



Bilan
2021

LA RECHERCHE D'INVESTISSEURS

l'Eure

AGENCE DE
DÉVELOPPEMENT
TOURISTIQUE

DÉPARTEMENT DE
L'EURE
en Normandie

1 LE CONTEXTE NORMAND ET EUROIS

Source : MKG Consulting pour Atout France et le CRT Normandie

Atout France et le CRT Normandie ont confié au cabinet MKG Consulting l'actualisation de l'étude menée en **2017** sur les investissements touristiques dans la région. Cette mission s'appuie sur l'expérience du Tableau de Bord national des Investissements Touristiques d'Atout France.

Les postes d'investissements étudiés sont les suivants :

- Hébergements touristiques marchands (hôtels, HPA, meublés de tourisme, résidences de tourisme, villages de vacances) et non-marchands (résidences secondaires).
- Équipements touristiques : sites de visite (*Musée de France et autres sites de visite**), Parcs des expos et centres des congrès, thalasso et thermalisme, casinos, ports de plaisance, *pistes cyclables et golfs***.

*Sites de visites ayant une fréquentation connue, hors « Musées de France », hors patrimoine religieux, naturel & sites.

**Pour la première fois la mesure des investissements dans les golfs, les pistes cyclables (avec une dynamique régionale intéressante par rapport au poids national), et les autres sites de visite (hors musée) est intégrée.

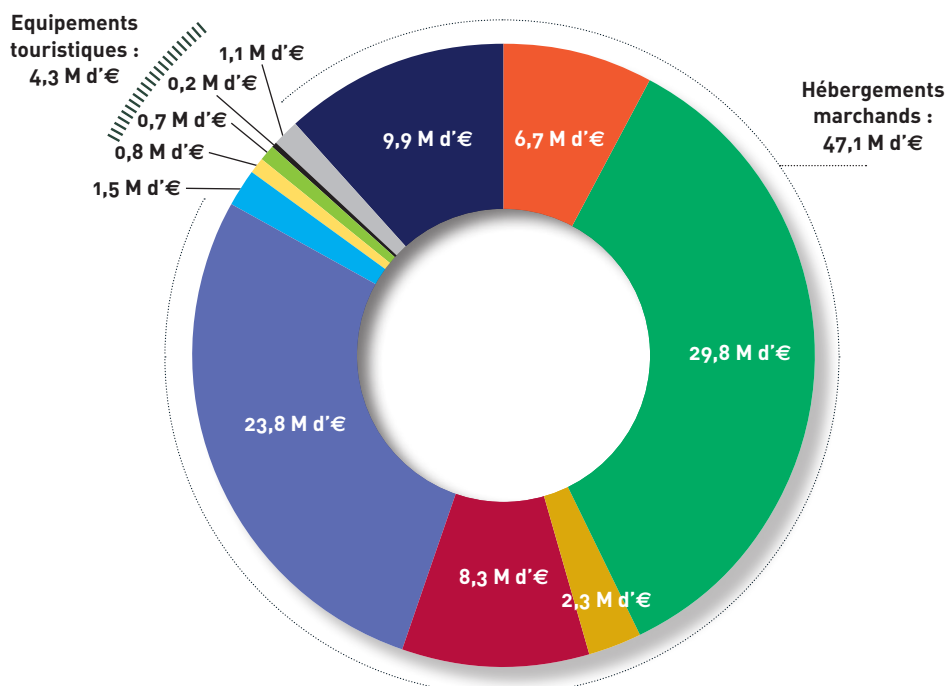
- Restauration.

Les investissements touristiques en Normandie de 2017 à 2019 :

- **666,1 millions d'€** d'investissements touristiques annuels moyens en Normandie entre 2017-2019.
- **77%** des investissements sont réalisés dans le secteur des hébergements (marchands **40,8%** et non-marchands **35,8%**) ; **12%** dans les équipements touristiques et **11%** dans le secteur de la restauration.
- En termes de dynamique, les investissements sont en hausse de **19%** par rapport à la précédente période d'étude (**2014-2015-2016**), à périmètre comparable à la France métropolitaine (hors restauration).
- Les investissements touristiques en Normandie représentent **4,3%** des investissements touristiques réalisés en France.
- Les investissements touristiques eurois représentent **13%** des investissements touristiques normands, soit **85 M d'€**. Ils sont répartis comme suit :

Investissement touristique total dans l'Eure.
85 M d'€ par an en moyenne de 2017 à 2019.

