

## Comment ouvrir un camping

### Description

Ouvrir un camping est un projet intéressant pour de nombreux entrepreneurs : en plus d'être particulièrement rentable si le lieu attire les vacanciers, il permet également de promouvoir un mode de vie éco-responsable fondé sur la communauté et son rapport à l'environnement. Il est cependant nécessaire d'être préparé et rigoureux pour démarrer cette activité, car de nombreux paramètres doivent être pris en compte :

- Acquisition des différentes autorisations administratives qui satisfont à la réglementation en vigueur : déclaration en mairie, permis d'aménager et déclaration d'achèvement de travaux ;
- Choix du [statut juridique d'entreprise](#) en fonction du nombre d'associés : [SAS ou société par actions simplifiée](#) ;
- Etude de marché afin d'analyser la concurrence ;
- Choix et achat du lieu d'établissement en fonction de la situation géographique.

[Créer mon entreprise en ligne](#)

## Pourquoi ouvrir un camping ?

### Les raisons d'ouvrir un camping

Plusieurs raisons justifient le souhait de mettre en place un camping :

- L'état du marché ;
- La rentabilité ;
- La passion ;
- La préservation de l'environnement et l'écologie.

### L'état du marché

Le marché de l'hôtellerie de plein air est en pleine expansion. Et contrairement au marché classique, lui s'adapte aux attentes et aux goûts du client. Par exemple, ouvrir un camping permet aux passionnés d'aventure d'en vivre chaque jour, et ce, quelle que soit la période de l'année. C'est ce qui justifie, entre autres, les **perspectives florissantes du secteur**

## La rentabilité

Installer un camping implique un prix plus ou moins élevé. Terrain, équipement, mobilier, il faut **prévoir un budget** d'une certaine importance. Cependant, eu égard à l'état du marché, le retour sur investissement ne manque pas de suivre.

## La passion

La mise en place d'un camping permet de devenir un expert de l'hôtellerie de plein air. Mais pour cela, il faut rassembler plusieurs conditions, notamment l'acquisition **d'autorisation et de permis**.

## La préservation de l'environnement et l'écologie

Ouvrir un camping **insolite ou écologique** peut s'avérer très payant dans la mesure où ce type d'installation est très à la mode et donc recherché. Cela relève aussi de la transformation des secteurs touristiques vers l'éco-tourisme. Être respectueux de l'environnement et promouvoir de nouvelles formes de rapport à la nature peut même permettre dans certains cas d'obtenir des **subventions publiques**.

Dans cette optique, deux solutions sont possibles :

- Créer un camping écologique : il s'agit d'aménager un terrain vierge de façon éco-responsable.
- Optimiser un camping existant : il s'agit d'entreprendre des travaux aux fins d'obtenir divers labels améliorant l'image du camping et fonctionnant comme un gage de qualité.

Comment transformer son camping en camping écologique ? Par exemple, il est possible de mener des actions visant à réduire les déchets (création d'un compost) ou bien encore **économiser les ressources** (énergies renouvelables), former son personnel aux enjeux environnementaux,

Les clients du camping seront également nombreux à être séduit par cette initiative. Ils pourront demander à participer à des activités liées à la question et chercheront peut-être à se renseigner sur **les milieux naturels locaux**.

**Bon à savoir** : les campings écologiques peuvent représenter un investissement

supérieur de 15% par rapport aux campings traditionnels. Toutefois, sur le long terme, les initiatives environnementales peuvent réduire un certain nombre de coûts notamment en matière d'énergie. De plus, les matériaux et mobiliers de récupération peuvent s'avérer très utiles pour un aménagement et une décoration en adéquation avec la philosophie du lieu.

Comment financer un camping écologique ? Différents acteurs mettent à disposition des aides pour ouvrir un camping écologique :

- La Région ;
- L'Union européenne ;
- L'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie (Ademe) ;
- L'Agence nationale pour les chèques vacances.

