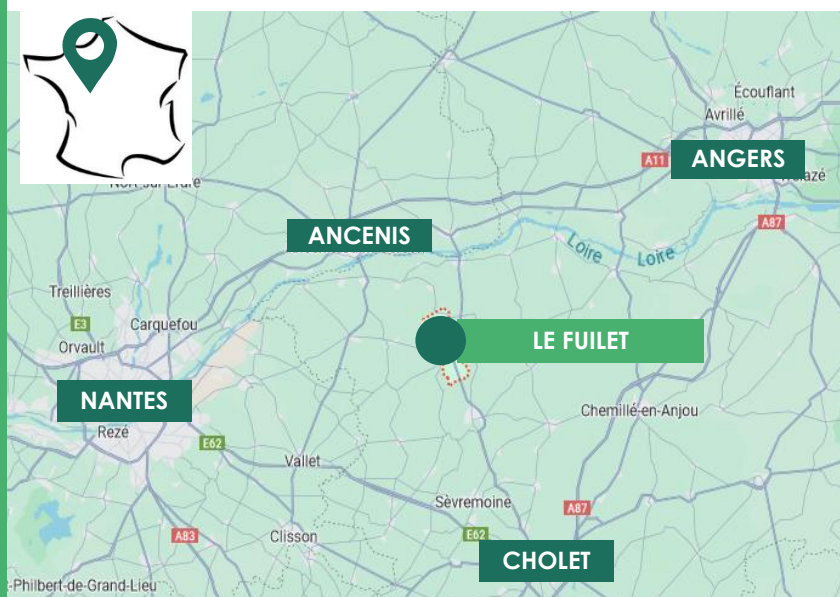




LES GITES DE LA BARBOTINE



Accès



A 27 min de Cholet via la D752
A 45 min de Nantes via la N249.
A 1 h d'Angers via la D17.



Gare Ancenis à 15 min
Gare de Clisson à 30 min.



Aéroport International de Nantes à 60 km.

LES GITES DE LA BARBOTINE

PRIX : 750 000 €

TOP 5 DES RAISONS

D'INVESTIR SUR CE SITE

UN TERRITOIRE FACILE D'ACCES

- 1 Situé au cœur du Val de Loire, en Anjou à **équidistance de Nantes et d'Angers**, à proximité de Cholet et de la Loire à Vélo. Le cadre de vie alliant tranquillité et accessibilité aux grandes agglomérations.

UNE BELLE CAPACITE

- 2 Le village est composé de **16 gîtes de 4/6 personnes spacieux et confortables** offrant une capacité de **96 couchages**. **Peu d'offres équivalentes sur le territoire des Mauges pour accueillir la cible groupes loisirs/affaires.**

DES EQUIPEMENTS DE QUALITE

- 3 Le site possède également **une salle de réception d'une capacité de 60 personnes** et une piscine extérieure. **Le site accueille également une cuisine professionnelle pour accueillir des évènements.**

A PROXIMITE DES LIEUX ATTRACTIFS

- 4 **Le site se situe à 45 min du Puy du Fou**, à proximité de la Loire et des sites touristiques de la Région des Pays de la Loire (Parc Oriental Maulévrier, Les Machines de l'Ile, Terra Botanica, Zoo de la Boissière du Doré, Natural Parc, Camifolia,).

UN POTENTIEL INTERESSANT

Le site offre un potentiel intéressant de développement des infrastructures à travers la guinguette située sur le plan d'eau à proximité du site.

Des liens sont à créer et à consolider avec les acteurs du territoire proposant de la réception/mariages/séminaires : Moulin Neuf, Domaine de Marie, le Bois Foucault, Domaine des 3 rivages, les salles communales, ...

La Maison du Potier (labellisée Manufacture de proximité) a pour projet la mise en place un pôle professionnel de portée nationale avec des formations pour adultes.

2 itinéraires de randonnées viennent d'être mis en place pour développer l'attractivité touristique : randonnée pédestre Au Fil de l'Evre, randonnée équestre : La route Européenne d'Artagnan.

Développement de la clientèle hors saison avec les entreprises qui cherchent à loger leurs salariés.

Ôsez Mauges développe la cible Tourisme d'affaires orienté vers des activités éthiques et écologiques, au cœur d'un territoire préservé et engagé pour un développement économique respectueux de l'environnement.

Les collectivités (Montrevault-sur-Evre, Ôsez Mauges, Anjou Tourisme) proposent des accompagnements à l'installation et au développement des projets touristiques.

