

Etudes Conseil  
SARL  
Capital 15 000 €  
33 rue André Joineau  
- 93310 -  
Le Pré-Saint-Gervais  
France  
Tél. : 01 57 42 15 73  
RCS BOBIGNY  
413 280 488  
Comprendre / Entreprendre

# Investissements Touristiques en Normandie

**Rapport final - Octobre 2008**

Mission réalisée par ECCE pour ODIT France et le C.R.T. de Normandie  
avec le concours financier de l'Etat et des Régions de Haute et de Basse-Normandie



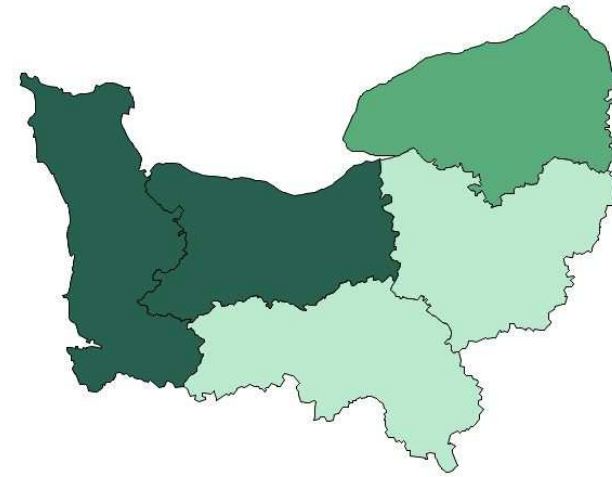
- **Mission ECCE réalisée pour ODIT-France** dans le cadre de la convention de partenariat 2008 entre le **CRT Normandie et ODIT-France**
- **Evaluation en 2007** des investissements touristiques en Normandie avec **validation** auprès de professionnels régionaux du tourisme  
+ vision rétrospective 2000-2007



# Sommaire

---

|  |              |
|--|--------------|
| Objectifs et méthode                                   | p. 4         |
| L'Investissement                                       | p. 5         |
| Articulation de la démarche                            | p. 6         |
| <br>   |              |
| <b><u>1. Hébergement touristique en Normandie</u></b>  | <b>p. 7</b>  |
| 11. Hôtellerie   | p. 10        |
| 12. Hôtellerie de Plein Air (HPA)                      | p. 16        |
| 13. Villages de vacances                               | p. 19        |
| 14. Gîtes et chambre d'hôtes (« Gîtes de France »)     | p. 22        |
| 15. Résidences de Tourisme (RT)                        | p. 24        |
| 16. Résidences Secondaires ( <i>hors RT</i> )          | p. 28        |
| 17. <i>Synthèse Hébergement</i>                        | <i>p. 34</i> |
| <br>   |              |
| <b><u>2. Equipements touristiques en Normandie</u></b> | <b>p. 38</b> |
| 21. Parcs d'exposition et centres de congrès           | p. 39        |
| 22. Casinos  | p. 43        |
| 23. Parcs de loisirs                                   | p. 47        |
| 24. Ports de plaisance                                 | p. 51        |
| <br>   |              |
| <b><u>3. Synthèse générale</u></b>                     | <b>p. 55</b> |
| <br>   |              |
| Annexes  | p. 61        |

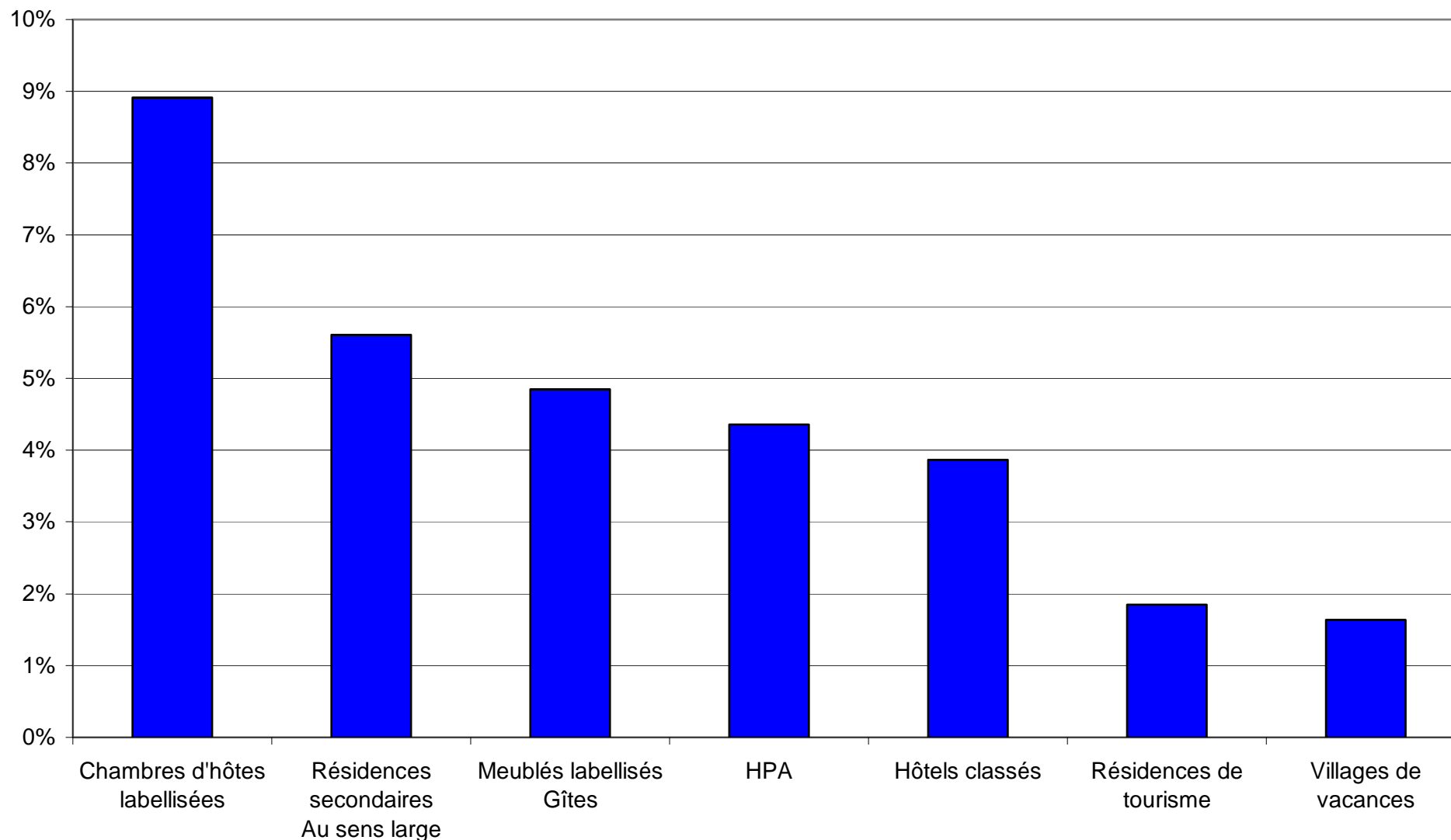


# 1. Hébergement touristique en Normandie



# Poids de la Normandie par mode d'hébergement

% des lits normands en France début 2007 (sauf RS : 1999 et villages : début 2006)





## 11. Hôtellerie : accroissement des investissements

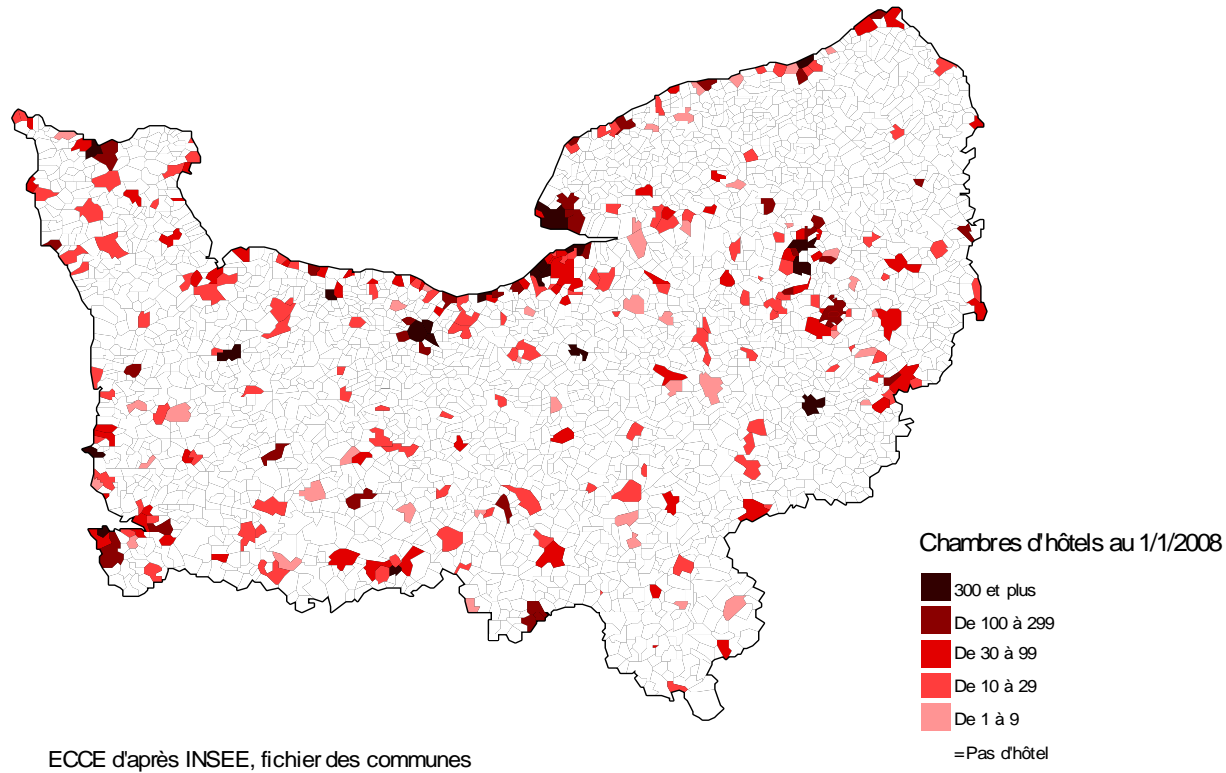
---

- Le nombre de chambres des **hôtels classés et non classés a légèrement augmenté en Normandie de 2003 à 2008** alors qu'il a stagné en métropole.
- Au total, les **investissements hôteliers en Normandie ont atteint environ 80 M€ en 2007**, leur progression depuis 2003 paraissant plus rapide qu'au niveau national, même si un ralentissement se dessine.
- Cette évolution globalement favorable va néanmoins de pair avec de **fortes disparités territoriales**. La position de l'Orne (diminution du nombre des chambres de 2003 à 2008, faible proportion des chambres classées en 3 ou 4 étoiles) fait ainsi contraste avec l'ensemble de la Normandie, ce qui traduit sans doute les difficultés de l'hôtellerie indépendante en milieu rural. Depuis cinq ans, l'Eure a connu la plus forte progression du nombre de chambres.