## Les avantages d'ouvrir un camping

Qu'il s'agisse en raison de la contribution à la **cohésion sociale** entre des personnes diverses ou d'un rapport étroit à la nature, le camping présente un certain nombre d'avantages. En effet, les campings accueillent principalement des familles, mais aussi des retraités, des étudiants, des salariés venus de la même société, etc. Ces personnes développent des liens, quelle que soit leur **situation sociale ou professionnelle**.

La vie dans un camping s'articule autour de la solidarité, de la vie en communauté et du respect des autres.

En outre, des millions de campeurs sont chaque année, en vacances ou non, attirés par ces lieux de divertissement et d'apprentissage. Ils peuvent :

- S'installer sur un terrain aménagé ou sauvage ;
- Utiliser des tentes, des clips cars, des camping-cars, etc. ;
- Profiter d'une large gamme de possibilités d'hébergement.

En raison de la **diversité des aménagements proposés**, du caractère peu onéreux d'une location et de l'immersion dans un environnement naturel, nombre de touristes choisissent le camping comme destination touristique. Ainsi, en 2016, près de 68% des campeurs étaient français. 3 millions de nationaux visitent les 922 000 emplacements enregistrés. Qui plus est, en termes de capacité d'accueil, la France occupe la première place en Europe, et la deuxième sur le plan mondial après les États-Unis. L'activité française dans le secteur de l'hôtellerie de plein air ne décroît donc pas, au contraire, les demandes sont de plus en plus importantes. C'est donc **un secteur en expansion**

Lire aussi : [Quelles sont les démarches pour créer un gîte ?](#)

## Les autorisations et permis pour ouvrir un camping

Pour installer un camping, il faut réunir plusieurs **autorisations et permis** pour satisfaire la réglementation en vigueur :

- La déclaration en mairie ;
- Le **permis d'aménager** ;
- La déclaration d'achèvement des travaux.

### Ouvrir un camping : la déclaration en mairie

La déclaration en mairie est **exigée pour les campings** qui ne nécessitent pas l'obtention d'un permis d'aménager selon [l'article R421-23 du Code de l'urbanisme](#).

Le délai d'instruction ayant ces caractéristiques est d'un mois à compter du jour de dépôt de la demande. L'absence de réponse sur un délai de trois ans équivaut à **une non-opposition**.

### Le permis d'aménager pour ouvrir un camping

La création ou l'agrandissement d'un **terrain de camping** permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six hébergements de loisirs constitués de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs nécessite l'obtention en mairie d'un permis selon [l'article R421-19](#) du Code de l'urbanisme.

### La déclaration d'achèvement de travaux pour ouvrir un camping

Selon les dispositions prévues par [l'article R.443-8 du Code de l'urbanisme](#), l'exploitation de l'activité ne peut commencer ou se poursuivre qu'après avoir communiqué à la mairie une **déclaration d'achèvement de travaux**. Cela signifie qu'il doit interrompre les locations dans son camping s'il s'agit de l'obtention d'un permis modificatif ou d'une mise en conformité après mise en demeure transmise par l'autorité publique. La violation de la loi expose le gérant du camping à des sanctions.

**Bon à savoir** : parfois l'administration ne délivre qu'une autorisation valide pour une exploitation saisonnière du camping, dans ce cas de figure, le gérant du camping ne peut pas poursuivre son activité au-delà de la période prévue.

## Ouvrir un camping : quelques conseils avant de se lancer

### Quels types d'hébergement et quels aménagements auxiliaires pour un camping ?

Plusieurs types d'hébergement sont possibles mais obéissent à des règles différentes :

- Les tentes : elles sont transportables et bon marché.
- Les caravanes : elles doivent toujours conserver leurs roues et/ou matériel de traction pour ne pas être considérés comme des H.L.L.
- L.L (chalets, cabanes, bungalows) : s'ils font plus de 35m carrés, ils font l'objet d'une déclaration préalable.

L'offre de camping étant assez vaste, il faudra que le gestionnaire de camping puisse trouver le moyen de se distinguer que ce soit grâce à un **concept insolite ou un lieu d'exception**. Un camping autour d'une forêt ou bien en bord de mer ? Dans Les Landes ou en Baie de Somme ? Une [ferme pédagogique](#) ?