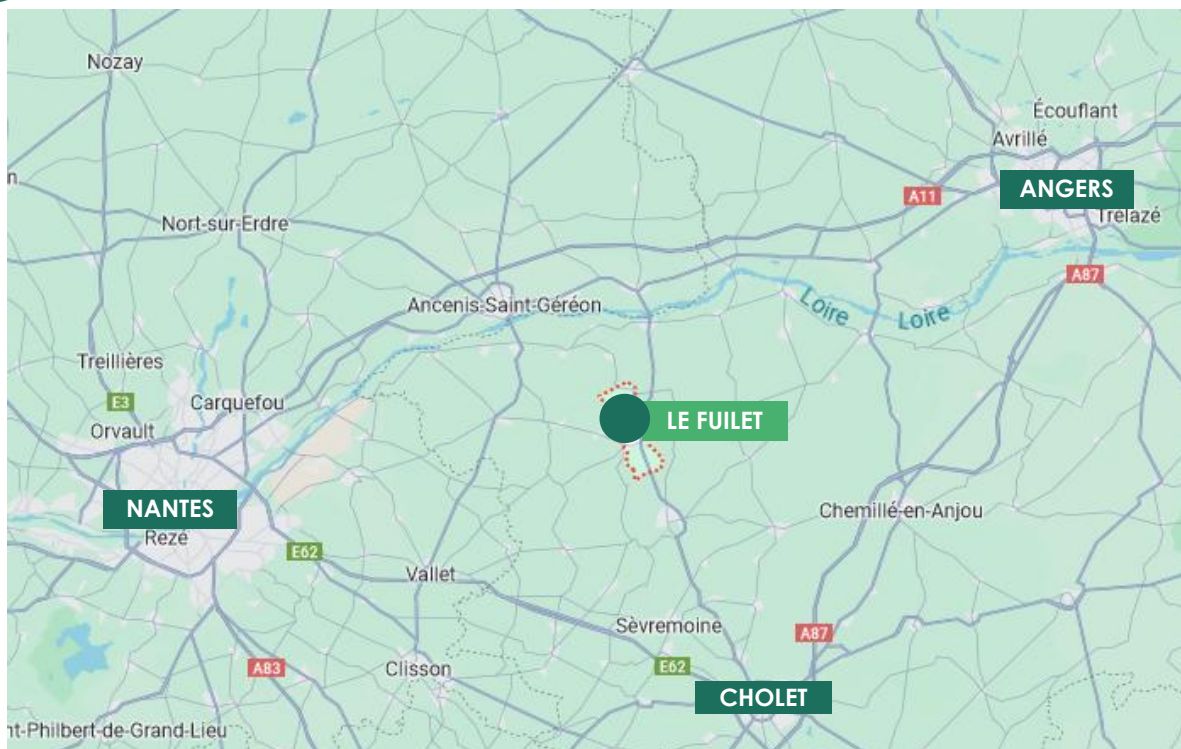
Présence d'un réseau d'acteurs touristiques dynamique. De nombreuses rencontres et formations sont organisées par Ôsez Mauges et Anjou Tourisme.

