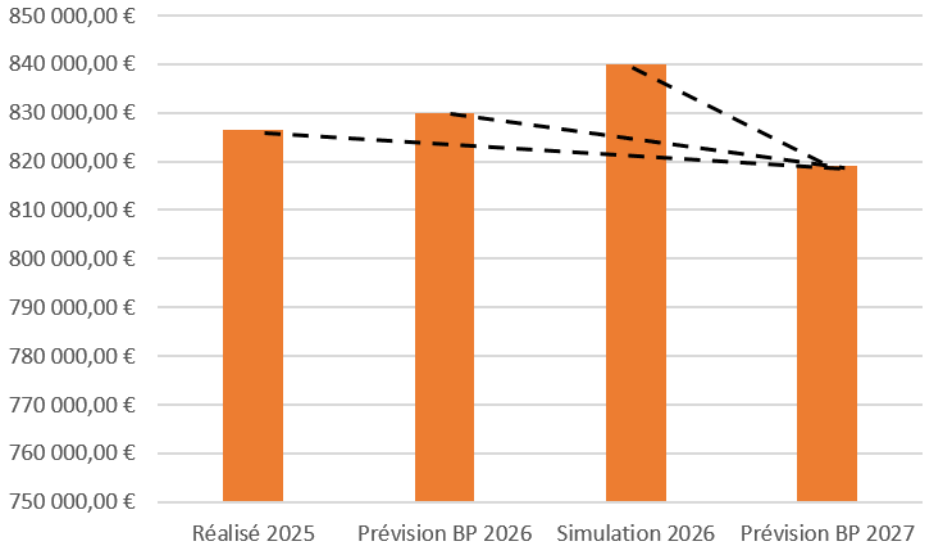
Accusé de réception en préfecture
033-493568307-20261117-2026041101b-DE
Date de réception préfecture : 17/11/2026

- **L'organisation de l'Office de Tourisme sera également adaptée**, avec un recours limité à un seul saisonnier, employé par la COBAS, afin d'ajuster les effectifs aux besoins réels de la saison.

L'ensemble de ces mesures doit permettre de réduire les charges de personnel tout en maintenant les moyens nécessaires au fonctionnement des équipements.

*Montant prévisionnel des charges de personnel 2027*

**Aux environs de 820 2060€**




**- 2,5%**

Accusé de réception en préfecture
033-493568307-20261117-2026041101b-DE
Date de réception préfecture : 17/11/2026

## 2.2 Agir sur les charges à caractère général.

### *Dépenses de communication*

- **Concernant la Maison de l'Huître,** la fermeture temporaire à venir du musée pour les travaux d'agrandissement et de renouvellement de la scénographie nous incitent à diminuer en 2027 certaines dépenses de communication : insertions, affichages…
  Les achats de marchandises seront également revus à la baisse de telle façon à ne pas disposer d'un stock trop important en fin d'exercice 2027.

### *Animations*

- **Des marges de manœuvre en termes de diminution des charges sont également possibles dans le domaine des animations**, sans nuire à l'attractive et la diversité des programmes proposés.

- Il est proposé, après 20 ans d'existence, de **mettre temporairement en pause l'animation Terra Ostra en balade**, anciennement « Balade des sept ports ». Les moyens ainsi dégagés pourront être réaffectés à des manifestations qui ont démontré leur capacité à mobiliser le public. Le **budget consacré à la Soirée Barrée sera ainsi renforcé** afin de consolider cette nouvelle manifestation qui a rencontré un franc succès en 2026

- De même, **trois marchés d'été** seront programmés en 2027, avec une organisation répartie sur plusieurs sites : la place du Vieux-Marché, la place de la Claire et le secteur des jardins de l'Hôtel de Ville. Cette formule permettra de renforcer l'animation en cœur de saison.

- **Une évolution est également proposée pour les Jeudis de Larros**. Le programme sera ramené de sept à six dates en 2027. Le calendrier particulier du mois de juillet, avec le 14 juillet qui tombe un mercredi, permet d'envisager cette adaptation sans remettre en cause l'équilibre général de la programmation. Cette mesure permettra une économie d'environ 20 000 €, correspondant au coût moyen d'une soirée.

- Enfin, **une optimisation du budget du Gujan-Thriller Festival** est également possible, avec un objectif de dépenses ramené à 50 000 €, contre environ 52 000 € réalisés en 2026.