Il est également nécessaire de penser aux **aménagements supplémentaires**, à leurs coûts et aux réglementations spécifiques qui y sont liées : intégration d'une piscine, installation d'un restaurant, etc.

En outre, l'**originalité de votre camping** peut tenir dans les animations proposées. Pourquoi ne pas proposer des activités pédagogiques pour les plus petits si votre camping est à la ferme ? Mais vous pouvez aussi organiser des soirées à thèmes ou encore des jeux.

Il est aussi possible de [créer son entreprise d'hôtellerie](#) originale et insolite.

### Comment obtenir un label ?

Les labels sont souvent un **gage de qualité** et peuvent être un atout pour votre activité. Ils sont la plupart du temps liés à la gestion écologique du camping ou à un type d'aménagement particulier.

On peut citer :

- L'Écolabel Européen, représenté par une fleur : le camping est récompensé pour ses actions dans le domaine environnemental.
- Le label Tourisme et Handicap : il est décerné par le Secrétariat d'Etat chargé du Tourisme aux campings qui ont aménagé leurs services pour les personnes en situation de handicap.

## Comment obtenir un classement ?

Les étoiles de camping : elles sont attribuées en fonction des normes concernant les équipements communs, sanitaires et l'accessibilité. Le nombre d'étoiles dépend de la taille des emplacements, des **normes de sécurité**, d'éclairage ou encore du nombre de langues étrangères parlées par le personnel.

## Pourquoi développer une activité en ligne pour son camping ?

Développer une offre claire sur un site internet, un blog dédié ou encore une plateforme regroupant les différents campings locaux est un moyen peu cher et pratique de **faire sa publicité**.

Permettre de faire des **réservations en ligne** peut être un moyen d'éviter de longs entretiens téléphoniques. Vous pouvez également penser à un intégrer un mode de paiement en ligne.

## Quel statut juridique pour ouvrir son camping ?

Pour ouvrir son camping, [son commerce](#), [sa librairie](#) par exemple, un propriétaire a le choix entre différents **statuts juridiques** :

- [Auto entrepreneur](#) ;
- Statut d'une société (SAS, SARL, etc.) ;

Opter pour l'un ou l'autre de ces statuts dépend des [formalités de création de l'entreprise](#) et des attentes de son gestionnaire.

## Quand ouvrir un camping en auto entreprise ?

Le statut de l'auto entreprise est soumis à un plafonnement. L'activité de camping ne doit pas excéder 176 200 €. Si c'était le cas, le camping ne serait plus soumis au régime fiscal de la micro entreprise. En conséquence, l'imposition de ses bénéfices s'opérerait suivant les modalités du régime de l'entreprise individuelle. C'est pourquoi il faut réaliser des prévisions minutieuses avant d'opter pour ce statut.

## Faut-il choisir le statut d'entrepreneur individuel pour ouvrir son camping ?

Beaucoup d'entrepreneurs optent pour ce statut en raison de sa simplicité. L'obligation qui incombe au gestionnaire est de déclarer son activité auprès du greffe. Par ailleurs, sa baisse d'imposition ne se base pas sur son chiffre d'affaires, mais plutôt sur ses recettes. Des professionnels recommandent donc ce statut juridique quand il s'agit d'ouvrir un camping.

## Quand opter pour un statut de société pour ouvrir son camping ?

Choisir un statut **propice à une société** se révèle bénéfique, surtout lorsque l'on envisage de consacrer un budget considérable à la création du camping. Différents cas sont alors possibles. La création de l'enceinte :

- Avec des associés ;
- Avec son conjoint ;

## Ouvrir un camping avec des associés

Lorsqu'on décide de créer son camping ou [ouvrir un restaurant](#) des avec des associés, on a le choix entre une SAS et une SARL. Mais [comment procéder à la création de l'entreprise?](#)

L'avantage, c'est qu'elles limitent leur **responsabilité financière** à la valeur de leurs apports. Par conséquent, en cas de créance contre la société, les créanciers ne pourront prélever leurs dus dans le patrimoine des associés.