LES GITES DE LA BARBOTINE

PRIX : 750 000 €



UNE SITUATION IDEALE ENTRE NANTES ET ANGERS



NANTES



ANGERS



CHOLET



LOIRE A VELO



A PROXIMITÉ DE LIEUX EMBLEMATIQUES

CHÂTEAU DE LA LOIRE



PUY DU FOU

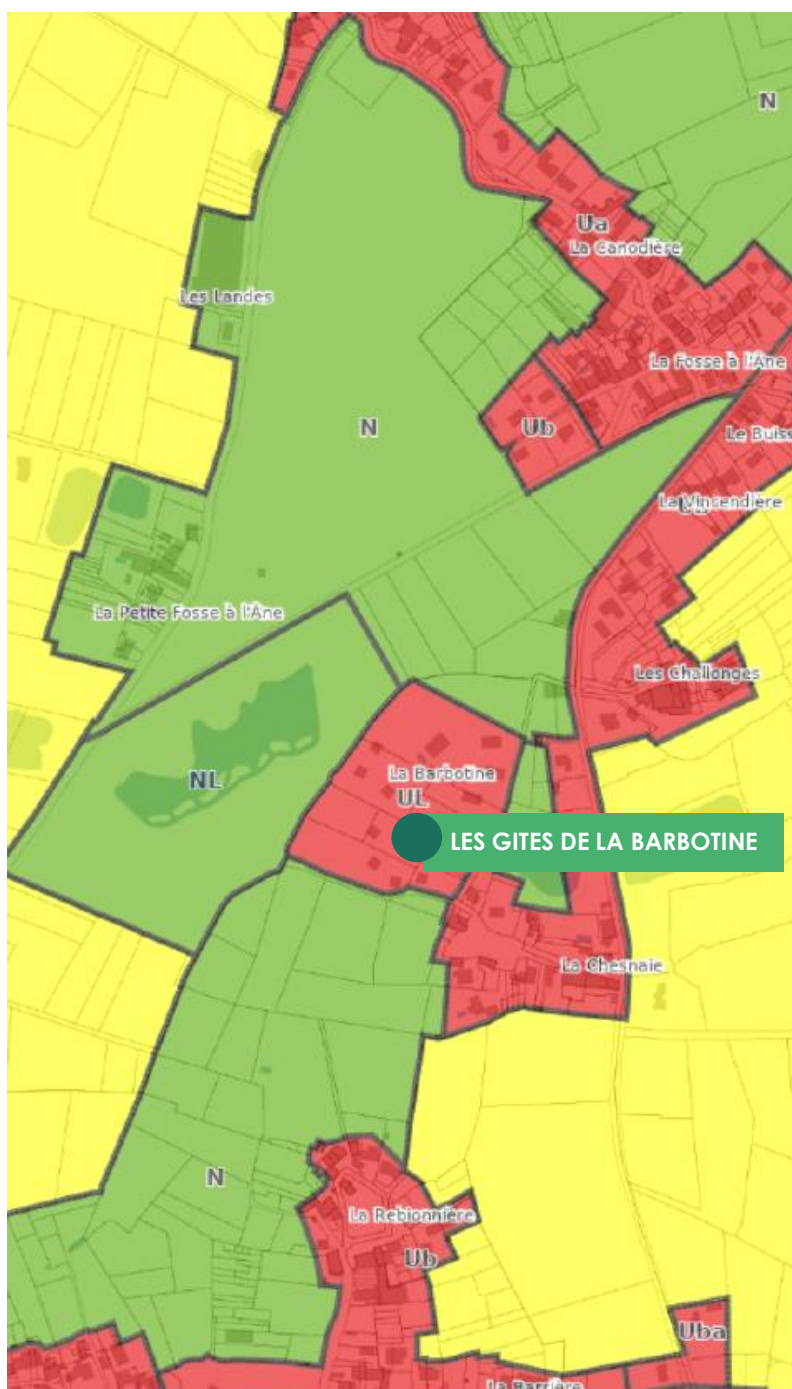


LES GITES DE LA BARBOTINE

PRIX : 750 000 €



ZONAGE PLU



LES GITES DE LA BARBOTINE

PRIX : 750 000 €

GITE SIMPLE – 10 Gîtes dont 1 PMR

PIÈCE DE VIE



CHAMBRE 1



CHAMBRE 2



SALLE DE BAIN



LES GITES DE LA BARBOTINE

PRIX : 750 000 €

GITE MITOYEN – 6 Gîtes dont 1 PMR

PIÈCE DE VIE



CHAMBRE 1



CHAMBRE 2



SALLE DE BAIN



LES GITES DE LA BARBOTINE

PRIX : 750 000 €

DES EQUIPEMENTS DE QUALITE

SALLE DE RECEPTION

60 personnes

SALLE



CUISINE 1



CUISINE 2



PISCINE

Chauffée - 60 m³ - 10m / 5m





LES GITES DE LA BARBOTINE

PRIX : 750 000 €

LES ACTIVITES PROPOSÉES

TERRAIN DE VOLLEY



TABLE DE PING-PONG



LES GITES DE LA BARBOTINE

PRIX : 750 000 €



LES GITES DE LA BARBOTINE

PRIX : 750 000 €





LES GITES DE LA BARBOTINE

PRIX : 750 000 €



LES GITES DE LA BARBOTINE

PRIX : 750 000 €

LES INVESTISSEMENTS REALISES

INVESTISSEMENT DEPUIS 1998

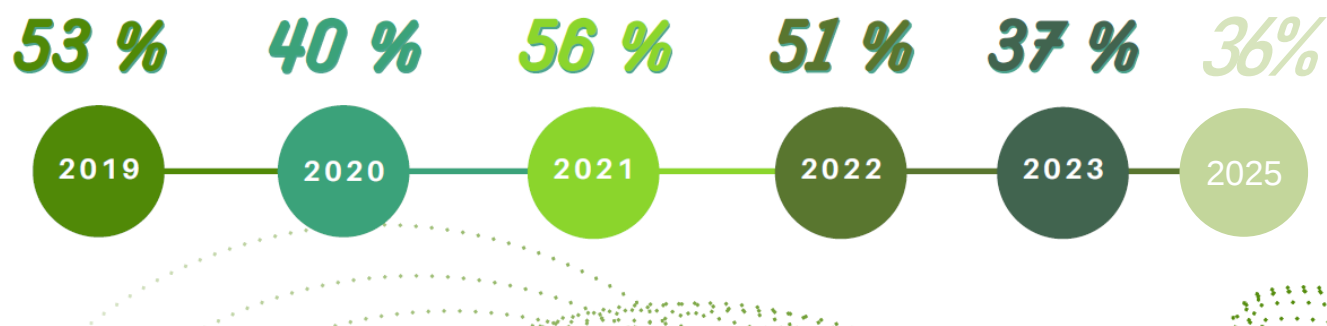
- Agrandissement terrasse piscine - 2003
- Système WIFI Client : 2016
- Changement radiateur dans les Gîtes : en cours depuis 2019
- Changement membrane piscine + bâches (été/hiver): 2019 à 2022
- Abaissement des plafonds des Gîtes (5) : 2019 -2023
- Changement literie (alèse-couette-oreiller-couverture) : 2021
- Changement table-chaises-canapé des Gîtes : 2021-2022
- Nouvelle clôture piscine et portail d'accès : 2021 et 2023
- Changement table de ping-pong : 2022
- Changement système de chauffage piscine par une pompe à chaleur : 2022
- Remplacement équipements obsolètes : lave-linge / lave-vaisselle / réfrigérateur / chauffe-eau / télévision ...

LES GITES DE LA BARBOTINE

PRIX : 750 000 €

QUELQUES CHIFFRES CLÉS

TAUX DE REMPLISSAGE



CHIFFRE D'AFFAIRES



Les Gîtes de la Barbotine

2021
+ 152 681,98 €

Chiffre