# Hôtellerie

## Les hôtels en Normandie début 2008



Source cartographique : Artique



## Positionnement des hôtels en Normandie

|                            | Nombre de chambres d'hôtels au 1/1/2008 <sup>1</sup> | % Chambres d'hôtels 3 et 4 * au 1/1/2008 | Accroissement annuel moyen du nombre de chambres de 2003 à 2008 |
|----------------------------|--|--|---|
| <b>14 - Calvados</b>       | 9 074  | <b>44%</b>                               | 0,6%  |
| <b>27 - Eure</b>           | 2 292  | 22%                                      | <b>2,0%</b>   |
| <b>50 - Manche</b>         | 3 986  | 24%                                      | 0,7%  |
| <b>61 - Orne</b>           | 1 917  | <b>19%</b>                               | <b>-1,8%</b>  |
| <b>76 - Seine-Maritime</b> | 7 624  | 24%                                      | 0,6%  |
| <b>NORMANDIE</b>           | <b>24 893</b>  | <b>30%</b><br>28% en 2003 <sup>2</sup>   | <b>0,5%</b>   |

ECCE d'après Direction du tourisme et INSEE

<sup>1</sup> Hôtels classés **et** hôtels de chaînes non classés, soit 614 532 chambres pour la métropole

<sup>2</sup> Pour la métropole, le % des chambres 3 et 4 \* a atteint 39% début 2008 contre 36% début 2003.



## Variation du nombre de chambres d'hôtels

### Communes où la variation a été la plus forte de 2000 à 2008

| ECCE d'après INSEE,<br>fichier des communes<br>2000 2008                                      | Communes                  | Population<br>1999<br>PSDC99 | Nombre de<br>chambres<br>d'hôtels 2008<br>HCCH08 | Nombre de<br>chambres<br>d'hôtels 2000<br>HCCH00 | Variation du<br>nombre de<br>chambres de<br>2000 à 2008 |
|---|---------------------------|------------------------------|--|--|---|
| <b>Les 10 communes où le<br/>nombre de chambres a<br/>le plus augmenté de<br/>2000 à 2008</b> | Le Havre                  | 190 905                      | 1 091  | 917  | 174   |
|   | Évreux                    | 51 198                       | 693  | 531  | 162   |
|   | Honfleur                  | 8 178                        | 520  | 392  | 128   |
|   | Saint-Étienne-du-Rouvray  | 29 092                       | 697  | 570  | 127   |
|   | Rouen                     | 106 592                      | 1 547  | 1 441  | 106   |
|   | Touques                   | 3 500                        | 241  | 136  | 105   |
|   | La Glacerie               | 5 401                        | 185  | 86   | 99  |
|   | Deauville                 | 4 364                        | 1 024  | 928  | 96  |
|   | Saint-Lô                  | 20 090                       | 266  | 172  | 94  |
|   | Harfleur                  | 8 517                        | 159  | 72   | 87  |
| <b>Les 10 communes où le<br/>nombre de chambres a<br/>le plus diminué de 2000<br/>à 2008</b>  | Bagnoles-de-l'Orne        | 2 172                        | 524  | 844  | -320  |
|   | Caen                      | 113 987                      | 1 367  | 1 530  | -163  |
|   | Lisieux                   | 23 166                       | 422  | 496  | -74   |
|   | Saint-Valery-en-Caux      | 4 782                        | 142  | 212  | -70   |
|   | Saint-Hilaire-du-Harcouët | 4 368                        | 55   | 117  | -62   |
|   | Cherbourg-Octeville       | 42 318                       | 431  | 483  | -52   |
|   | Elbeuf                    | 16 666                       | 12   | 61   | -49   |
|   | Le Grand-Quevilly         | 26 679                       | 60   | 105  | -45   |
|   | Alençon                   | 28 935                       | 204  | 243  | -39   |
|   | Le Trait                  | 5 397                        | 0  | 38   | -38   |



# Investissements hôteliers en Normandie

|                       | Chambres d'hôtels classés et d'hôtels de chaîne non classés |               | Surfaces d'hébergement commencées cumulées de 2005 T3 à 2007 T2<br>Maîtrise d'ouvrage privée |               | Investissements Hôtels en 2007 |               |
|-----------------------|---|---------------|--|---------------|--------------------------------|---------------|
|                       | Nombre au 1/1/2007  | %             | M <sup>2</sup>   | En %          | M€ courants                    | %             |
| 14 - Calvados         | 9 106   | 1,4%          | 25 464   | 3,7%          | 43,3                           | 2,5%          |
| 27 - Eure             | 2 170   | 0,3%          | 558  | 0,1%          | 3,6                            | 0,2%          |
| 50 - Manche           | 4 010   | 0,6%          | 11 129   | 1,6%          | 19,0                           | 1,1%          |
| 61 - Orne             | 1 954   | 0,3%          | 592  | 0,1%          | 3,4                            | 0,2%          |
| 76 - Seine-Maritime   | 7 467   | 1,2%          | 1 469  | 0,2%          | 11,9                           | 0,7%          |
| <b>Normandie</b>      | <b>24 707</b>   | <b>3,9%</b>   | <b>39 212</b>  | <b>5,6%</b>   | <b>81,2</b>                    | <b>4,8%</b>   |
| Basse-Normandie       | 15 070  | 2,4%          | 37 185   | 5,3%          | 65,7                           | 3,9%          |
| Haute-Normandie       | 9 637   | 1,5%          | 2 027  | 0,3%          | 15,5                           | 0,9%          |
| <b>France entière</b> | <b>628 223</b>  | <b>100,0%</b> | <b>697 584</b>   | <b>100,0%</b> | <b>1 700,0</b>                 | <b>100,0%</b> |

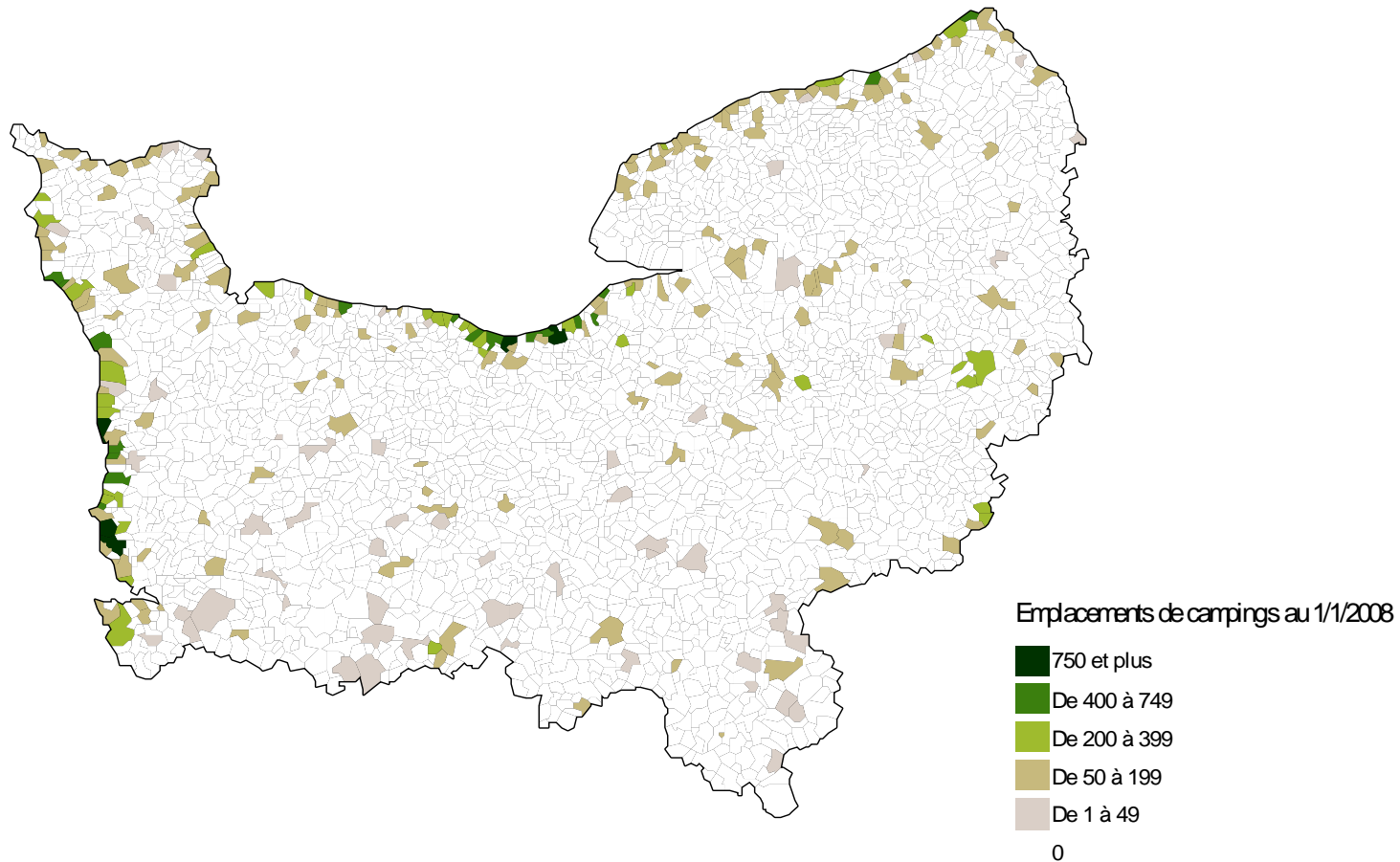


## 12. HPA : un investissement contraint par le ralentissement de l'activité

- Début 2008, les **emplacements 3 et 4 étoiles** sont en proportion un peu plus élevés en Normandie que dans la métropole. De plus, on note un **léger accroissement de l'offre de 2003 à 2008**, alors que le nombre d'emplacements est resté stable au niveau national.
- Si l'offre régionale de HPA a commencé de s'adapter, **les besoins d'investissement restent élevés** :
  - **bassins aquatiques** (bassins chauffés en partie couverts et équipés en toboggans, nage à contre courant etc.) où la **Normandie accuse un retard important** face aux territoires soumis à des conditions climatiques comparables (Bretagne par exemple) ;
  - **montée des préoccupations environnementales** (récupération des *Mobil homes*, insertion paysagère etc.).
- En 2007, les **conditions météorologiques ont été défavorables** pour la fréquentation de l'HPA en Normandie : recul des nuitées de près de 7% contre 2,4% en métropole, ce qui pourrait entraîner un retrait de l'investissement en 2008 par rapport à un niveau de l'ordre de **15 M€ en 2007**. La saison 2008 semblant marquée par un nouveau recul de l'activité, l'investissement 2009 restera sans doute fortement contraint.
- A moyen terme, **la question reste donc posée de la capacité des entreprises et territoires à faire face à l'élévation de l'intensité capitalistique du secteur** (croissance du ratio « Investissement / Chiffre d'affaires »).