Accusé de réception en préfecture
033-493568307-20261117-2026041101b-DE
Date de réception préfecture : 17/11/2026

***Pistes supplémentaires***

- Suppression de certaines cotisations : Gironde Tourisme, ACBA
- Suppression de la borne internet extérieure au profit d'un dispositif d'information moins couteux
- Suppression du point WIFI de la Maison des arts
- Adaptation des lignes de dépenses : entretien, réparations, petit matériel…etc

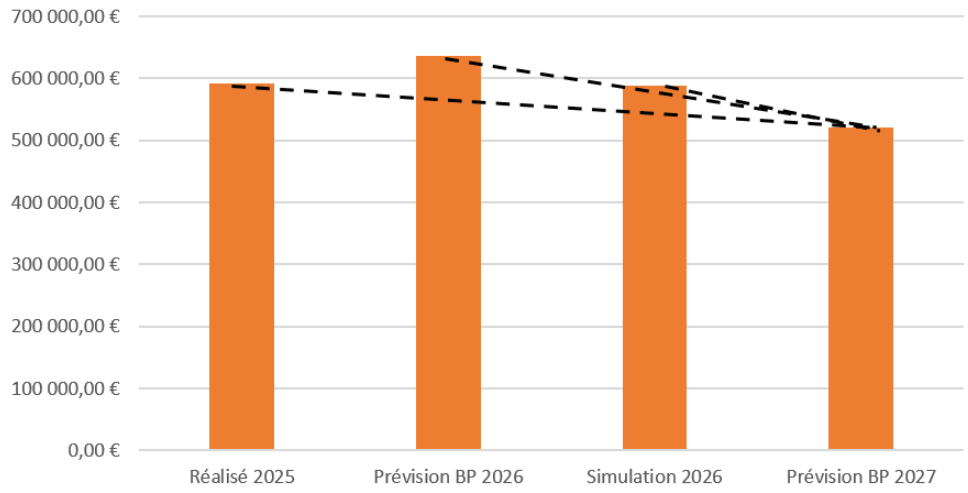
Ces différentes mesures mises bout à bout participent à l'objectif global de réduction des dépenses de fonctionnement, sans remettre en cause la qualité de l'information et des services proposés aux visiteurs.

L'enveloppe liée au financement des opérations de jumelage devra quant à elle être réévaluée et sera portée à 18 000 €

- Echanges scolaires
- Féria de Muestras
- Gujan-Mestras en Fêtes
- Cross du Sud-Ouest

*Montant prévisionnel des charges à caractère 2027*

**Aux environs de 521 000 €**




**- 11,5 %**

Accusé de réception en préfecture
033-493568307-20261117-2026041101b-DE
Date de réception préfecture : 17/11/2026

## 3. Maintenir une capacité d'action forte au service du territoire

**En 2027, plusieurs actions structurantes seront ainsi engagées ou poursuivies.** Elles constitueront les principales priorités d'action de Terra Ostra pour l'exercice.

### 3.1 Piloter la redynamisation des centres-bourgs

À la suite de la consultation engagée en 2026, Terra Ostra, et plus particulièrement l'Office du Commerce et de l'Artisanat, sera chargé de piloter en 2027 l'étude de redynamisation des centres-bourgs de Gujan-Mestras. Cette étude, financée par la Ville, constitue un projet structurant pour les prochaines années.

Elle se déroulera en deux étapes :

- La première consistera à établir un diagnostic de l'attractivité des centres-bourgs, en analysant notamment le commerce, l'aménagement urbain, l'animation, les usages et la qualité de vie. Ce diagnostic devra être partagé avec les habitants, les commerçants et les différents acteurs du territoire, notamment au travers d'enquêtes et de temps d'échange.
- La seconde étape consistera à élaborer un schéma directeur constituant une véritable feuille de route à dix ans pour la Ville.

Ce schéma devra notamment définir les grandes orientations en matière d'aménagement urbain, d'amélioration de la commercialité, de diversité et de lisibilité de l'offre commerciale, ainsi que les actions à conduire en matière d'animation.

### 3.2 Préparer la transformation de la Maison de l'Huître

L'année 2027 sera également consacrée à la poursuite du projet de modernisation de la Maison de l'Huître.

Après les études engagées en 2026, Terra Ostra devra définir précisément le programme de l'opération et accompagner le choix de la maîtrise d'œuvre, afin de permettre la réalisation des travaux d'agrandissement et de la nouvelle scénographie à partir de 2028.

L'objectif est de transformer profondément la Maison de l'Huître afin d'en faire un équipement moderne d'interprétation de l'ostréiculture et du patrimoine ostréicole du Bassin d'Arcachon.