Même s'ils offrent les mêmes avantages, ces statuts ont des différences. Eu égard à celles-ci, la **SAS est la plus recommandée**, surtout en raison de son fonctionnement plus libre et régi par les statuts constitutifs.

## Ouvrir son camping avec son conjoint

Comme avec la création du camping avec des associés, celle avec son conjoint repose sur le même principe. À condition qu'il ait fait un apport, le conjoint est **considéré comme un associé**. Alors, il perçoit une part des bénéfices.

Avec son conjoint, pour ouvrir le camping, on a le choix entre une SAS et une SARL.

## Ouvrir son camping seul

Quand on envisage de **créer un camping seul**, deux types de statuts juridiques sont possibles : la [SASU](#) ou l'[EURL](#). Ils ont les mêmes caractéristiques que la SAS et la SARL, à la seule différence qu'ils sont valides seulement pour un **associé unique**.

Le statut juridique n'est toutefois pas la seule donnée capitale à prendre en compte lors de la création du camping. Encore faut-il en choisir l'emplacement et le mode de [gestion de l'entreprise](#).

## Le choix de l'emplacement et la gestion

Puisque le terrain de camping sera utilisé chaque année, surtout pendant les vacances, son choix ne doit pas être pris à la légère. Il faut envisager la phase préliminaire de sa recherche.

## Ouvrir un camping, les préliminaires pour choisir l'emplacement

Il est conseillé de prendre le temps de **rechercher son terrain**. Ceci implique de comparer les offres. Puis, avant de fixer son choix, il faut tenir compte :

- De la situation géographique ;

- Du nombre d'emplacements disponibles sur le terrain ;
- Du climat de la zone où ouvrir son camping ;
- Du prix du terrain ;
- De l'environnement immédiat : la proximité avec une pharmacie, des points de vente, des restaurants, des supermarchés, ou un marché serait parfait ;
- Des périodes d'ouverture du camping : généralement du 1er avril au 30 septembre ;
- Des divertissements et des accessoires de jeux à mettre à disposition des campeurs.

Ces critères ne sont cependant pas les seuls à fonder le **choix de l'emplacement**. Il faut aussi se conformer aux dispositions légales. D'ailleurs, ce sont elles qui définissent les lieux d'implantation du camping.

## Où ouvrir un camping ?

Certains emplacements sont strictement **interdits par la loi**. Un camping ne peut être mis en place :

- Sur les côtes de la mer ;
- Sur des sites inscrits ou classés à un patrimoine, ou protégés (article L.341-1 du code de l'environnement) ;
- À l'intérieur des réserves naturelles.

En revanche, l'installation est permise :

- Aux abords des points d'eau employés pour la consommation, à condition qu'elle se fasse à au moins 200 m ;
- Près d'un monument historique inscrit ou classé au patrimoine, seulement si elle est faite à au moins 500 m.

Aussi, la mise en place doit se faire conformément au code de l'urbanisme et d'aménagement, notamment en ses articles A111-7 à A111-10. Par ailleurs, avant d'ouvrir un camping, il faut **obtenir une autorisation** de celui qui détient le fructus de l'emplacement.

L'installation des locataires répond, elle aussi, à des **dispositions légales**. Entre autres, un contrat doit être conclu entre le gestionnaire du camping et son client.

## Comment gérer un camping ?

### Le contenu du contrat pour ouvrir un camping

Généralement, le contrat conclu entre le locataire (client) et le camping (gestionnaire) a une période de **validité d'un an**. Un exemplaire doit être remis au locataire avec, en document joint, le règlement intérieur du camping. Celui-ci doit cependant avoir reçu en amont l'**approbation de la préfecture** du lieu du camping.