# L'hôtellerie de plein air en Normandie début 2008



Source cartographique : Articque



## Positionnement de l'hôtellerie de plein air en Normandie

|                           | Emplacements campings 1 <sup>o</sup> janvier 2008 | Accroissement annuel moyen du nombre d'emplacements de 2003 à 2008 | % Emplacements 3 et 4<br>* au 1/1/2008 |
|---------------------------|---|--|--|
| 14 - Calvados             | 13 816  | 1,2%   | 68%                                    |
| 27 - Eure                 | 3 728   | 1,5%   | 71%                                    |
| 50 - Manche               | 14 727  | 2,0%   | 57%                                    |
| 61 - Orne                 | 1 448   | 0,4%   | 30%                                    |
| 76 - Seine-Maritime       | 6 547   | -0,4%  | 41%                                    |
| <b>NORMANDIE</b>          | <b>40 266</b>                                     | <b>1,2%</b>  | <b>59%</b><br>55% au 1/1/2003          |
| <b>FRANCE (métropole)</b> | <b>922 370</b>                                    | <b>0,0%</b>  | <b>56%</b><br>53% au 1/1/2003          |

ECCE d'après Direction du tourisme et INSEE



## Investissements de l'hôtellerie de plein air en Normandie

|                     | Emplacements de camping au<br>1/1/2007 | Répartition des emplacements<br>% | Investissement HPA en 2007<br>M€ courants |
|---------------------|--|-----------------------------------|---|
| 14 - Calvados       | 13 554                                 | 1,4%                              | 5,2                                       |
| 27 - Eure           | 3 862                                  | 0,4%                              | 1,5                                       |
| 50 - Manche         | 14 748                                 | 1,6%                              | 5,7                                       |
| 61 - Orne           | 1 453                                  | 0,2%                              | 0,6                                       |
| 76 - Seine-Maritime | 6 803                                  | 0,7%                              | 2,6                                       |
| <b>Normandie</b>    | <b>40 420</b>                          | <b>4,3%</b>                       | <b>15,6</b>                               |
| Basse-Normandie     | 29 991                                 | 3,2%                              | 11,5                                      |
| Haute-Normandie     | 10 275                                 | 1,1%                              | 4,1                                       |
| <b>France</b>       | <b>943 973</b>                         | <b>100,0%</b>                     | <b>365,0</b>                              |



### 13. Villages de vacances : le rôle du secteur associatif, comme acteur du développement territorial

---

- Avec 4 000 lits en Normandie, les villages de vacances représentent 2% de l'offre nationale. La part des **villages du tourisme associatif** est élevée : ces hébergements représentent ainsi 2 200 lits en Basse-Normandie, soit les **deux tiers de l'offre totale de villages de vacances de cette région**. Leur période d'ouverture étant généralement importante, ces villages jouent de plus un rôle central pour le développement local (cas du territoire autour de Coutances par exemple).
- Au niveau national comme en Normandie, **l'évolution des investissements depuis 2000 n'a pas été favorable**, en particulier dans le tourisme associatif avec l'arrêt du Programme de Consolidation de l'Équipement de Tourisme Social. On a ainsi évalué à 2 M€ les investissements « villages de vacances » en Normandie en 2007 (villages « associatifs » + « commerciaux »).



# Investissements des villages de vacances en Normandie

|                     | Lits au 1 <sup>er</sup> janvier 2006 | Répartition des lits par département<br>% | Investissements des villages de vacances en 2007<br>M€ courants |
|---------------------|--------------------------------------|---|---|
| 14 - Calvados       | 1 435                                | 0,6%                                      | 0,8   |
| 27 - Eure           | 0                                    | 0,0%                                      | 0,0   |
| 50 - Manche         | 1 871                                | 0,8%                                      | 1,0   |
| 61 - Orne           | 0                                    | 0,0%                                      | 0,0   |
| 76 - Seine-Maritime | 702                                  | 0,3%                                      | 0,4   |
| <b>Normandie</b>    | <b>4 008</b>                         | <b>1,6%</b>                               | <b>2,1</b>  |
| Basse-Normandie     | 3 306                                | 1,3%                                      | 1,8   |
| Haute-Normandie     | 702                                  | 0,3%                                      | 0,4   |
| <b>France</b>       | <b>247 220</b>                       | <b>100,0%</b>                             | <b>132</b>  |



## 14. Gîtes et chambres d'hôtes : un contexte moins favorable à l'investissement ?

---

- **Les chambres d'hôtes labellisées représentent en Normandie près de 9% du total national**, la proportion atteignant encore 5% pour les **meublés labellisés**. Les meublés non labellisés ne comptent en Normandie que pour moins de 2% de l'offre française, ce qui souligne **l'effort réalisé dans la région pour se différencier par le recours à un label**. Gîtes de France regroupe plus de 3/4 des hébergements labellisés en Normandie (chambres + meublés).
- Depuis 2 ans, on constate au niveau national un retrait de l'investissement imputé **au ralentissement des créations de gîtes** après 2 années de forte progression. Limitée à un nombre maximal de 5 chambres (15 personnes), **l'activité de location de chambres d'hôtes** requiert déclaration en mairie depuis le **décret du 3/8/2007** et est soumise à différentes réglementations (fiscales, sociales...) dont l'application doit être analysée au cas par cas.
- Avec **10 M€ d'investissements** « Gîtes de France » soit **6% du total national**, la Normandie mérite sans doute un effort particulier d'information sur le nouveau cadre institutionnel, de manière à éviter qu'un climat d'attentisme ne vienne renforcer l'effet défavorable sur l'investissement d'un contexte économique plus incertain qu'il y a un an.



## Investissements « Gîtes de France » en Normandie

| GdF = Gîtes de France | Lits des gîtes GdF au 1/1/2007<br><small>Lits = Gîtes*4<br/>Source DT</small> | Lits des chambres d'hôtes GdF au 1/1/2007<br><small>Lits = chambres*2</small> | % Lits gîtes GdF | % Lits chambres hôtes GdF | Investissements Gîtes et chambres d'hôtes "Gîtes de France" en 2007 |               |
|-----------------------|---|---|------------------|---------------------------|---|---------------|
|                       |   |   |                  |                           | M€ courants   | %             |
| 14 - Calvados         | 2 952   | 1 738   | 1,7%             | 2,8%                      | 3,2   | 1,9%          |
| 27 - Eure             | 1 044   | 884   | 0,6%             | 1,4%                      | 1,3   | 0,8%          |
| 50 - Manche           | 2 548   | 1 360   | 1,4%             | 2,2%                      | 2,7   | 1,6%          |
| 61 - Orne             | 1 096   | 620   | 0,6%             | 1,0%                      | 1,2   | 0,7%          |
| 76 - Seine-Maritime   | 1 592   | 1 204   | 0,9%             | 2,0%                      | 1,9   | 1,1%          |
| <b>Normandie</b>      | <b>9 232</b>  | <b>5 806</b>  | <b>5,2%</b>      | <b>9,5%</b>               | <b>10,2</b>   | <b>6,1%</b>   |
| Basse-Normandie       | 6 596   | 3 718   | 3,7%             | 6,1%                      | 7,1   | 4,2%          |
| Haute-Normandie       | 2 636   | 2 088   | 1,5%             | 3,4%                      | 3,2   | 1,9%          |
| <b>France</b>         | <b>176 883</b>  | <b>61 004</b>   | <b>100,0%</b>    | <b>100,0%</b>             | <b>168,9</b>  | <b>100,0%</b> |