- Hôtels
- Résidences de tourisme
- Hôtellerie de plein air
- Meublés
- Résidences secondaires
- Musées de France*
- Autres sites de visites
- Parcs de loisirs
- Golfs
- Pistes cyclables
- Restauration



Source : MKG Consulting pour Atout France et le CRT Normandie

2 LA MÉTHODE DE RECHERCHE D'INVESTISSEURS

La Direction de l'Aménagement du Territoire (DAT) du Département de l'Eure et Eure Tourisme travaillent en partenariat sur la recherche d'investisseurs ainsi qu'avec l'ensemble des territoires pour répondre au mieux aux demandes des porteurs de projets.

Ce travail se fait en 3 grandes étapes :

1. Recensement des opportunités touristiques en vente

- Partenariats avec l'UMIH, les Gîtes de France et les Offices de Tourisme.
- Veille sur des sites internet (Le bon coin, PAP,...).

2. Valorisation des opportunités touristiques à destination des investisseurs

- Mise en œuvre une politique pro-active pour attirer et accueillir des investisseurs et faciliter l'implantation de nouveaux produits touristiques. Pour ce faire, le Département a conclu un marché avec un prestataire privé qui sélectionne et qualifie les demandes des investisseurs avant de les transmettre à la Direction de l'Aménagement du territoire.
- Les offres immobilières du Département sont valorisées sur le site internet **www.pole-implantation-tourisme.org** géré par Ancoris qui active son réseau de prospects pour l'orienter vers le territoire eurois.
 - Mise en ligne sur le site professionnel d'Eure Tourisme : **<https://pro.eure-tourisme.fr/attractivite/investir-dans-leure/les-offres/>** et selon le bien, publication sur le site internet **www.pole-implantation-tourisme.org**.
- Partenariat avec **Paris, Je Te Quitte**.
- Mise en avant d'offres sur les réseaux sociaux : **Facebook : L'Eure, j'investis en Normandie** et **LinkedIn : Agence de Développement Touristique de l'Eure**.

3. Accompagnement des investisseurs et porteurs de projets

- Mise en relation, du porteur de projet, avec l'ensemble des interlocuteurs.
- Transmission des données de l'observatoire (marchés, flux, retombées économiques...).



3 BILAN 2021

A. Les contacts

En 2021, le nombre total de contacts DAT+ADT est de 111 (contre 191 en 2020) :

67 contacts ont été traités via la DAT et 44 ont été enregistrés auprès de l'ADT27.

