



Bilan 2020

RECHERCHE INVESTISSEURS

l'Eure

AGENCE DE
DÉVELOPPEMENT
TOURISTIQUE



CONTEXTE NATIONAL

L'année 2020 a été une année très particulière, notamment à cause de la **COVID19**. Cependant, plusieurs études révèlent que cette période a interrogé les français sur leurs envies, leur avenir tant professionnel que personnel.

Profils et tendances des investissements touristiques sur les territoires

(source Ancoris*)

2 profils d'investisseurs :

Les **grands comptes et PME** spécialisés dans le tourisme et les **entrepreneurs du tourisme**, (avec ou sans expérience dans le tourisme).

80%

des porteurs de projets se positionnent sur la **reprise d'opportunités** existantes.

En **2019**,
60% des investisseurs

ont une capacité globale d'investissement supérieure à **500 000 €**.

Ces données sont issues du Livre Blanc rédigé par **Ancoris*** qui a réalisé une étude basée sur 1028 contacts projets qualifiés au travers d'un dispositif national **Pôle Implantation Tourisme** d'avril 2016 à fin 2019.

Le marché de l'hôtellerie de plein air (**36%**) et de l'hôtellerie (**32%**) représente près de **70%** des projets.

39% des porteurs de projets sont mobiles (recherches dans toute la France) contre **11,3%** qui ne le sont pas.

Les investisseurs sont ouverts aux alternatives en fonction du potentiel touristique et de l'argumentaire territorial relayé (chiffres clés, accompagnement, volonté politique...).

Enfin le confinement a fait accélérer certains projets de vie (souhait de quitter la ville) et a fait évoluer les projets désormais axés sur **la nature, la déconnexion** ou **le développement personnel**.



ET DANS L'EURE :

A LA MÉTHODE DE RECHERCHE D'INVESTISSEURS

● Recenser l'offre touristique

Le **Département de l'Eure** et l'**ADT27** recensent l'ensemble des opportunités touristiques à destination des investisseurs ou porteurs de projets. Ces deux partenaires eurois travaillent également en relation étroite avec l'ensemble des territoires pour permettre de répondre au mieux aux demandes des porteurs de projets.

● Valoriser l'offre touristique : 2 outils numériques

L'**ADT** dispose d'un espace dédié aux investisseurs sur son site internet professionnel **www.investinormandie-tourisme.fr**. Cet espace vise à promouvoir et rendre plus visible l'offre disponible sur le territoire. Ce **service est gratuit** aussi bien pour les propriétaires privés ou publics désirant vendre un bien, que pour les porteurs de projets en recherche d'opportunité.

Le site **www.pole-implantation-tourisme.org** est un service proposé par *Ancoris** et financé par le Département de l'Eure afin d'aider les entreprises et les créateurs ou repreneurs d'activités touristiques dans leurs démarches.

L'ADT27 : LES NOUVEAUTÉS 2020

1/ Offrir une plus grande visibilité aux biens à vendre

Les offres à vendre sont également valorisées sur les réseaux sociaux :

- **Facebook** : L'Eure, j'investis en Normandie.
- **LinkedIn** : Agence de Développement Touristique de l'Eure.

2/ Une promotion accrue des territoires

Un partenariat avec **Paris, je te quitte** est toujours en cours. Ainsi le département, 8 villes (*Les Andelys, Bernay, Evreux, Gisors, Louviers, Pont-Audemer, Verneuil d'Avre et d'Iton, Vernon-Giverny*) et 2 offres ont été promues : Le Petit Coq aux Champs et Le Manoir des Perdrix.

Une plaquette départementale de séduction a été réalisée début 2020.

Éditée à 1000 exemplaires, elle a été diffusée auprès des collectivités euroises.

Une déclinaison par territoire a été proposée à ceux qui le souhaitaient. **6 territoires ont participé :**

Bernay Terre de Normandie, Lieuvin Pays d'Auge, Lyons-Andelle, Seine Eure, Seine Normandie Agglomération, Vexin Normand.

● Accompagner les investisseurs et les porteurs de projets

Le **Département de l'Eure** et l'**ADT** facilitent l'action d'accompagnement à **360°** des entreprises en mettant en relation en un seul rendez-vous le porteur de projet avec l'ensemble des interlocuteurs.