## 15. Résidences de tourisme : progression des investissements en Normandie

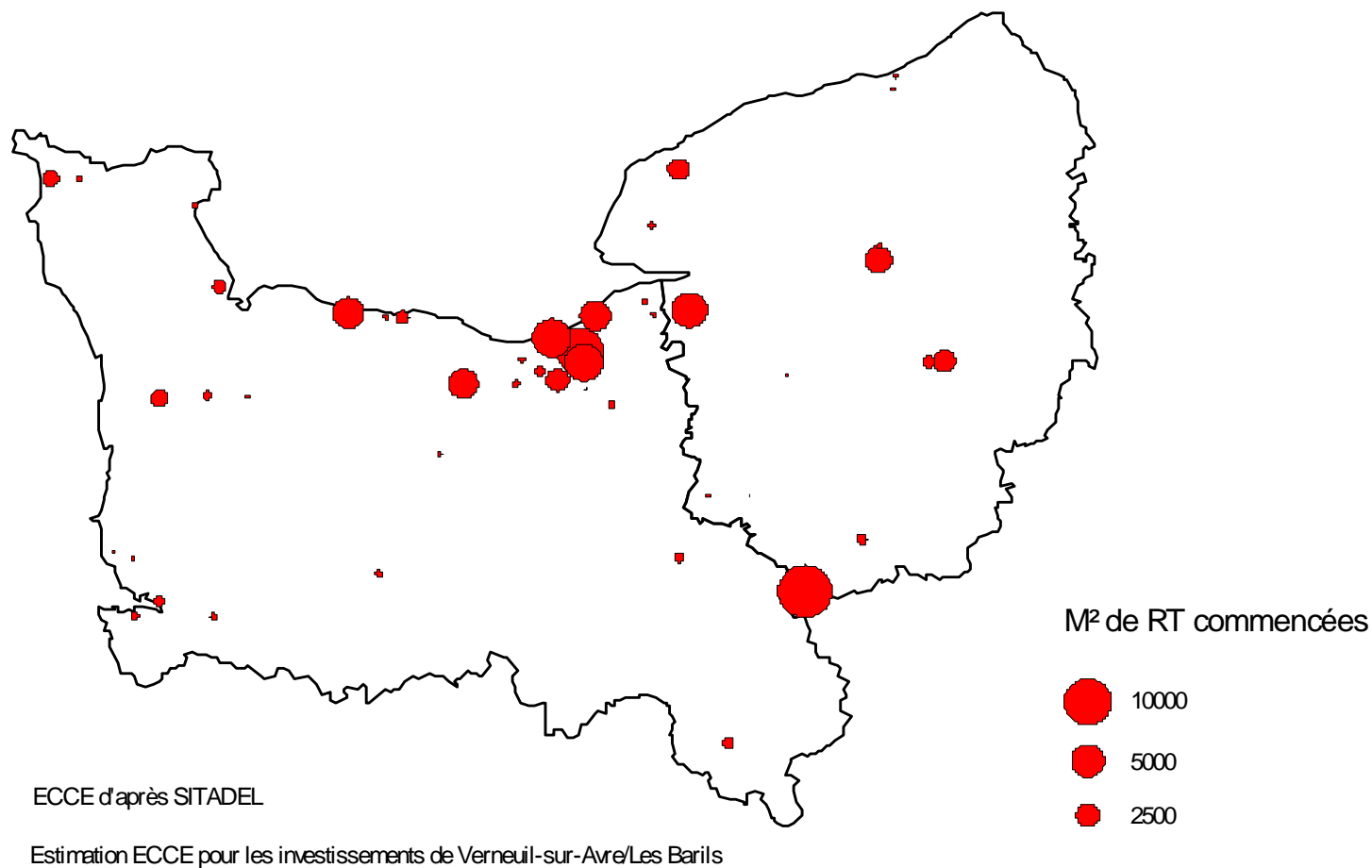
---

- La Normandie ne représentait que **moins de 2% des lits de résidences de tourisme au niveau national début 2007**. On note cependant **une forte progression des surfaces commencées** de résidences de tourisme tout au long de la période. Sur l'ensemble des deux années 2006 et 2007, **la Normandie a concentré ainsi plus de 6% des surfaces commencées** au niveau national, compte tenu notamment de l'extension du **Center Parcs de Verneuil-sur-Avre/Les Barils** (204 cottages), mais également d'autres opérations d'assez grande taille, notamment à **Branville** (9844 m<sup>2</sup> au 1<sup>o</sup> trimestre 2007) **et Houlgate** (6836 m<sup>2</sup> au 4<sup>o</sup> trimestre 2007)..
- Début 2008 et au niveau national, le marché de la construction de résidences de tourisme est devenu incertain, certains propriétaires privés connaissant des déconvenues en n'ayant pas toujours accordé une attention suffisante à la **réalité du marché et au choix des exploitants auxquels ils ont confié la location de leur bien**.
- Après un **pic de 45 M€ en 2007** fortement concentré dans le Calvados et l'Eure, les investissements en RT en Normandie pourraient subir le contrecoup des évolutions nationales et se replier en 2008.



# Résidences de Tourisme commencées

## Surfaces cumulées du 1er trimestre 1996 au 1er trimestre 2008



Source cartographique : Articque



# Investissements en Résidences de Tourisme en Normandie

| Y compris estimations ECCE pour les surfaces commencées et investissements de Verneuil-sur-Avre | Lits des Résidences de tourisme (RT) |               | Surface de RT commencées cumulées de 2005 T3 à 2007 T2 |               | Investissements Résidences de tourisme en 2007 |               |
|---|--------------------------------------|---------------|--|---------------|--|---------------|
|   | Nombre au 1/1/2007                   | %             | M <sup>2</sup>   | En %          | M€ courants                                    | %             |
| 14 - Calvados   | 4 990                                | 1,0%          | 21 604   | 2,3%          | 22,9   | 2,1%          |
| 27 - Eure   | 3 884                                | 0,8%          | 18 769   | 2,0%          | 19,8   | 1,8%          |
| 50 - Manche   | 412                                  | 0,1%          | 723  | 0,1%          | 0,8  | 0,1%          |
| 61 - Orne   | 80                                   | 0,0%          | 0  | 0,0%          | 0,0  | 0,0%          |
| 76 - Seine-Maritime   | 0                                    | 0,0%          | 2 047  | 0,2%          | 2,0  | 0,2%          |
| <b>Normandie</b>  | <b>9 366</b>                         | <b>1,8%</b>   | <b>43 143</b>  | <b>4,5%</b>   | <b>45,6</b>                                    | <b>4,1%</b>   |
| Basse-Normandie   | 5 482                                | 1,1%          | 22 327   | 2,3%          | 23,8   | 2,1%          |
| Haute-Normandie   | 3 884                                | 0,8%          | 20 816   | 2,2%          | 21,8   | 2,0%          |
| <b>France entière</b>   | <b>512 772</b>                       | <b>100,0%</b> | <b>957 763</b>   | <b>100,0%</b> | <b>1 110,5</b>                                 | <b>100,0%</b> |



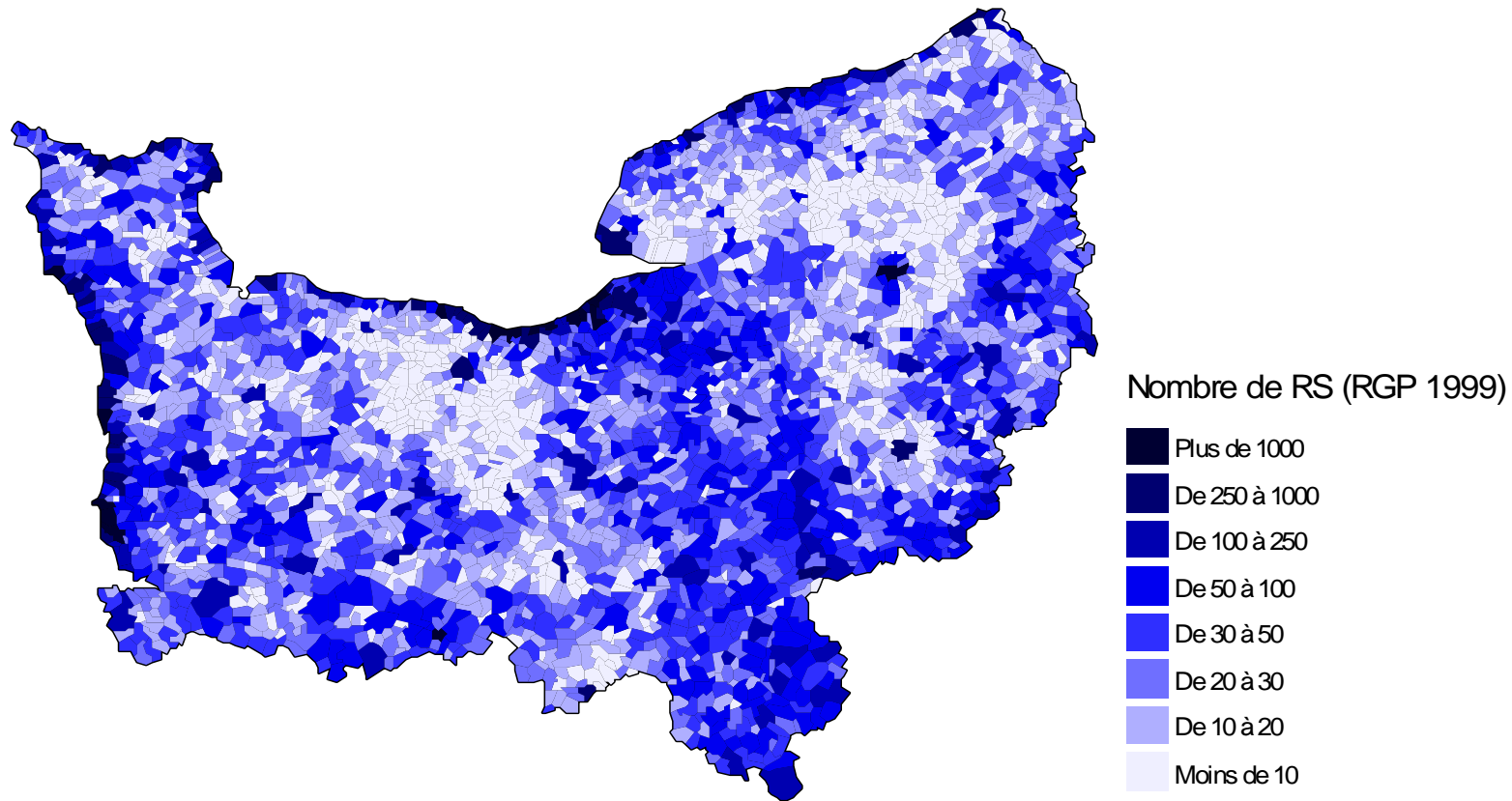
## 16. Résidences secondaires : le principal investissement d'hébergement en Normandie

---

- Avec 150 000 unités soit 5,7% de la France, les résidences secondaires (RS) constituent de loin **le mode d'hébergement le plus développé en Normandie**, le nombre de lits non marchands représentant 3,5 fois l'offre marchande régionale (le ratio est de 2,5 au niveau national)
- Les RS sont assez largement répandues sur tout le territoire normand, leur concentration en % de l'habitat permanent étant forte sur le **littoral**, **mais également dans le Pays d'Auge**, dans de nombreuses **vallées** (Risle, Charentonne, Epte, Andelle, Sienne, Vire...) et dans les **collines du Perche**.
- La localisation des RS ayant fait l'objet de surfaces commencées de 1996 au début 2008 est différente de celle du parc ancien, la concentration sur **la façade ouest du Cotentin et la partie est du littoral du Calvados** étant particulièrement marquée. Sur cette période, la Normandie a représenté 3,8 % des surfaces commencées de RS en France.
- Les investissements RS (hors résidences de tourisme) ont été estimés à **plus de 200 M€ en 2007**. Même si la croissance de ces investissements a été en Normandie plus faible que celle de l'hébergement marchand, les **résidences secondaires restent majoritaires dans les investissements d'hébergement** (environ 365 M€ pour l'ensemble « marchand + non marchand »).