Plusieurs mentions doivent apparaître dans le contrat :

- Les noms et prénoms du gestionnaire et du locataire, ainsi que la domiciliation de ce dernier ;
- L'adresse de la résidence principale du client ;
- La période que couvre le contrat (durée) d'ouverture du terrain ;
- L'identification de l'emplacement du locataire sur le camping ;
- Les responsabilités de chaque partie au contrat ;
- Le prix de la location annuelle de l'emplacement ;
- La clause de révision annuelle du forfait ;
- La date de paiement du forfait, avec au besoin son mode et sa tranche, si les deux parties concluent une clause y relative pour ouvrir un camping ;
- Le nombre de personnes réunies sur le terrain du camping ;
- Les charges à supporter par le client en dehors du loyer : électricité, gaz, eau, Internet si possible, etc.
- La possibilité pour le client de revendre son mobil-home à un campeur sur l'emplacement ;
- La mise en location à une partie tierce au contrat ;
- L'admission des invités et amis dans le camping, et sous quelles conditions ;
- Les responsabilités du client : assurance-vie, assurance mobil-home, assurance-incendie, assurance-explosion, assurance responsabilité civile, soumission au règlement intérieur, etc.
- Les règles liées à l'entretien du mobil-home et du lopin de terrain loué ;
- La désignation de l'installateur, avec son adresse, ses garanties et la limite de ses fonctions ;
- Les critères définissant le niveau de vétusté des équipements, et les modalités de conformité aux normes ;
- La permission ou non du gestionnaire au locataire de planter un arbre, un abri de jardin sur sa parcelle, ou encore une terrasse, etc.

Quel que soit le type de camping, ces mentions doivent **figurer dans le contrat**. À propos, quels sont les types de camping qui existent ?

## Ouvrir un camping : les types de camping

On distingue **trois possibilités** pour ouvrir son camping. Elles dépendent de la nature de l'emplacement :

- Camping déclaré ;
- Camping aménagé ;
- Parc résidentiel de loisirs (PRL).

Un camping déclaré est majoré par un maximum 20 occupants ou 6 emplacements (tentes, caravanes, mobil-home, etc.). À contrario, un camping aménagé est minoré par 20. Autrement dit, l'enceinte peut accueillir plus de 20 personnes qui n'y élisent pas domicile. Par ailleurs, son **exploitation se fait de façon saisonnière**.

Le PRL est, lui, conçu pour l'accueil de résidences mobiles de divertissements et de caravanes. Ses emplacements peuvent être nus ou équipés. Dans tous les cas, sa location se fait sur une durée de plus d'un mois. Il est beaucoup plus adapté pour une **exploitation hôtelière**.

Quel que soit le **type de camping**, son ouverture implique des étapes et un travail méthodique.

## Ouvrir son camping étape par étape

La création d'un camping ne se fait pas du jour au lendemain. Elle nécessite plusieurs étapes.

### Ouvrir son camping : les bases du projet

Élaborer le projet de création d'un camping nécessite une profonde réflexion. C'est à cette étape qu'on en pose les bases. Avant d'ouvrir son camping, il faut donc se poser une série de questions. Entre autres :

- Suis-je vraiment motivé à créer mon camping ?
- Ai-je les compétences indispensables pour la gestion d'un camping ?
- Disposerai-je du temps indispensable pour gérer un camping ?

Il est capital de se poser ces questions et d'y trouver des réponses claires. Autrement, le **risque de fermeture après l'ouverture** du camping est élevé.

### Ouvrir un camping : définir le projet

Après la **conception du projet**, il faut clairement le définir en prenant soin de le peaufiner. Il s'agit de définir par exemple les caractéristiques de son camping : ses

atouts, ses **forces** et éventuellement ses faiblesses. En d'autres termes, il faut rechercher les raisons pour lesquelles les clients pourraient préférer ce camping aux autres. Les prix ? La localisation géographique ? La variété de loisirs proposés ? Tout doit être clairement défini.

## L'étude du marché pour ouvrir son camping

L'étude du marché a pour but de fixer la **faisabilité du projet** de création de camping. Elle implique de :

- Se renseigner sur la concurrence ;
- Élaborer une liste des potentiels partenaires et fournisseurs ;
- Cibler la clientèle.