D'AFFAIRE



2022
+ 165 730,83 €

2023
+ 137 711,35 €

2024
+ 126 324,11 €

2025
+ 130 637,70 €

LES GITES DE LA BARBOTINE

LES TENDANCES

TOURISTIQUES 2023-2024

1) LE REVENGE TRAVEL CONTINUE

Les voyageurs n'ont toujours **pas oublié les voyages auxquels ils ont dû renoncer lors des confinements**. Cette tendance, très forte en 2022, se poursuit en 2023.

Le revenge travel est le fait de voyager et de partir dès que l'occasion se présente pour rattraper les deux années de confinement vécues par les voyageurs.

Très bénéfique pour le secteur du tourisme, cette volonté de partir le plus souvent possible semble perdurer encore pour les prochains mois, en faisant l'une des plus grandes tendances du tourisme en 2023.

2) PARTIR AU PLUS PRÈS DE LA NATURE

Alors que le monde s'interconnecte toujours plus avec Internet et les réseaux sociaux, **l'envie de revenir à l'essentiel se poursuit**. Se déconnecter du digital et du quotidien pour **se reconnecter au monde environnant et à la nature**, c'est ce que recherchent de plus en plus de voyageurs.

Ce besoin s'illustre également dans les logements réservés par les voyageurs, avec une hausse des recherches pour des ranchs, des fermes, des granges rénovées comme le montre une étude menée pour Hotels.com, Abrisel et Expedia.fr.

Ainsi en France, la recherche de destinations rurales à moins de 250 km de Paris **a augmenté de plus de 60% entre le 1er septembre 2022 et le 30 avril 2023**.

3) LE RESPECT DE L'ENVIRONNEMENT, CRITÈRE TOUJOURS PLUS IMPORTANT

Avec la prise de conscience écologique qui s'est accentuée avec la crise de la Covid, les voyages durables se développent toujours plus.

Les labels et voyages respectueux de l'environnement se développent pour une plus grande accessibilité et un respect plus grand de la nature.

C'est un critère important lors de la réservation d'un logement par les voyageurs lors de leurs départs mais également lors de la réservation d'un moyen d'un transport et des activités à destination.