# Les Résidences Secondaires (RS) en Normandie

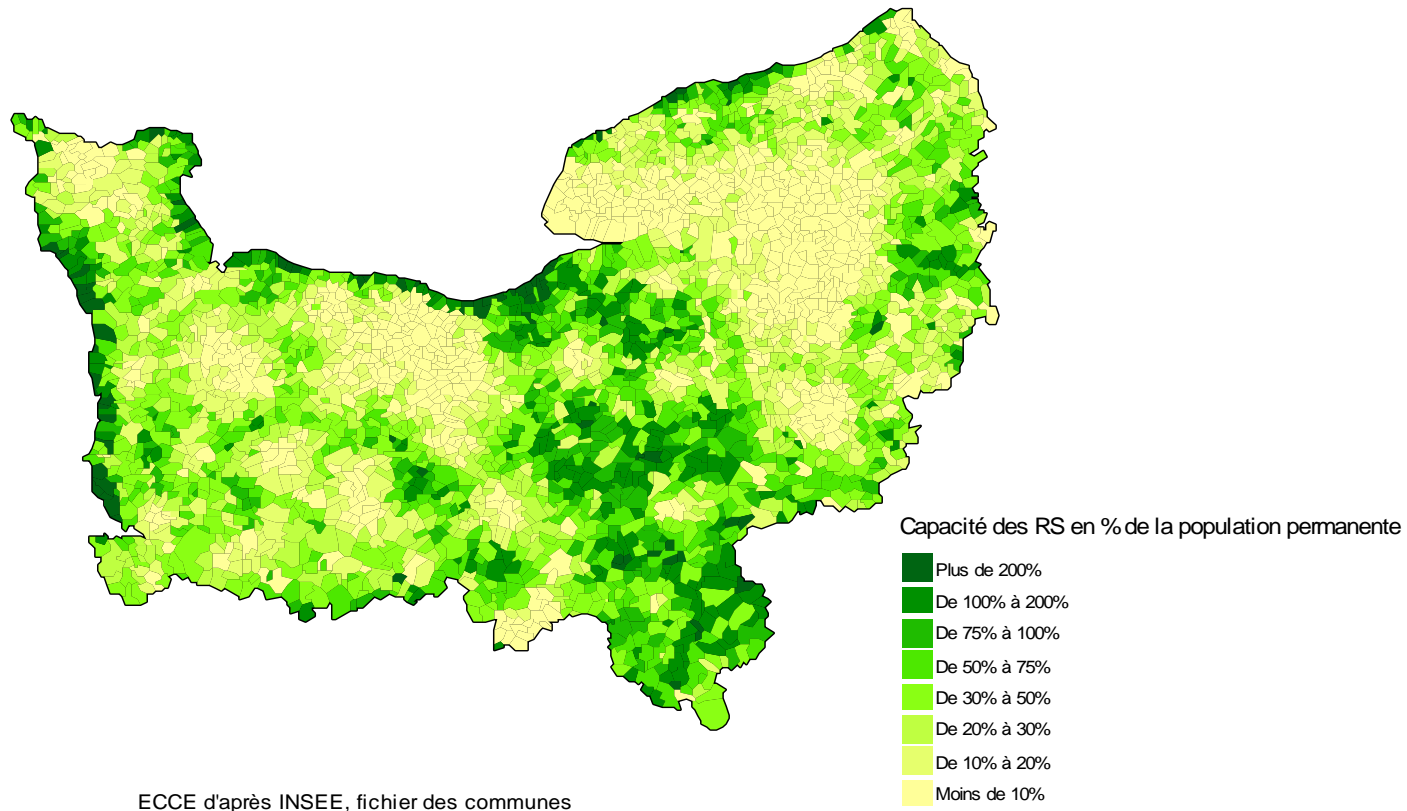


ECCE d'après INSEE, fichier des communes

Source cartographique : Artique



# Capacité d'hébergement des RS en % de l'habitat permanent

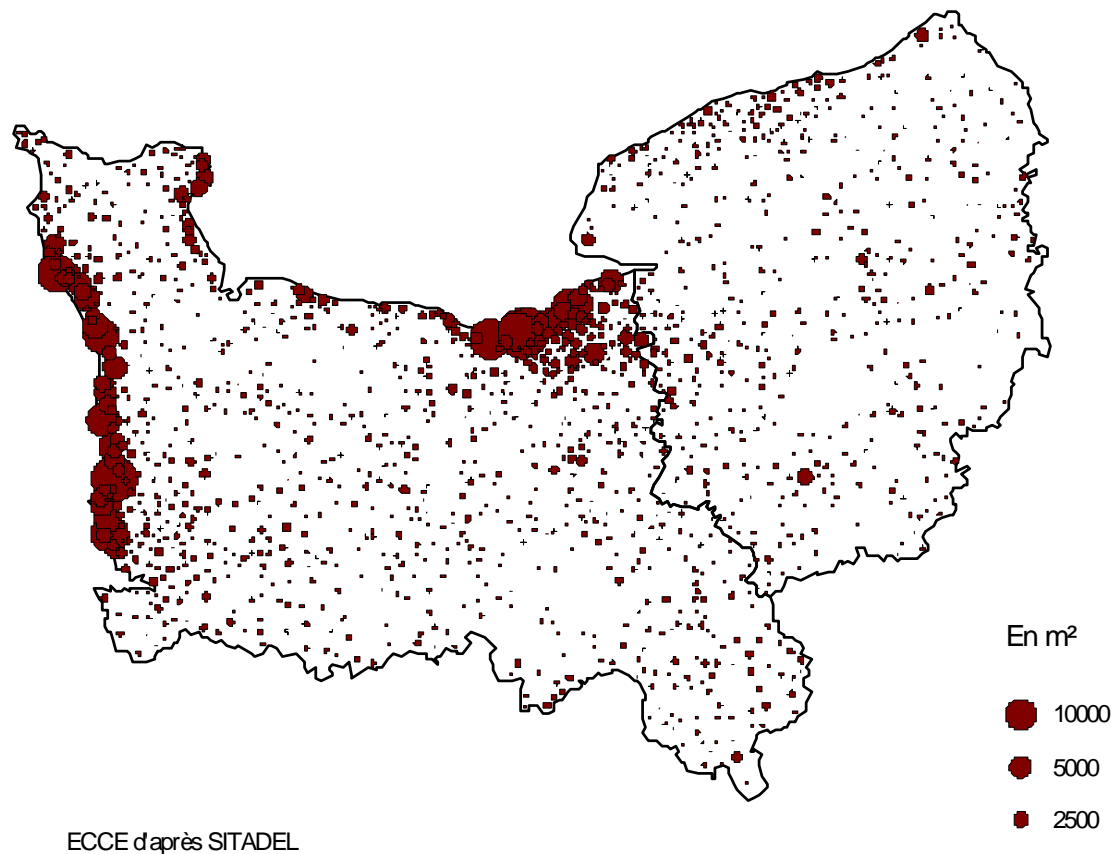


Source cartographique : Artique



# Résidences Secondaires commencées

## Surfaces cumulées du 1er trimestre 1996 au 1er trimestre 2008



Source cartographique : Articque

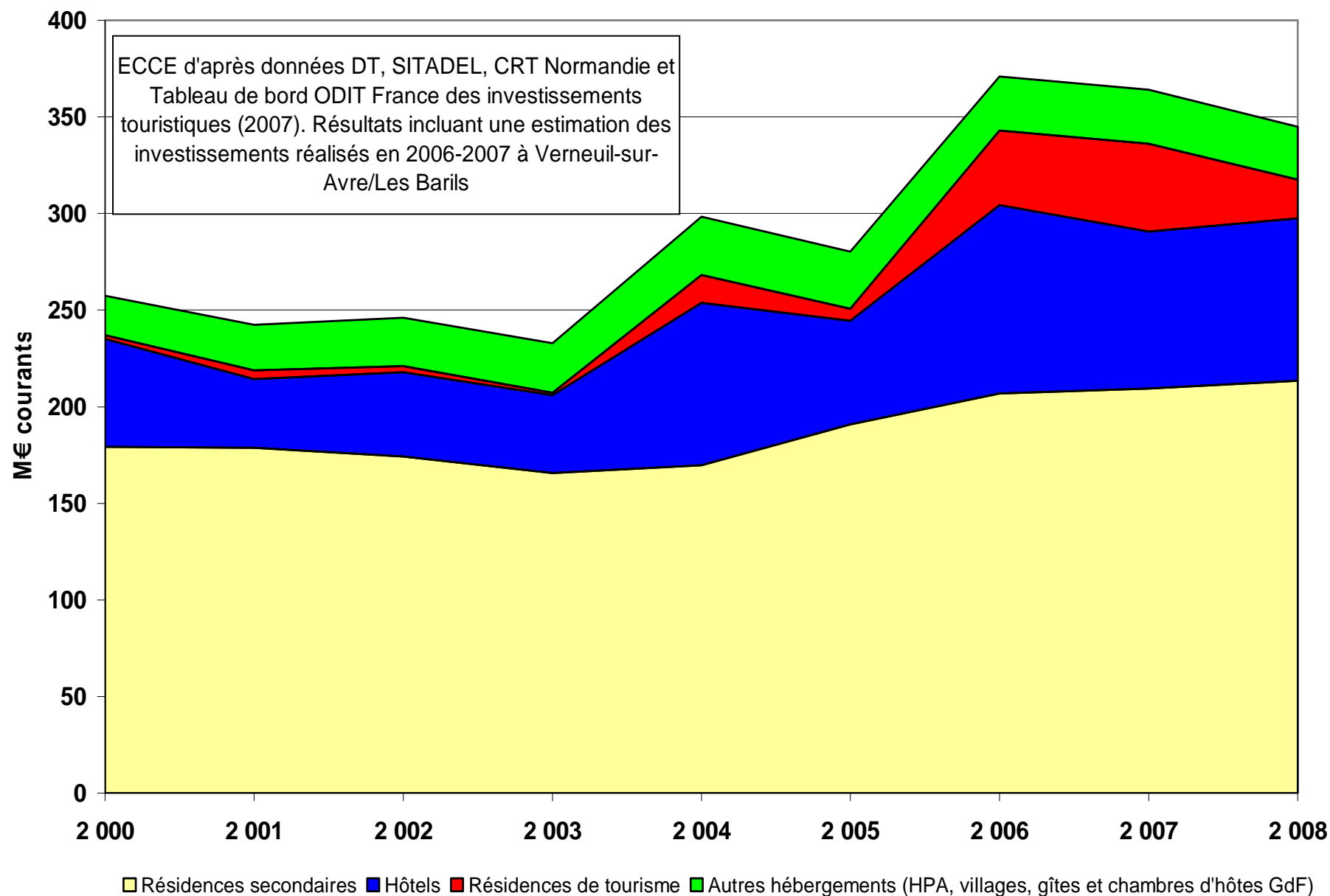


## Investissements en Résidences Secondaires en Normandie

|                       | Parc de RS 1999<br>Hors logements occasionnels |               | Surface de RS commencées<br>cumulées de 2005 T3 à 2007 T2 |               | Investissements Résidences<br>secondaires 2007 |               |
|-----------------------|--|---------------|---|---------------|--|---------------|
|                       | Nombre   | %             | M <sup>2</sup>  | %             | M€ courants                                    | %             |
| 14 - Calvados         | 62 644   | 2,4%          | 50 284  | 1,3%          | 85   | 2,1%          |
| 27 - Eure             | 20 445   | 0,8%          | 6 634   | 0,2%          | 25   | 0,6%          |
| 50 - Manche           | 33 756   | 1,3%          | 57 496  | 1,5%          | 54   | 1,3%          |
| 61 - Orne             | 16 585   | 0,6%          | 7 946   | 0,2%          | 21   | 0,5%          |
| 76 - Seine-Maritime   | 17 950   | 0,7%          | 9 427   | 0,3%          | 23   | 0,6%          |
| <b>Normandie</b>      | <b>151 380</b>                                 | <b>5,7%</b>   | <b>131 787</b>  | <b>3,5%</b>   | <b>209</b>                                     | <b>5,1%</b>   |
| Basse-Normandie       | 112 985  | 4,2%          | 115 726   | 3,1%          | 161  | 4,0%          |
| Haute-Normandie       | 38 395   | 1,4%          | 16 061  | 0,4%          | 48   | 1,2%          |
| <b>France entière</b> | <b>2 660 262</b>                               | <b>100,0%</b> | <b>3 754 561</b>  | <b>100,0%</b> | <b>4 068</b>                                   | <b>100,0%</b> |