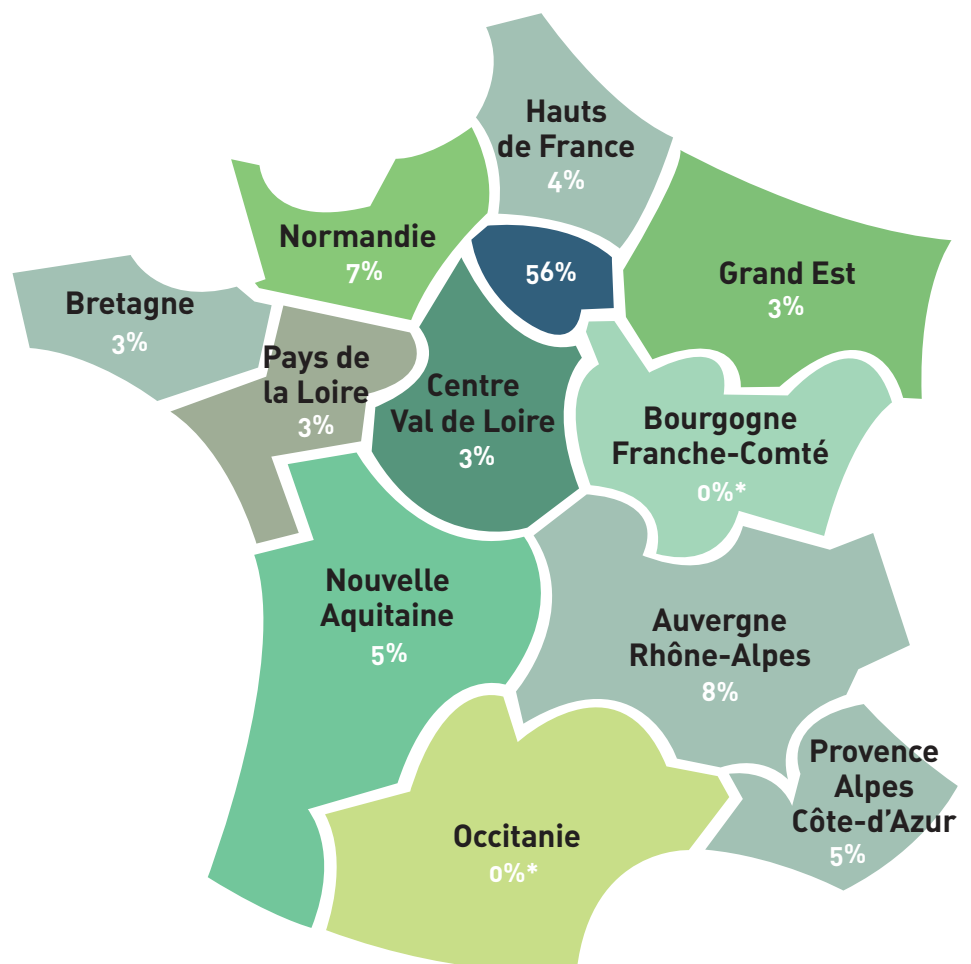
Contacts directs ADT = 44	Contacts via Ancoris* = 67
Tél : 1	67 contacts traités par la DAT.
Via investinormandie-tourisme.fr : 9	
Paris, je te quitte : 7	
Facebook j'investis dans l'Eure : 27	

Il n'y a pas eu de campagnes Adwords sur les réseaux sociaux *Facebook et Instagram* d'Ancoris, ce qui explique la baisse totale de contacts.

Origines des 111 contacts par région de provenance des demandes.

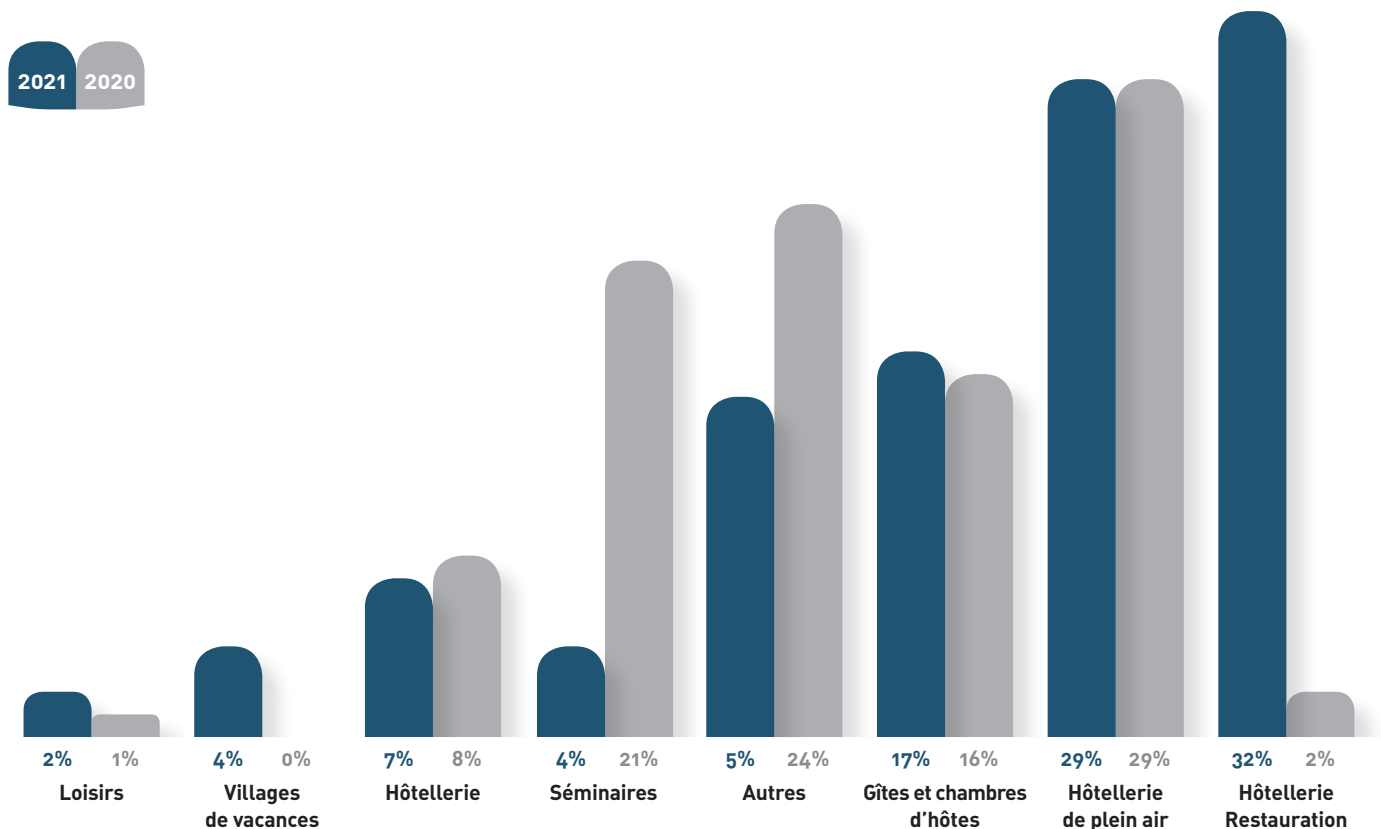
96% de ces contacts sont exogènes.