4) UNE ENVIE D'AUTHENTICITÉ ET DE DIVERSITÉ

L'envie de dépaysement augmente auprès des voyageurs.

Selon une enquête Booking.com de 2022, plus **de 40% de l'ensemble des touristes veulent être dépayés lors de leur prochain voyage et vivre un choc culturel**.

Découvrir une culture, se reconnecter aux traditions ancestrales, admirer des lieux sacrés : c'est le genre de programme qui intéresse de plus en plus de voyageurs.

Désormais, les touristes souhaitent découvrir de nouvelles façons de vivre, apprendre de nouvelles langues et explorer des lieux moins connus.

5) A LA RECHERCHE DU BIEN-ÊTRE

En réduisant le coût du logement, les voyageurs français souhaitent profiter d'activités enrichissantes. **59% des personnes interrogées par Expedia.fr, Hotels.com et Abrisel indiquent qu'elles sont plus ouvertes à l'idée de s'offrir un séjour bien-être**.

Ils sont même 69 % dans la tranche d'âge des 25-34 ans.

Les produits autour du bien-être seront à développer de plus en plus :

Cure de rajeunissement

Pratique de la sylvothérapie (bains de forêt)

Stage de yoga et de méditation....

Source : Travel Insight 2023



LES GITES DE LA BARBOTINE

L'ANJOU

UNE REGION PROPICE A L'INVESTISSEMENT

UNE SITUATION STRATÉGIQUE ENTRE LE VAL DE LOIRE, LA RÉGION PARISIENNE ET LA FAÇADE ATLANTIQUE

L'Anjou bénéficie d'une situation idéale à 35 min en train de Nantes, à 1h30 de Paris, de Rennes et de Bordeaux. De plus, la capitale est accessible en 3h en voiture offrant ainsi de nombreuses perspectives pour les travailleurs.

LE TERRITOIRE IDEALE POUR LE TOURISME DE DEMAIN

L'ANJOU, 1^{re} DESTINATION DE TOURISME en part de marché des touristes français « département campagne »**.

UN POSITIONNEMENT AUTOUR DU VÉGÉTAL ET DU TOURISME ÉCORESPONSABLE : une valeur sûre du tourisme de demain.

UN TERRITOIRE CONNECTÉ : Smart city, French Tech, Anjou numérique...

DES SITES EMBLÉMATIQUES : Terra Botanica, le Bioparc de Doué-La-Fontaine, l'Abbaye Royale de Fontevraud

UN ENVIRONNEMENT EXCEPTIONNEL

POUR S'EMERVEILLER : Bords de Loire - fleuve inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO

POUR SALIVER : Anjou-Saumur, 3^e vignoble AOC de France

POUR REVER : Le plus grand réseau troglodytique d'Europe

POUR S'ENRICHIR : Le Parc naturel régional Loire-Anjou-Touraine

UN PATRIMOINE RICHE ET VARIE

CHÂTEAU XIII^e à ANGERS

CHÂTEAU XVII^e à SAUMUR

CHÂTEAU XV^e à MONTSOIREAU

ABBAYE XII^e à FONTEVRAUD

UNE TERRE DE VÉGÉTAL ENGAGÉE DANS LE TOURISME ÉCORESPONSABLE

TERRA BOTANICA à ANGERS

BIOPARC à DOUÉ-LA-FONTAINE

LA LOIRE À VÉLO®

un pôle de compétitivité mondial du végétal : **VEGEPOLYS VALLEY**

Angers : « **1^{re} VILLE VERTE DE FRANCE** » selon l'union nationale des entreprises du paysage (UNEP)
plus de **230 PARCS ET JARDINS** répartis sur le territoire

L'Anjou engagé dans un tourisme écoresponsable : **SIGNATURE DU « PASSEPORT VERT » DE L'ONU**

DES INFRASTRUCTURES IDÉALES POUR LE TOURISME D'AFFAIRES

DES INFRASTRUCTURES DE QUALITÉ EN CAPACITÉ D'ATTIRER DE GRANDS ÉVÈNEMENTS ET D'APPORTER DES RETOMBÉES ÉCONOMIQUES DIRECTES aux professionnels touristiques du territoire. (Parc des expositions, Centre des Congrès, théâtres...)

ANGERS CONVENTION BUREAU » : UNE AGENCE À VOTRE ÉCOUTE POUR DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ MICE SUR LE TERRITOIRE

Membre du cluster Tourisme d'affaires auprès d'Atout France et membre d'ICCA (International Congress and Convention Association)