## Evolution des investissements d'hébergement en Normandie



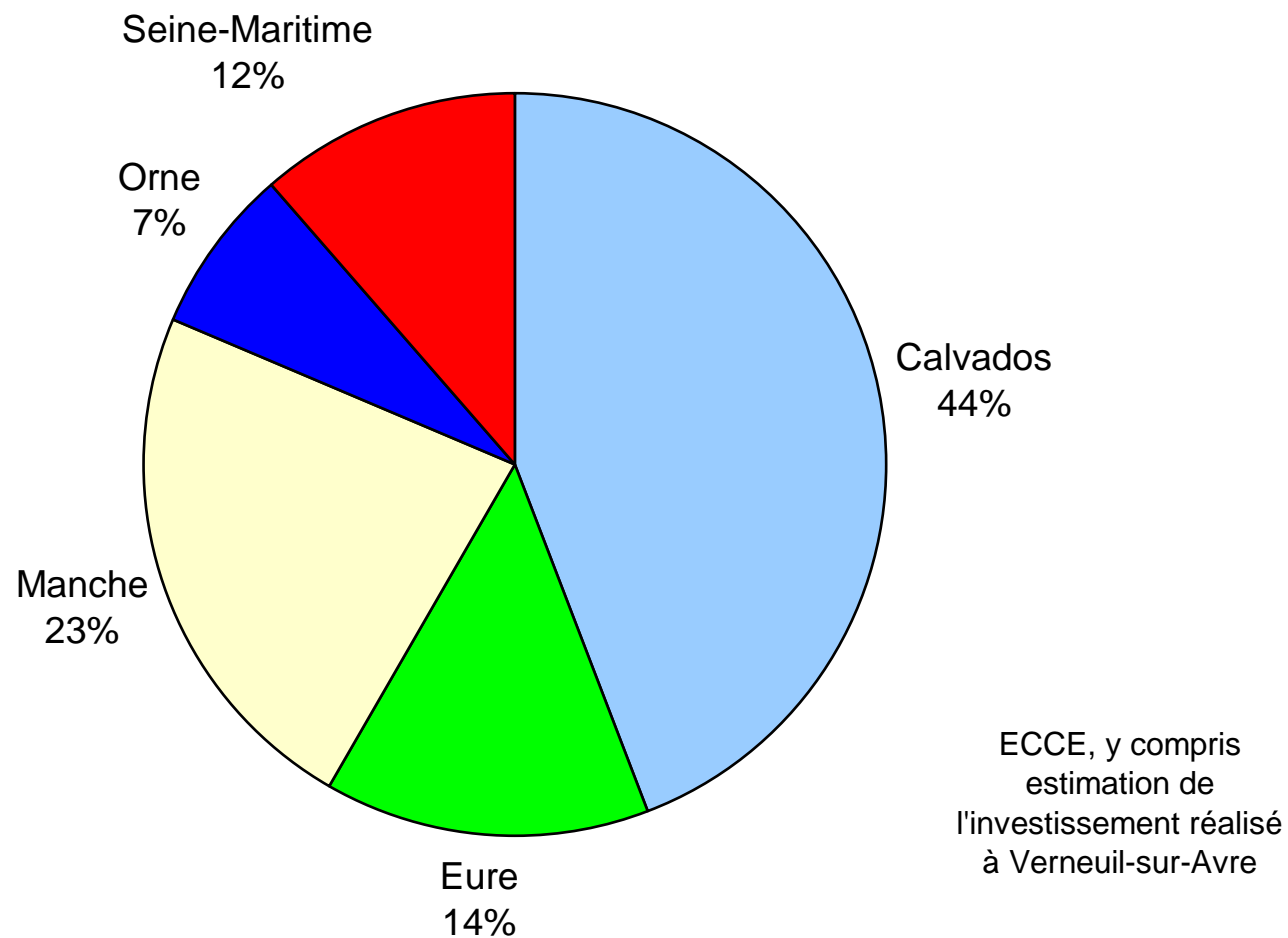


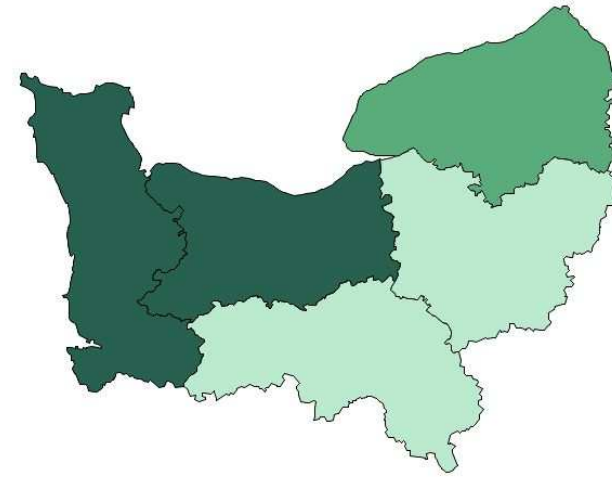
## Les investissements d'hébergement normands et français

|  | Normandie              |                        |  | France                 |                        |  | Normandie en % de la France |                    |
|--|------------------------|------------------------|--|------------------------|------------------------|--|-----------------------------|--------------------|
|  | 2000<br>M€<br>courants | 2007<br>M€<br>courants | Accroissement<br>annuel moyen<br>2000-2007 (%) | 2000<br>M€<br>courants | 2007<br>M€<br>courants | Accroissement<br>annuel moyen<br>2000-2007 (%) | 2 007                       | Cumul<br>2000-2007 |
| <b>Hôtellerie</b>  | 55,8                   | 81,2                   | 5,5%   | 1 180,0                | 1 700,0                | 5,4%   | 4,8%                        | 4,8%               |
| <b>Résidences de tourisme<br/>(RT)</b>   | 2,0                    | 45,6                   | 56,2%  | 467,3                  | 1 110,5                | 13,2%  | 4,1%                        | 1,9%               |
| <b>Autres hébergements<br/>marchands</b> (HPA, villages,<br>gîtes et chambres d'hôtes GdF) | 20,4                   | 28,0                   | 4,6%   | 526,5                  | 666,3                  | 3,4%   | 4,2%                        | 4,1%               |
| <b>HEBERGEMENT<br/>MARCHAND</b>  | <b>78,2</b>            | <b>154,8</b>           | <b>10,3%</b>                                   | <b>2 173,8</b>         | <b>3 476,8</b>         | <b>6,9%</b>                                    | <b>4,5%</b>                 | <b>3,8%</b>        |
| <b>Résidences secondaires<br/>hors RT</b> (hébergement non<br>marchand)                    | 179,3                  | 209,3                  | 2,2%   | 3 039,9                | 4 068,1                | 4,3%   | 5,1%                        | 5,4%               |
| <b>TOTAL HEBERGEMENT</b><br>(marchand et non marchand)                                     | <b>257,4</b>           | <b>364,1</b>           | <b>5,1%</b>                                    | <b>5 213,7</b>         | <b>7 545,0</b>         | <b>5,4%</b>                                    | <b>4,8%</b>                 | <b>4,7%</b>        |



## Investissements d'hébergement 2007 par département





## 2. Equipements touristiques en Normandie



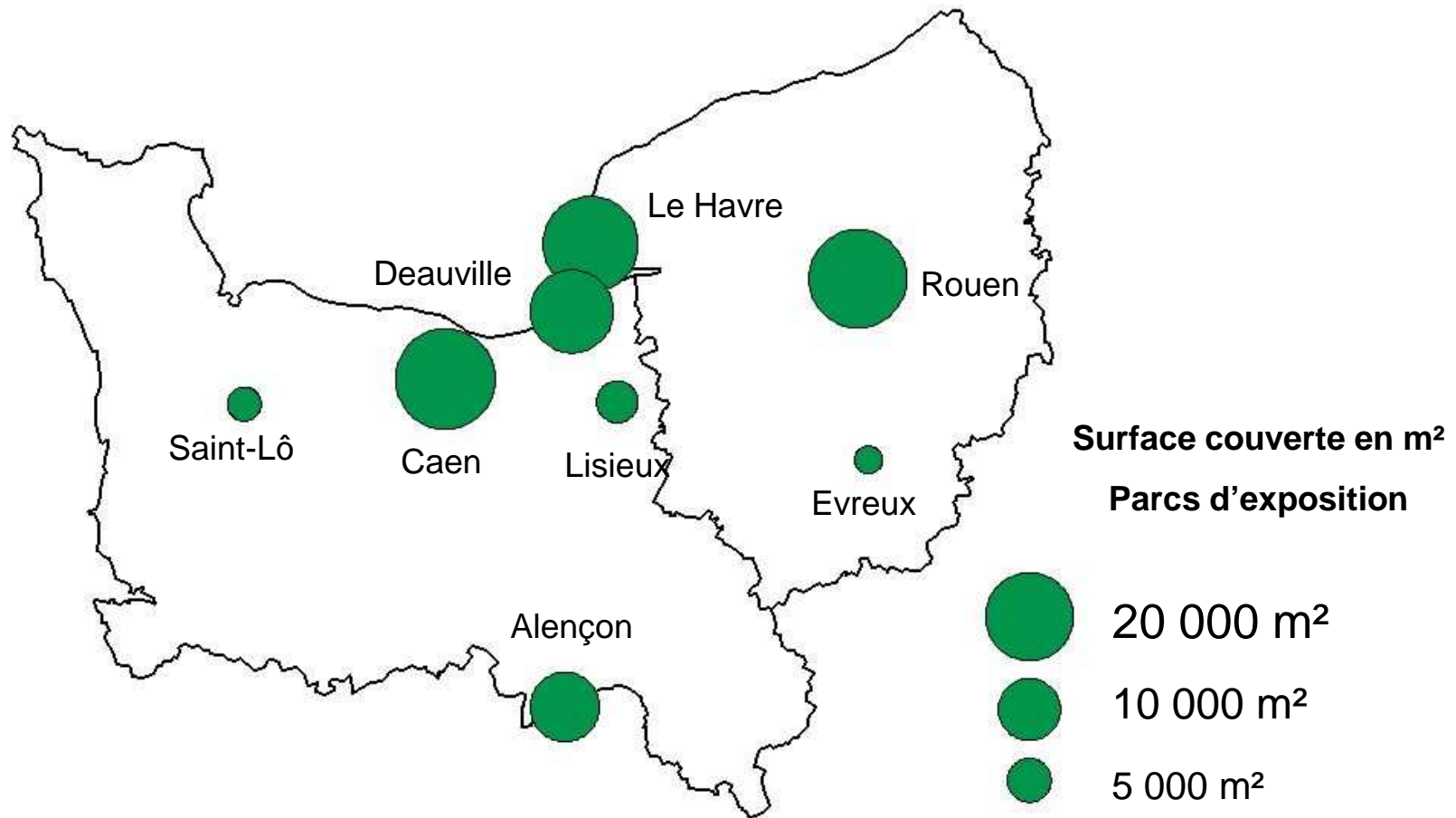
## 21. Parcs d'exposition et centres de congrès : un faible niveau d'investissements sur la période 2002-2007