En amont l'**ADT** met à disposition des données (marchés, flux, retombées économiques...)

permettant de fiabiliser et accélérer les études d'opportunités, de faisabilité et le montage du business plan.

● Rechercher les investisseurs touristiques

L'**ADT** et le **Département de l'Eure** accentuent leur démarche de prospection de porteurs de projet en s'associant au programme national « **Pôle Implantation Tourisme** » de l'agence *Ancoris**.

Cette action payante mobilise d'importants outils de marketing : un **site internet** dédié, une approche directe auprès d'opérateurs et investisseurs du tourisme, une campagne **AdWords** et **Facebook**. Elle a pour objectifs de détecter des projets de création ou de reprise de structures d'hébergements ou activités de loisirs et de promouvoir **l'Eure** sur le plan national.



B LES CONTACTS

Pour l'année 2020, le nombre total de contacts DAT+ADT est de 191 (contre 272 en 2019) :

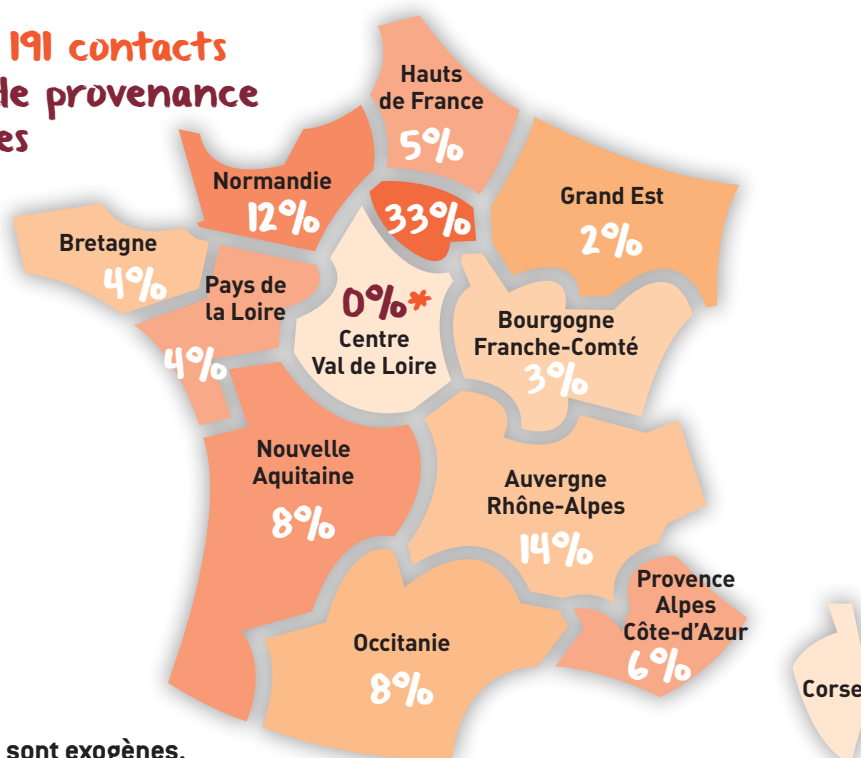
69 contacts ont été traités via la DAT.

97 contacts ont été traités par l'ADT via les campagnes **Facebook** et **Instagram** réalisées avec *Ancoris**.

25 contacts directs ont été enregistrés auprès de l'ADT27.

Contacts directs ADT = 25	Contacts via Ancoris* = 166	
<p>Tél : 2 Mail : 3</p> <p>Via investinormandie-tourisme.fr : 7 Paris, je te quitte : 4 Partenariat Umih : 1 Facebook j'investis dans l'Eure : 6 Autres : 2</p>	<p>Les campagnes Facebook et Instagram ont généré un total de 166 contacts dont 97 sur le mois de janvier.</p>	<p>69 contacts traités par la DAT.</p>