Ils sont majoritairement originaires de l'**Île de France** à hauteur de **56%** en 2021 (contre **33%** en 2020), **8%** (**14%** en 2020) de la région **Auvergne-Rhône-Alpes** et **7%** (**11%** en 2020) de la **Normandie** dont la moitié sont eurois.



NB : 4 contacts issus respectivement de Belgique, Bulgarie, Lituanie et Luxembourg. (soit 3%).

B. La nature des projets recherchés par les investisseurs



En 2021, la demande majoritaire concerne **l'hôtellerie-restauration** soit **32%** passant de **3 demandes en 2020** à **36 demandes en 2021**. Ce pourcentage passe à **39%** si l'on inclut la partie hôtellerie (**contre 10% en 2020**). Les demandes en **hôtellerie de plein air**, quant à elles, restent **stables**.

Les demandes dans l'hôtellerie restauration concernent surtout **des biens avec terrain**, de grands espaces ou espaces verts. De plus, **les investisseurs cherchent** à se **diversifier** et à compléter leur offre d'hébergement en **proposant davantage de services** : SPA, yoga, déconnexion, ressourcement, bien être, retour à la nature...

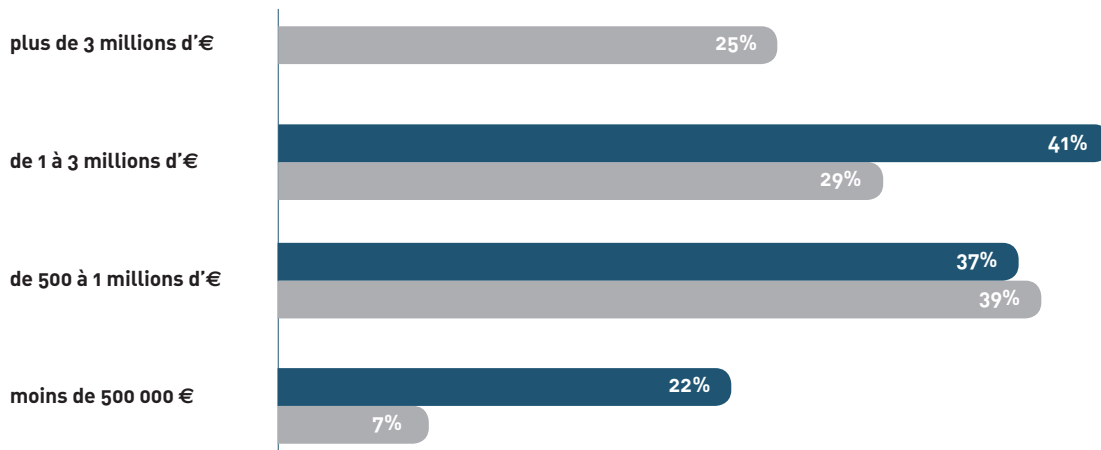
Le type d'opportunité touristique recherché par les investisseurs suit la tendance nationale : **42%** des investisseurs recherchent de l'hôtellerie ; **24%**, les gîtes et chambres d'hôtes ; **22%**, de l'hôtellerie de plein air.