---

- La Normandie se caractérise par la présence d'une dizaine de parcs d'exposition et de centres de congrès, majoritairement situés dans le Calvados (Deauville, Caen) et en Seine-Maritime (Le Havre, Rouen). Avec 115 000 m<sup>2</sup> couverts de parcs d'exposition, la Normandie représente environ 6% de l'offre nationale dans ce domaine.
- La période 1998-2002 avait correspondu à un sommet du cycle d'investissement :
  - . rénovation du Parc des Expos de Rouen lors de l'implantation du Zénith en 2001 (investissement global Parc et Zénith de 12 M€)
  - . réhabilitation des Docks au Havre (ouverture des Docks Cafés en 1998, puis des Docks Océane en 2001, 6 M€ pour chacun des sites)
- Depuis lors, peu d'opérations importantes ont été engagées, l'essentiel des investissements portant sur du gros entretien et des mises aux normes (sécurité incendie par exemple). Aussi l'investissement d'environ 1 M€ réalisé par an en Normandie pendant la période d'étiage 2003-2007 n'a-t-il représenté que moins de 1% du niveau national sur la même période.



# Parcs d'exposition et centres de congrès en Normandie



Source cartographique : Articque



## Parcs d'exposition et centres de congrès : un redémarrage des investissements attendu sur la période 2008-2011

---

- A partir de 2008 et plus encore sur la période 2009-2011, il est attendu une reprise sensible de l'investissement qui conduirait à une moyenne de l'ordre de 5 M€ par an de 2008 à 2011.

Citons à titre d'exemple parmi les projets les plus avancés :

- . la modernisation du Centre International de Deauville (0,4 M€ en 2008)
  - . la rénovation du Parc des Expositions de Caen (3 M€, dont 300 k€ en 2008)
  - . la remise aux normes du Cadran à Evreux (1 M€ en 2009)
  - . l'achèvement des travaux de réhabilitation des Docks au Havre (1 M€ en 2009)
  - . la rénovation complète du Parc Elan à Alençon (12 M€, ouverture en 2012)
- La concurrence des grands équipements voisins de l'Ile-de-France rend difficile en Normandie le développement d'une offre limitée au seul tourisme professionnel. Afin de permettre une bonne utilisation des installations existantes, il semblerait opportun d'accentuer la programmation d'événements à destination du grand public (rencontres culturelles, organisation de spectacles, événements sportifs) qui tendent à faire des établissements normands de véritables lieux de vie tout au long de l'année, à l'image par exemple de ce qui est engagé par la Ville du Havre dans le quartier des Docks.



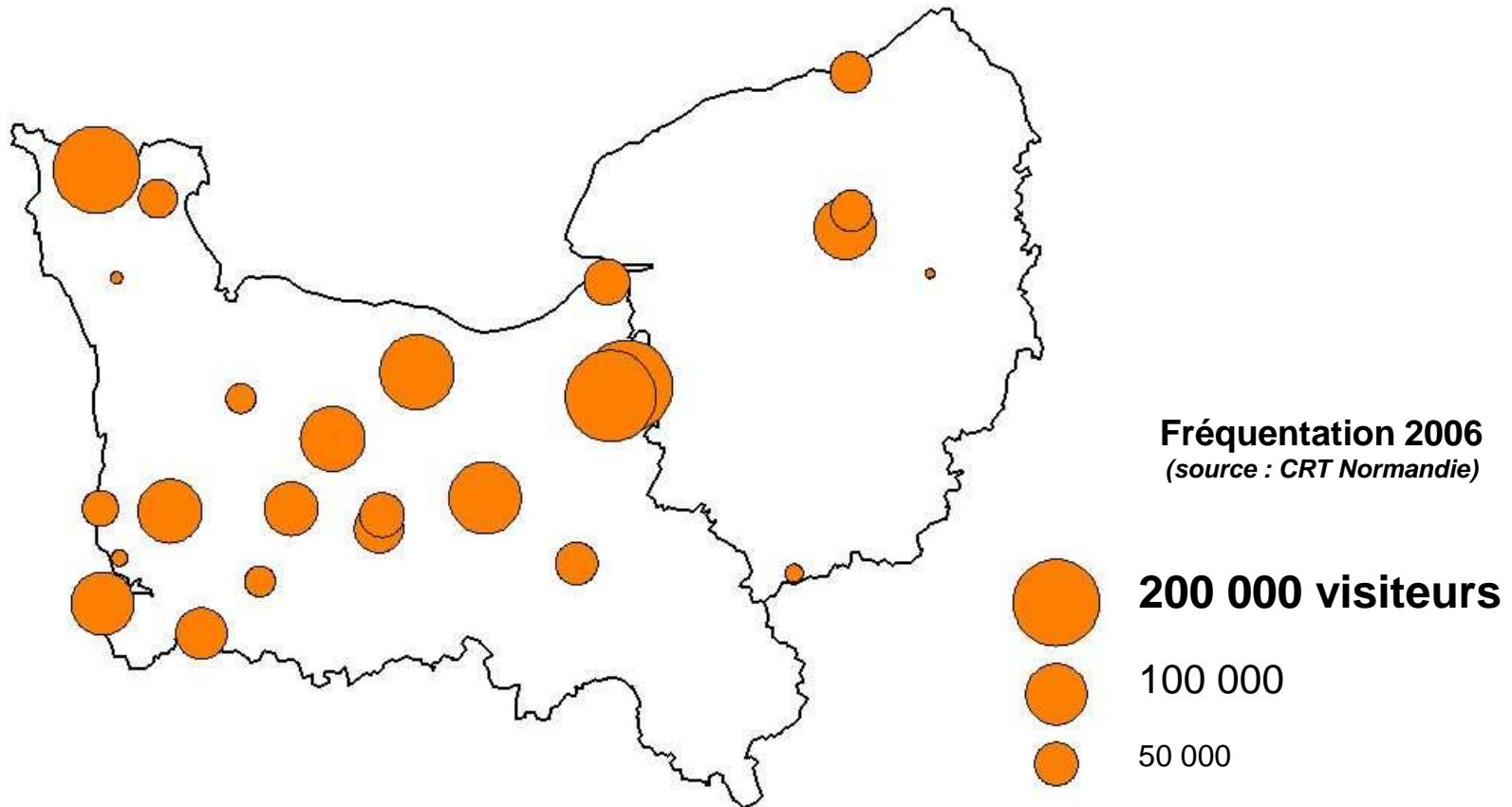
## 23. Parcs de loisirs : une offre régionale diversifiée et atomisée

---

- Avec ses 25 principaux parcs de loisirs qui attirent près de 2 millions de visiteurs par an, la Normandie représente à ce jour 2,8% de la fréquentation nationale du secteur.
- Les principales caractéristiques de l'offre normande sont :
  - . le nombre élevé de parcs, mais souvent de taille modeste et à structure familiale (3 sites enregistrent néanmoins plus de 200 000 visiteurs / an et 6 autres plus de 100 000)
  - . le rayonnement principalement régional (le Grand Ouest)
  - . la place significative occupée par les parcs de Basse-Normandie (Calvados : 51% de la fréquentation des parcs normands, Manche : 32%)
  - . la proportion notable de sites animaliers (parcs animaliers, zoos, haras aquariums, vivariums, reptilarium...) et la présence de sites dédiés à la Mer (Cherbourg, Dieppe)
  - . la place croissante des parcs à vocation ludique et sportive (parcs aquatiques et « parcours accrobranches » principalement)



# Localisation des principaux parcs de loisirs de Normandie



Source cartographique : Artique



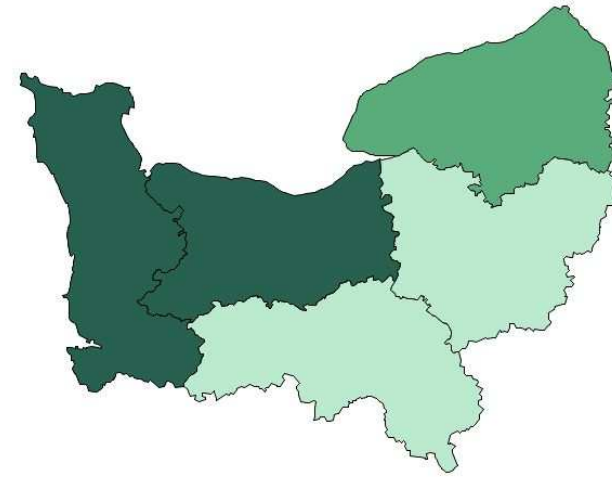
## Parcs de loisirs : le dynamisme des investissements en Normandie

- Sur l'année 2007, les investissements normands des parcs de loisirs se situent à un niveau spécialement élevé (42 M€, soit près de 19% du total France) et s'inscrivent dans une période 2006-2010 riche en réalisations (extension de parcs et création de sites) préfigurant notamment un rééquilibrage de l'offre entre la Basse et la Haute-Normandie.
- S'agissant des investissements relatifs à des sites existants, on peut signaler :
  - . le Parc zoologique du Cerza (construction de 26 safaris-lodges en 2006 pour 1,5 M€ et projet d'ouverture d'une serre tropicale en 2010 pour 3 millions d'euros)
  - . l'extension de la Cité de la Mer à Cherbourg ouverte en 2002 (10 M€ d'investissements sur la période 2007-2010 avec de nouvelles attractions, une salle de congrès...)
  - . **l'Aqua Mundo (jeux d'eau suspendus, Center Parcs de Verneuil-sur-Avre, 10 M€)**
  - . le développement du parc zoologique Alligator Bay (2 M€ investis en 2006-2007)
  - . ....
- Concernant l'ouverture de nouveaux sites, on peut mentionner :
  - . le Parc Aquatique Sirena de Carpiquet à proximité de Caen (ouverture été 2007, 5 M€)
  - . le Parc Eana dédié au développement durable implanté à proximité d'Yvetot (ouverture été 2008, 25 M€)
  - . le nouveau complexe aquatique du Havre conçu par l'architecte Jean Nouvel (ouverture été 2008, 25 M€)
- **Au total, avec sa nouvelle offre régionale spécifique « Environnement » (Mer, parcs animaliers, développement durable...), la Normandie devrait renforcer ses positions en attirant un nombre croissant de franciliens.**