Le futur équipement devra également permettre de développer de nouvelles recettes commerciales, notamment grâce à la diversification des visites, à la mise en place d'ateliers thématiques et au développement de produits et prestations à plus forte valeur ajoutée.

Accusé de réception en préfecture
033-493568307-20261117-2026041101b-DE
Date de réception préfecture : 17/11/2026

### 3.3 Renforcer l'animation du territoire

La politique d'animation restera un axe important de l'action de Terra Ostra en 2027.

La Soirée Barrée sera notamment renforcée afin d'en faire progressivement un événement festif et populaire majeur d'ouverture de la pleine saison.

Les marchés d'été seront également développés, avec une programmation répartie dans les différentes centralités de la ville afin de renforcer leur attractivité pendant la période estivale.

Le marché de Noël, désormais bien installé dans le calendrier des animations de la ville, sera également poursuivi et développé, sous l'impulsion notamment de l'Office du Commerce et de l'Artisanat.

Ces actions devront permettre de maintenir une programmation attractive tout en tenant compte des contraintes budgétaires définies pour 2027.

### 3.4 Poursuivre la montée en qualité de l'offre

La qualification de l'offre constituera un autre axe majeur de l'action de Terra Ostra en 2027.

En 2026, l'Office de Tourisme a obtenu le renouvellement de son classement en catégorie I ainsi que la labellisation Destination d'Excellence. Ces démarches constituent des éléments importants pour le maintien du statut de station classée de tourisme de Gujan-Mestras.

- En 2027, Terra Ostra engagera ainsi le travail préparatoire au renouvellement du classement de la station. Cette démarche est particulièrement large puisqu'elle concerne de nombreux domaines : accueil, hébergement, tourisme, environnement, mobilités, services, santé et qualité du cadre de vie.

- Le camping municipal de Verdalle fera également l'objet d'une démarche de renouvellement de classement en 2 étoiles.

- Dans le même temps, l'Office de Tourisme poursuivra le développement de la démarche Tourisme & Handicap, avec l'objectif de labelliser le camping municipal de Verdalle et d'accompagner progressivement les autres campings de la station dans cette démarche.

Accusé de réception en préfecture
033-493568307-20261117-2026041101b-DE
Date de réception préfecture : 17/11/2026

### 3.5. Développer les services aux professionnels et aux partenaires

Terra Ostra poursuivra également son travail de mobilisation et d'accompagnement des acteurs économiques du territoire.

La commercialisation des offres partenaires sera maintenue et développée afin de proposer aux professionnels des loisirs, de la restauration, de l'ostréiculture, de l'hébergement et aux commerçants permettant de mieux valoriser leur activité et leur offre auprès des visiteurs.

Le classement des meublés de tourisme sera également poursuivi, ainsi que les ateliers thématiques destinés aux propriétaires. Un nouveau service sera proposé auprès des propriétaires de meublés. Cette nouvelle prestation concernera la présentation, son aménagement intérieur, sa décoration avec notamment une approche « coaching intérieur ».

Accusé de réception en préfecture
033-493568307-20261117-2026041101b-DE
Date de réception préfecture : 17/11/2026

# 2027

## Investissement 2027

Contrairement à la section de fonctionnement, qui présentera un déficit à la clôture de l'exercice 2026, la section d'investissement sera excédentaire. Les investissements prévus en 2027 resteront limités et ciblés.

Ils répondront principalement à trois objectifs.

- **Le premier objectif sera de maintenir un équipement informatique opérationnel et performant dans chacun des sites gérés par Terra Ostra.** Cela concerne le renouvellement des matériels, la protection informatique, ainsi que les logiciels et outils métiers.

- **Le deuxième objectif concernera le camping municipal de Verdalle.** Il est prévu d'acquérir un mobil-home destiné à assurer le logement du concierge en saison.

- **Les autres investissements** concerneront principalement le renouvellement ponctuel de mobilier ou d'équipements nécessaires au fonctionnement des différents services. Aucun investissement important supplémentaire n'est envisagé en 2027.

Enfin, le budget d'investissement doit permettre de **constituer progressivement une réserve financière**, en prévision de l'installation de Terra Ostra dans ses nouveaux locaux, prévue à la fin de l'année 2027 ou au début de l'année 2028. Cette réserve devra permettre d'anticiper les dépenses liées à cette nouvelle implantation sans créer de tension supplémentaire sur les budgets futurs.

Accusé de réception en préfecture
033-493568307-20261117-2026041101b-DE
Date de réception préfecture : 17/11/2026