



**PRESENTATION ET LOCALISATION DU PROJET**



L'AUBERGE EVERHOTEL est implantée sur la ZAC PORNICHET ATLANTIQUE, située à l'entrée de la ville, en bordure du boulevard Saint-Nazaire, la N92 à quatre voies qui relie SAINT-NAZAIRE à PORNICHET.

Le lot N°2 retenu pour la construction de l'Auberge est positionné en façade du boulevard Saint-Nazaire et présente de ce fait une très bonne visibilité dans les deux sens de circulation.

L'accessibilité à l'AUBERGE est excellente depuis les deux cotés de la N92 grâce à la mise en place d'un rond point à proximité de l'entrée de la ZAC PORNICHET ATLANTIQUE.

La ZAC PORNICHET ATLANTIQUE qui s'étend sur une longueur de 1200 mètres, en façade de la N92, conjugue à la fois activité très diversifiée et convivialité environnementale en s'édifiant autour d'un mail ou esplanade centrale qui associe espaces verts et importantes zones de stationnement public.

Cet ambitieux site de qualité se situe à 5 minutes du cœur même de la ville et de ses plages et à 3 minutes d'une zone commerciale en direction de Saint-Nazaire.

Il répond à tous nos critères d'implantation : visibilité, accessibilité, qualité d'environnement, proximité du centre ville et des zones d'activité, et en particulier des zones balnéaires de LA BAULE.

Une telle implantation permet de viser tout aussi bien clientèle d'affaires que clientèle touristique. En effet, les zones commerciales, tertiaires et industrielles de l'agglomération de SAINT NAZAIRE et TRIGNAC, qui regroupent plus de 40 000 emplois, sont situées à moins de 10 minutes à l'est par la RN 171 et la D 92.

Les activités touristiques et balnéaires autour de LA BAULE/PORNICHET assurent une fréquentation optimale, sur au moins 4 mois de l'année.

Le terrain bénéficie d'un trafic très important sur cet axe plus de 20 000 passages voitures/jour en moyenne, avec des pointes de 35 000 en période touristique.

Les villes de PORNICHET et LA BAULE forment une seule agglomération de plus de 20 000 Hts. Si l'on y adjoint la partie ouest de ST NAZAIRE, mitoyenne, on se situe au centre d'un bassin comptant + de 60 000 habitants à 15 minutes à la ronde. La zone de chalandise à 20 minutes en regroupe près de 168 000.

La forte activité locale, la proximité des zones industrielles et artisanales sont les éléments qui font de cette implantation un site propice à une bonne fréquentation d'affaires (VRP, commerciaux, livreurs, artisans, techniciens, ouvriers...) continue et annuelle, qui constituent la base de notre cible clientèle, tant en Hôtellerie que Restauration.

La fréquentation touristique due à la proximité balnéaire amènera un complément de remplissage, en particulier durant les mois d'été, lorsque la clientèle d'affaires diminue. On note également la forte présence et la notoriété de la Thalassothérapie, qui draine beaucoup de clientèle, laquelle recherche de plus en plus des hébergements économiques.