● Origines des 191 contacts par région de provenance des demandes



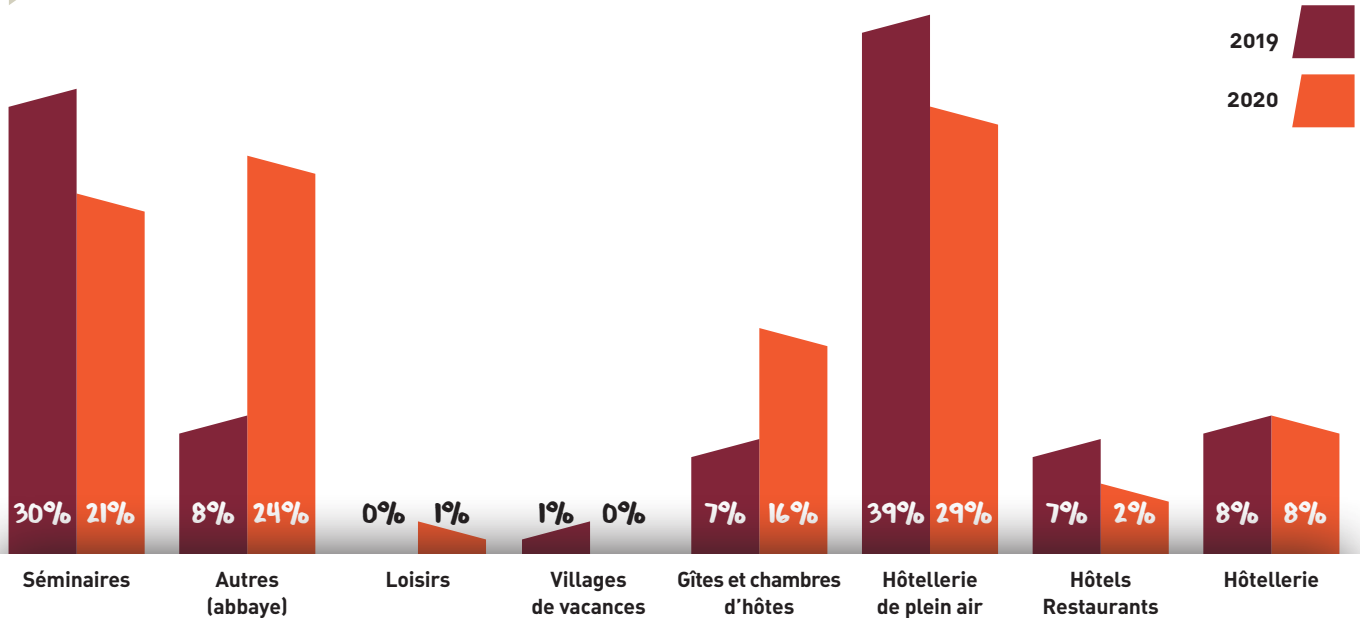
97,5 % de ces contacts sont exogènes.

Ils sont originaires de l'**Ile de France (33 %)**, de la région **Auvergne-Rhône-Alpes (14%)** et de la **Normandie (12 %)**.

* NB : nous n'avons pas enregistré de contacts issus de la région Centre Val de Loire alors qu'elle est limitrophe du département de l'Eure.



C LA NATURE DES PROJETS DÉTECTÉS



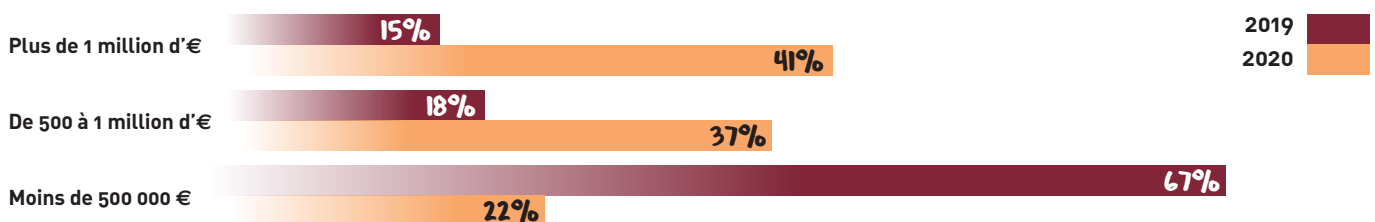
La nature des projets détectés en 2020 est sensiblement la même qu'en 2019.

