

Étude d'identification de sites à vocation touristique



Cahier des charges

05/2022

Contexte

L'agence de développement économique et d'attractivité Business Sud Champagne et l'agence départementale du tourisme de l'Aube souhaitent contribuer à l'attractivité du département en développant une offre hôtelière premium adaptée. Nous faisons appel à un cabinet pour nous aider à faire émerger deux projets hôteliers situés sur deux zones touristiques distinctes.

Après s'être fortement développé à Troyes et autour des Grands Lacs, l'offre d'hébergement gagnerait à s'étoffer sur ces deux zones touristiques. Leur potentiel est indéniable et nous souhaitons l'exploiter pleinement.

La première zone ciblée concerne le vignoble aubois qui fait partie de l'appellation Champagne. Il est animé et marketé sous le nom de « Côte des Bar ». Dans le cadre d'une politique active d'œnotourisme, on peut y visiter des caves de vigneron, déguster du Champagne, se balader dans les vignes, profiter de nombreuses animations. Pour ancrer davantage son statut de destination œnotouristique et le fort caractère de notre terroir, nous voulons faire émerger une offre d'hébergement

haut de gamme autour du Champagne, du raffinement et de la déconnexion dans une logique nature. En effet le champagne aubois, composé en majorité de petits domaines familiaux, a la particularité de proposer des produits plutôt typés, faiblement dosés, ou à fort caractère. Les exploitations sont attachées à la viticulture raisonnée, bio, voire dans certains cas biodynamique, se démarquant ainsi de leurs grands voisins marnais, et offrant des paysages verdoyants et naturels. L’empreinte des moines cisterciens qui cultivaient la vigne dès le XII^{ème} siècle est encore visible sur le patrimoine bâti (granges cisterciennes notamment) et les paysages et les villages, épargnés des bombardements des dernières grandes guerres, ont gardé leur typicité.

Notre deuxième zone ciblée est le Pays d’Othe et Val d’Armanche : beaucoup de potentiel mais tout est à construire. C’est une zone peu connue en dehors du département bien qu’il s’agisse d’une nature préservée et d’un patrimoine remarquable aux portes de Paris. L’arrivée de nouveaux habitants et de touristes attirés par la pleine nature a fait émerger une nouvelle offre de visite des exploitations agricoles (producteurs de cidre et jus de pommes notamment) et de circuit autour d’ateliers d’artistes ou de métiers d’art. Son accès avantageux (proche autoroute, 1h30 de Paris) nous conforte dans l’idée d’y construire un projet hôtelier touristique qui attirera une clientèle. Une animation touristique est également en train de se développer : activités autour de deux étangs, un parc de loisirs (Grimpobranche), de nombreux circuits de randonnées en train de se dessiner, un projet de velovoie reliant Troyes à Sens. Cette zone serait plus destinée à de l’hébergement premium plein air : domaine d’écotourisme design par exemple.

Afin de mener à bien l’émergence de deux projets hôteliers stratégiques pour notre territoire, nous souhaitons nous appuyer sur les experts qui maîtrisent le sujet. Ainsi, nous souhaitons procéder en 3 étapes : d’abord évaluer les chaînons manquants de l’hôtellerie sur ces zones du département, pour établir un plan d’action de concordance entre l’offre et de la demande. Ces deux étapes nous permettront d’accéder à la phase « terrain » et l’identification de fonciers qui attireront les grands noms hôteliers. Cette stratégie nous permettra de constituer des produits d’appels pour séduire les investisseurs grâce à des offres clés-en-main et sur lesquelles nous aurons levé les freins éventuels.

Ces deux projets doivent être exemplaires sur le plan développement durable.

Objet de l’étude

L’étude sera séquencée en 3 phases, chacune nécessitant un retour et échange.

1. Etat des lieux

Quels sont les chaînons manquants de l’offre touristique sur les créneaux suivants :

- Séjour haut de gamme illustrant le raffinement du Champagne et une logique nature (déconnexion)

Zone ciblée : les vignes de la Côte des Bar ou zones limitrophes

EPCI concernés : Vendevre-Soulaines, Bar sur Aube, Barséquanais

- Séjour nature / rural

Zone ciblée : Pays d'Othe Val d'Armance

EPCI concernés : Pays d'Othe, Chaourçois Val d'Armance

2. Caractériser l'offre et la demande

- Quels sont les tendances et concepts hôteliers (durables) porteurs à positionner sur ces territoires ?
- Quelle offre hôtelière peut-on imaginer sur ces territoires pour correspondre à la demande et à l'attractivité du territoire ?

Le concept doit être exemplaire sur le développement durable et sur le respect de l'environnement.

Les conclusions de ces 2 premières phases devront faire l'objet d'une concertation avec les acteurs locaux afin de valider les 2 types d'offre hôtelière à développer sur ces territoires et leurs principales caractéristiques.

3. Quelle offre clé en main pour attirer les bons investisseurs ?

- Quelles sont les attentes des investisseurs ?
- Benchmark et exemples d'investisseurs à prospecter une fois les 2 offres établies, le cabinet nous fournira quelques exemples (10 minimum) d'acteurs du tourisme à prospecter sous forme par exemple d'appel à projet.
- Préciser le cahier des charges du terrain

-Localisation, superficie minimum, montage financier, paysagement (type d'arbres), nuisance sonore

-Les données urbanistiques : réseaux (eau, électricité, assainissement), PLU, PPRI

-Anticipation des limites : PPRI, distance minimale avec le traitement des vignes ou l'épandage de pesticides près du terrain ciblé, distance avec zone concernée par des baux de chasse

- infrastructures publiques attendues et/ou soutien attendu des collectivités

- Phase optionnelle - Recherche de fonciers appropriés

Nous attendons du bureau d'étude qu'il identifie, en lien avec les collectivités, les sites qui pourraient accueillir des projets ciblés. Cette étape nécessite l'interrogation

des documents d'urbanisme et une bonne connaissance des attentes des acteurs du tourisme.

Cette phase doit permettre de lancer un appel à projets pour identifier des promoteurs/investisseurs ou exploitants.

Prestation attendue

L'étude devra détailler les grandes étapes et leurs calendriers

Pour chaque étape :

- Les objectifs visés
- La méthodologie employée
- Les moyens alloués

Le pilotage sera assuré par :

- L'agence de développement économique, Business Sud Champagne
- L'agence départementale du tourisme, Aube en Champagne