## Investissements des Parcs de loisirs en Normandie

|                       | Fréquentation des parcs de loisirs<br>(25 principaux sites de Normandie) |             | Investissements en 2007 |              |
|-----------------------|--|-------------|-------------------------|--------------|
|                       | en 2006  | %           | M€                      | %            |
| 14 - Calvados         | 1 007 000  | 1,6%        | 4,07                    | 1,8%         |
| 27 - Eure             | 11 000   | -           | 10,0                    | 4,4%         |
| 50 - Manche           | 618 000  | 0,9%        | 3,30                    | 1,4%         |
| 61 - Orne             | 128 000  | 0,2%        | 0,13                    | < 0,1%       |
| 76 - Seine-Maritime   | 196 000  | 0,3%        | 25,15                   | 11%          |
| <b>Normandie</b>      | <b>1 960 000</b>   | <b>2,8%</b> | <b>42,65</b>            | <b>18,6%</b> |
| Basse-Normandie       | 1 753 000  | 2,5%        | 7,5                     | 3,3%         |
| Haute-Normandie       | 207 000  | 0,3%        | 35,15                   | 15,3%        |
| <b>France entière</b> | <b>70 000 000</b>  | <b>100%</b> | <b>229</b>              | <b>100%</b>  |



### 3. Synthèse générale

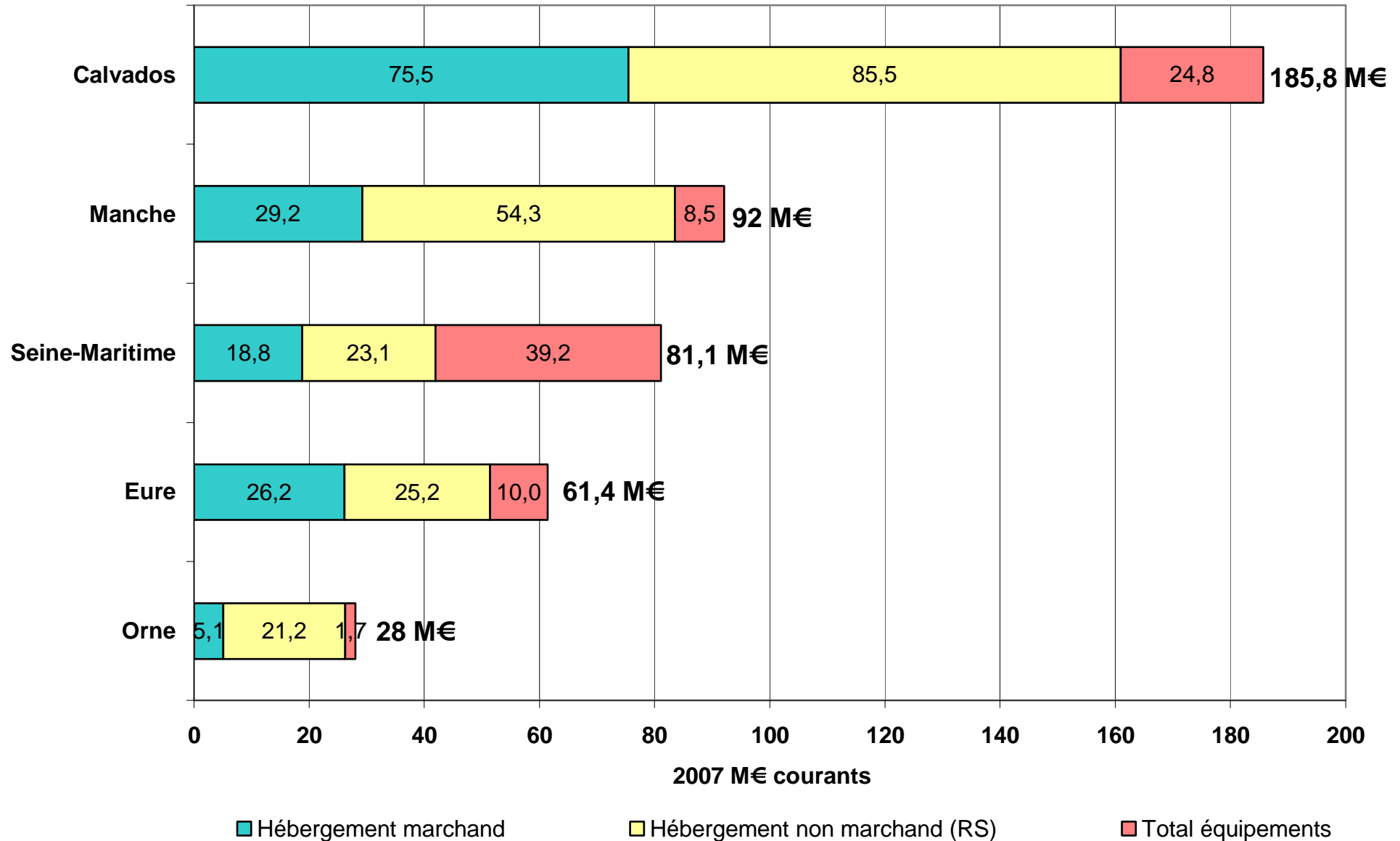


## Les investissements touristiques en Normandie et leur poids au niveau national

|  | Investissements<br>2007 en Normandie<br>M€ | Investissements cumulés par période<br>Normandie en % de la France |             |             |
|--|--|--|-------------|-------------|
|  |  | 2000-2005  | 2006-2007   | 2000-2007   |
| <b>Hébergement marchand</b> (Hôtels, Hôtellerie de Plein Air, Villages, Gîtes et chambres d'hôtes GdF, Résidences de tourisme) | 154,8                                      | 3,4%   | 4,6%        | 3,8%        |
| <b>Hébergement non marchand</b><br>(Résidences secondaires)  | 209,3                                      | 5,5%   | 5,2%        | 5,4%        |
| <b>Equipements</b> (Parcs d'expo et centres de congrès, Casinos, Parcs de loisirs, Ports de plaisance)                         | 84,2                                       | 6,2%   | 11,3%       | 7,5%        |
| <b>TOTAL</b>   | <b>448,3</b>                               | <b>4,8%</b>  | <b>5,5%</b> | <b>5,0%</b> |

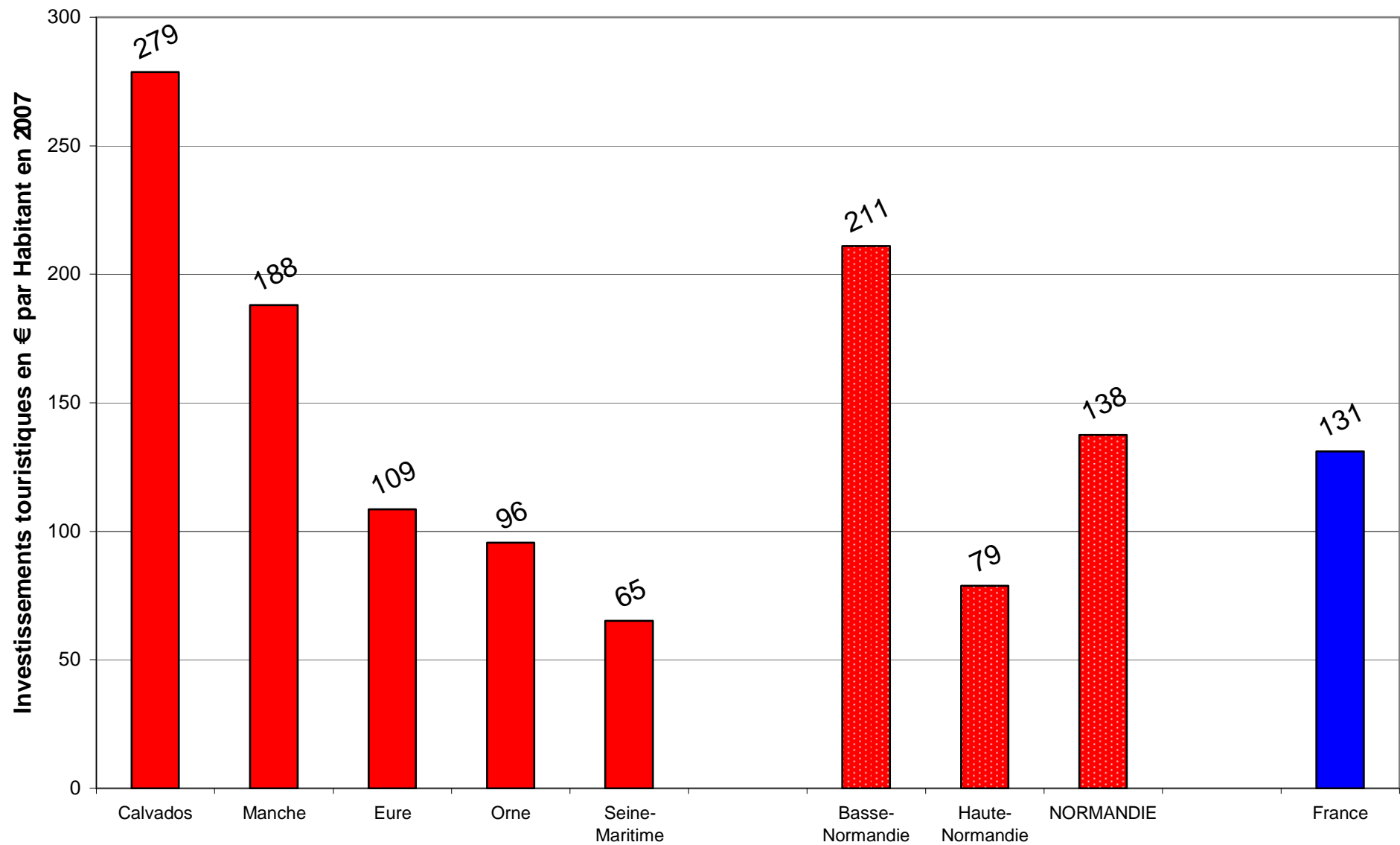


# Investissements touristiques par Département et par segment





# Les investissements touristiques par habitant





## Les utilisations

---

« L'investissement d'aujourd'hui définit les **potentialités et les limites de l'offre de demain.** Mieux connaître l'investissement, c'est faciliter la prise de décision des acteurs ».



## Les utilisations

---

- **Le Schéma inter-régional de développement touristique des Régions Haute et Basse-Normandie** : le diagnostic au printemps 2009
- **Les réflexions sur les aides**
- **Les présentations aux acteurs** : Régions, Eure
- **La contribution aux études particulières** : Palais des congrès, Plan marketing de l'Orne
- **L'évaluation des retombées économiques** : emplois salariés, investissements, dépenses et CA.