75% d'entre eux recherchent la reprise d'équipements existants.



C. Capacité d'investissements

2020 2021



Les sommes non investies en **2020** dues à la pandémie ont été reportées sur **2021**, ce qui explique les **25 %** de capacité d'investissements supérieure à **3 M d'€**.



D. Les offres / les biens à vendre

37 biens à vendre ont été valorisés sur le nouveau site professionnel d'Eure Tourisme :

<https://pro.eure-tourisme.fr/attractivite/investir-dans-leure/les-offres/>

27 d'entre-eux ont été proposés **120 fois** aux investisseurs.

14 de ces biens ont déclenché **23 visites**.

TOP 3 des offres les plus plébiscitées :

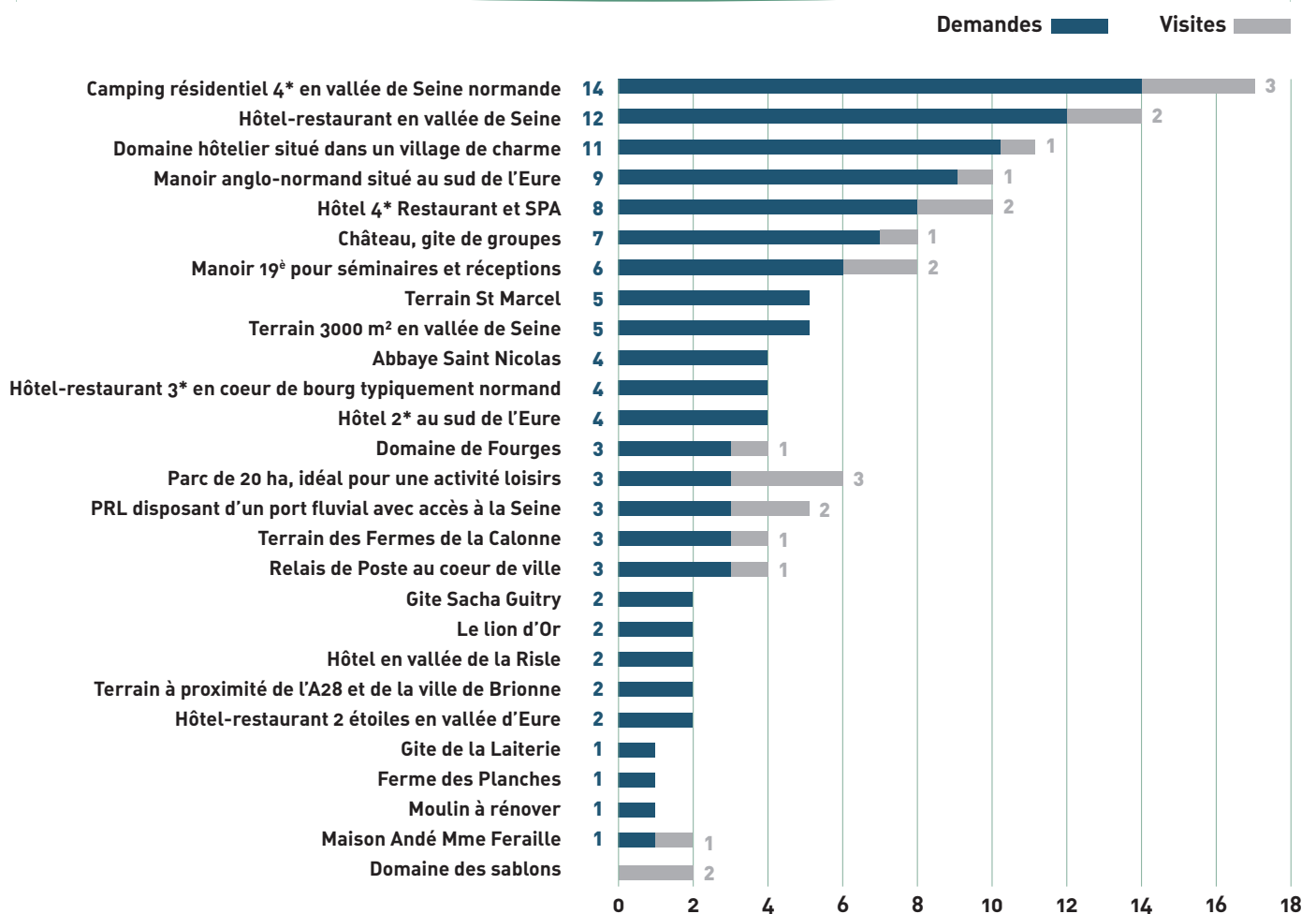
- Camping Château-Gaillard à Bernières-sur-Seine
- Château Corneille à Vieux-Villez
- Domaine Saint-Paul à Lyons-la-Forêt