En effet, l'hôtellerie de plein air (**29 % et 39% pour 2019**) reste la demande la plus importante.

L'augmentation des projets « **autres** », s'explique par une forte demande d'opportunités foncières et de terrains viabilisés de grande superficie. Cette tendance est confirmée par *Ancoris** qui constate une demande de ces opportunités à hauteur de **36%** pour le département de l'Eure contre **24%** de moyenne sur le territoire national.

Les projets liés aux séminaires restent importants (**21,3%**) notamment grâce à la promotion de **2 offres** extrêmement qualitatives sur **Facebook** et **Instagram** : *le Château d'Aveny à Dampsmesnil* et *le Manoir de Clairval aux Andelys*.

D CAPACITÉ D'INVESTISSEMENT



La tendance 2020 par rapport à 2019 s'est inversée. Ainsi, **78% des projets en 2020** ont un budget d'investissement global supérieur à **500 000 €** contre **33% en 2019**. Ceci confirme la montée en qualité et en structuration des projets pour le département de l'Eure. Ce même constat est fait par *Ancoris**.



E

LES OFFRES

36 offres ont été valorisées sur le site www.investinormandie-tourisme.fr

26 d'entre-elles ont été proposées **142 fois** aux investisseurs.

TOP 3 des offres les plus plébiscitées :

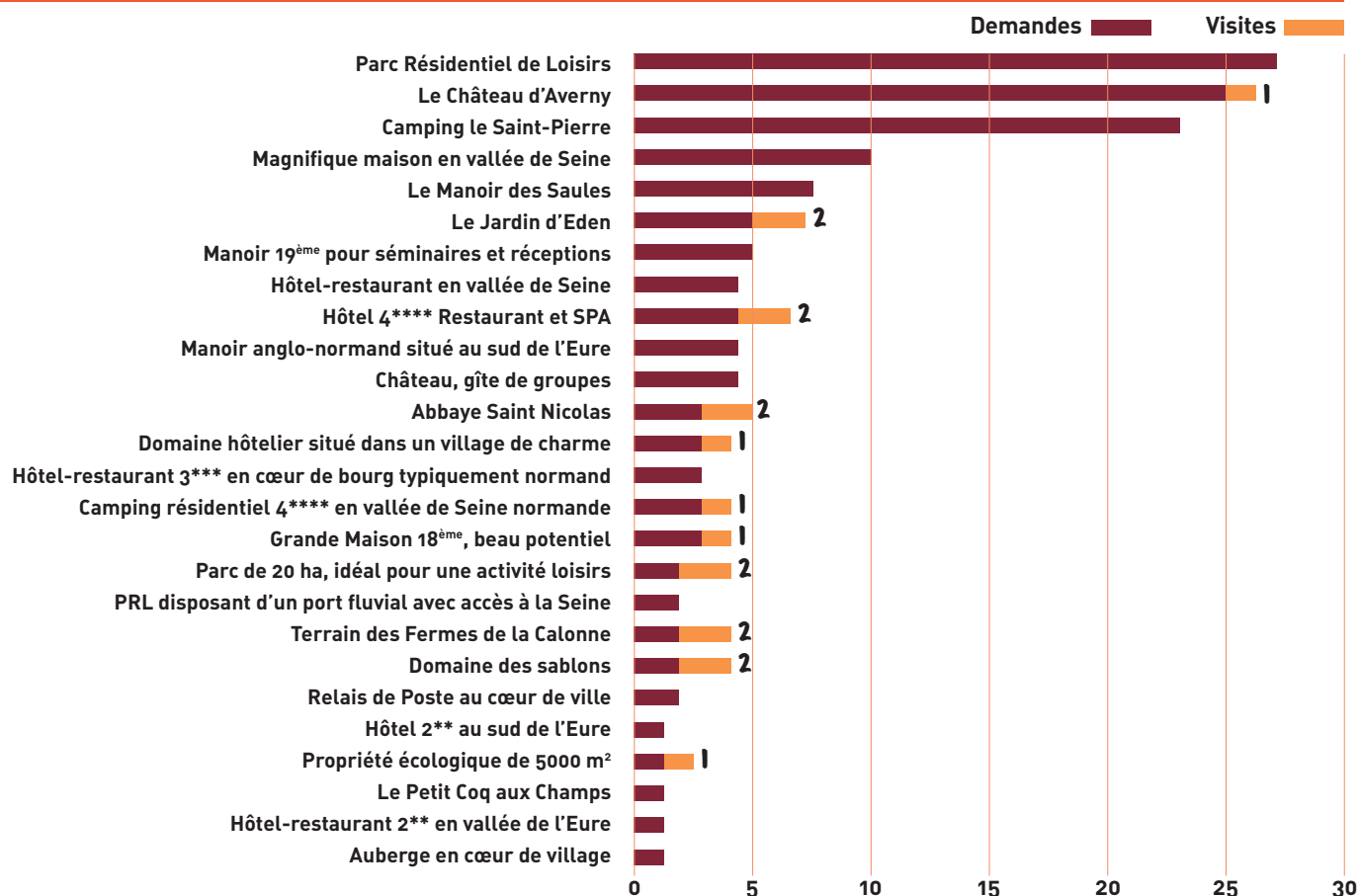
- Parc résidentiel de Loisirs à Sainte-Opportune-la-Mare.
- Le Château d'Aveny à Dampsmesnil.
- Le camping Le Saint-Pierre à Saint-Pierre-du-Vauvray.