Pour ouvrir son camping, les données recueillies à l'issue de cette analyse permettront :

- D'affiner son offre ;
- D'avoir un meilleur positionnement pour ce qui est du prix des prestations ;
- De concevoir la stratégie du camping.

À ce propos, pour **attirer la clientèle**, il faut :

- Accroître sa visibilité sur Internet ;
- Établir des plans de communication optimaux ;
- S'assurer de proposer un large choix de loisirs ;
- Opter pour le terrain idéal, conformément à la loi.

## Ouvrir un camping : le choix de l'emplacement

Le **choix de l'emplacement** est décisif. Plus le camping est bien situé, plus il attirera de clients, et donc plus les affaires se porteront bien. Toutefois, il doit correspondre aux **normes** :

- L'emplacement est-il sur un site classé ou interdit ?
- Le terrain est-il parfait ?
- L'enceinte sera-t-elle correctement desservie ?

L'idéal serait même de **se rapprocher des professionnels du secteur** pour être orienté.

## La rédaction du business plan pour ouvrir son camping

Le business plan est le document grâce auquel il sera possible d'**obtenir un financement** auprès de sa banque par exemple. Il doit donc être bien rédigé afin de susciter la volonté du banquier ou de tout autre investisseur à aider à ouvrir le camping.

## Ouvrir un camping, le choix du statut juridique

Les obligations financières et les responsabilités juridiques du camping dépendent du statut juridique. D'où l'importance de bien choisir. [SAS ou SARL](#) ? Ou alors SASU ou EURL ?

## Ouvrir son camping : les démarches administratives

D'abord, il faut [créer son entreprise](#) et la faire enregistrer. Ensuite, obtenir les **autorisations et permis**. Puis :

- Obtenir son numéro d'identification auto-entrepreneur (SIREN, SIRET, [code APE auto-entrepreneur](#)) ;
- Publier une annonce dans un support d'annonces légales.

Enfin, il convient de s'assurer de la **maîtrise des dispositions légales** en matière d'ouverture d'un camping.

**Zoom** : Si vous souhaitez ouvrir votre camping tout en vous soulageant des formalités administratives, il vous est possible de confier la [création de votre entreprise](#) à LegalPlace. Nos services étant entièrement digitalisés, nous vous proposons de créer votre entreprise, de la rédaction des statuts jusqu'à son immatriculation au RCS, dans les plus brefs délais, avec une assistance juridique continue. Il vous suffit simplement de remplir un questionnaire en ligne et de nous transmettre vos pièces justificatives afin que notre équipe formaliste puisse traiter votre dossier.

## Aménager son camping

Place ensuite à l'installation concrète du mobilier et à la décoration du camping. Un

ensemble harmonieux séduira bon nombre de locataires et vous permettra de faire les photos nécessaires. Ces dernières pourront ensuite être mises en ligne et **participer à la publicité** de votre camping.

## Établir un plan de communication

Que ce soit grâce à vos **animations originales**, au concours organisé dans votre camping ou encore aux partenariats mis en place avec des producteurs locaux, il est pertinent d'inclure dans votre projet **des stratégies publicitaires efficaces**. Il vous faudra aussi définir le support : blog, site internet, presse spécialisée ou bien flyers ?

Ainsi, ouvrir un camping présente un certain nombre d'avantages (contact avec la nature, rapports sociaux, rentabilité) mais il est indispensable de bien se préparer et de s'assurer de la légalité de son projet.

Pour en savoir plus sur les différentes possibilités d'entreprise que vous pouvez créer:

- [Ouvrir une chambre d'hôte](#)
- [Créer une micro-crèche](#)
- [Société de gardiennage](#)
- [Créer une entreprise de nettoyage](#)
- [Ouvrir une librairie](#)
- [Devenir agent immobilier](#)
- [Devenir agent immobilier indépendant](#)
- [Devenir agent mandataire](#)