NB : 11 biens ont été vendus en 2021 :

- Gîte le Pensionnat à Asnières,
- Chaumière dans l'Eure au Plessis-Sainte-Opportune,
- Gîte de Connelles,
- Chambre d'hôtes à Sainte-Geneviève-les-Gasny,
- Gîte à La Lande-Saint-Léger,
- Le Manoir des Saules à La Saussaye,
- Château d'Aveny à Dampsmesnil,
- Le Domaine des Sablons à Cintray,
- Le Jardin d'Eden à Pont-Audemer,
- Un terrain nu près de Brionne (A28),
- Un bâtiment à Gaillon.

Tous ces biens ont été vendus par le biais d'une agence immobilière spécialisée.

120 demandes sur 27 biens à vendre



27% des **biens sollicités ou proposés** aux investisseurs **déclenchent une visite**.

Lorsque que l'investisseur n'a pas de demandes précises, plusieurs biens lui sont proposés.

E. Les territoires de l'Eure

Le taux de conversion des demandes en visites est plus élevé sur le territoire de Seine Normandie Agglomération (**25%**).

Intercommunalités	Nbre de biens à vendre	Demandes	Visites
CA Seine Normandie Agglomération	5	28	7
CA Seine-Eure	10	25	3
CC Roumois Seine	2	3	1
CC Interco Normandie Sud Eure	7	29	6
CC de Pont-Audemer / Val de Risle	2	0	0
CC Intercom Bernay Terres de Normandie	6	14	1
CC Lyons Andelle	2	11	1
CC du Pays de Conches	1	4	0
Évreux Portes de Normandie	1	3	3
CC Lieuvain Pays d'Auge	1	3	1
CC du Vexin Normand	0	0	0
CC du Pays du Neubourg	0	0	0
TOTAL	37	120	23

F. Bilan et suivi investisseurs 2021

Sur **44 investisseurs** interrogés, **28** ont répondu à notre enquête :

La demande reste forte dans l'Eure, malgré une baisse des contacts en 2021. L'intérêt pour le département ne se dément pas, notamment grâce à **sa proximité avec Paris**. Les recherches des investisseurs se traduisent par des **demandes plus adaptées et mieux qualifiées, en meilleure adéquation avec les offres** référencées sur le site professionnel de l'ADT. Ces investissements sont réalisés **soit pour agrandir un parc existant** (comme la société Parcel, par exemple) **soit pour défiscaliser** (comme la société Tage Hospitality).

7 investisseurs répondent « ne pas poursuivre leur recherche » pour plusieurs raisons :

- Les banques ne prêtent pas ou pas assez,
- Pas d'apport suffisant,
- Trop de sujets fragilisent la vente (PPRI, assainissement, rentabilité),
- Trop de travaux,
- Arrêt suite à la Covid,
- En standby : travaille sur son business plan.

2 investisseurs ont trouvé un bien en Seine-Maritime (Dieppe) et en Ile-de-France.





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