NB : 3 visites supplémentaires sur des biens non promus par l'ADT/Pole implantation Tourisme : visite de 2 haras à *Port-Mort* et à *Autheuil-Authouillet* et du château du *Grand Serquigny*.

2 biens ont été vendus en direct en 2020 : *Hôtel des 4 Ecluses* à *Gaillon* et le gîte de *Piencourt*.

Le territoire reste attractif puisque 4 biens sont en cours de vente : *Le Château d'Aveny* (*Dampsmesnil*), *le Manoir des Saules* (*La Saussaye*), *le Jardin d'Eden* (*Pont-Audemer*) et *le Petit Coq aux Champs* (*Campigny*).

142 demandes sur 26 biens à vendre en 2020



Les demandes d'informations sur un bien ne sont pas toujours suivies de visites. De nombreux « curieux » consultent les offres. Les prix sont parfois trop élevés et/ou les biens ne correspondent pas toujours aux recherches. De plus, nous ne disposons pas ou peu d'offres alternatives à proposer.



F LES TERRITOIRES DE L'EURE

Le taux de conversion des demandes en visites est plus élevé sur le territoire de l'Interco *Normandie Sud Eure* (**39 %**).

Intercommunalités	Nbre de biens	Demandes	Visites
CA Seine Normandie Agglomération	6	45	2
CA Seine-Eure	9	33	1
CC Roumois Seine	1	26	0
CC Interco Normandie Sud Eure	6	18	7
CC de Pont-Audemer / Val de Risle	3	6	2
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	6	4	0
CC Lyons Andelle	1	3	1
CC du Pays de Conches	1	3	0
Évreux Portes de Normandie	1	2	2
CC Lieuvain Pays d'Auge	2	2	2
CC du Vexin Normand	0	0	0
CC du Pays du Neubourg	0	0	0
TOTAL	36	142	17



G BILAN ET SUIVI INVESTISSEURS 2020

Sur 77 investisseurs interrogés, 31 ont répondu à notre enquête et 22 d'entre eux ont indiqué ne pas poursuivre leur recherche pour **3 principales raisons** :

- Ne veulent plus investir.
- Étaient juste venus prendre des informations.
- N'ont plus les moyens d'investir.



Nous sommes à votre écoute, contactez-nous :

EURE TOURISME

Laurence MAILLARD

laurence.maillard@eure-tourisme.fr

02 32 62 84 46

DÉPARTEMENT DE L'EURE

Dominique LE DOYEN

dominique.le-doyen@eure.fr

02 32 31 50 32

l'Eure

AGENCE DE
DÉVELOPPEMENT
TOURISTIQUE

DÉPARTEMENT DE
L'EURE
en Normandie