

« L'investissement touristique face à la crise, antidote ou victime ? »

Le tourisme est soumis aux fluctuations de la conjoncture économique générale mondiale.

Nous avons tous en tête la crise très importante qui s'est déclarée à la fin du troisième trimestre 2008. Cette crise a mis en évidence les difficultés de la sphère privée, pour en atténuer les conséquences les Etats ont lancé des plans de soutien et de relance à grand renfort de dépenses publiques.

En 2009, le recul du PIB de la France s'est établi à 2,2 % en moyenne annuelle (le plus fort recul depuis l'après-guerre), moins toutefois que pour nombre d'autres Etats européens.

Aujourd'hui c'est cette dette publique des Etats qui pose problème et constitue la toile de fond du climat économique dégradé.

L'exercice qui consiste à suivre les investissements dans le secteur du tourisme passe par une collecte d'informations micro-économiques et nécessite de les relier aux nombreuses données macro-économiques disponibles. La constitution du tableau de bord des investissements touristiques nous amène à optimiser le recours aux multiples sources d'information existantes et à disposer d'une base territoriale très riche.

On observe que l'investissement s'est replié de l'ordre de 7 % globalement, et même de l'ordre de 8% en ce qui concerne les ménages et les entreprises, les collectivités ayant accompagné le plan de relance de l'Etat, jouant ainsi un rôle d'amortisseur.

L'appareil statistique national comporte une batterie d'enquêtes de conjoncture auprès des divers secteurs de l'économie (services, bâtiment...), que ce soit auprès des ménages ou des entreprises, afin de dégager une idée du climat des affaires.

Des données du type recettes de TVA mensuelles viennent compléter cet appareillage informationnel.

On observe que dans les HCR, la création d'entreprise est certes élevée mais moins que dans d'autres secteurs et surtout que les défaillances restent importantes. Considérant que les vraies difficultés financières apparaissent après deux ou trois ans d'existence pour une exploitation, il faut suivre de près ce qui va se passer.

Il faut retenir l'importance du ratio investissement vs consommation. C'est lui qui permet de distinguer les territoires qui font des efforts pour développer le tourisme, de ceux qui se désengagent.

La carte présentée en séance montre bien que des territoires comme l'Aveyron et l'Ariège qui apparaissent en rouge investissent dans le tourisme au-delà de leur part relative dans la consommation touristique, l'apport des investissements en matière de résidences secondaires y est élevé.

Jusqu'à il y a peu, l'investissement était porté par l'immobilier à la faveur des prix qui augmentaient, maintenant c'est l'équipement qui prend le relais.

La compréhension des fluctuations présentées annuellement ne se fait pleinement qu'à la condition de les resituer dans un cycle long. La mise aux normes des équipements, une fiscalité incitative... constituent autant de facteurs explicatifs des évolutions de l'investissement.

Le regard porté tout au long de cette journée sur une série de secteurs du tourisme apporte des visions différenciées de leur dynamique.

Le tourisme social

Le suivi qui en est fait par le tableau de bord des investissements est récent.

On constate la division par deux des investissements en monnaie courante, ce qui se traduit par un manque d'investissement à hauteur de 50M€ (cela correspond à l'investissement sur un an récemment effectué sur la Côte d'Azur d'un établissement hôtelier 5 étoiles de 300 chambres).

L'âge moyen du patrimoine, supérieur à trente ans, y est élevé et continue à croître car peu de renouvellement s'opère.

On constate que ce tourisme est absent des zones touristiques nouvelles telles que celles où sont implantés des parcs de loisir.

Dans le même temps, ce secteur doit faire face à l'évolution des attentes des consommateurs, ce qui nécessite une adaptation commerciale importante. D'importants travaux de mise aux normes sont à prévoir, y compris en prévision du Grenelle 2.

On estime à 500 M€ les investissements à réaliser sur les 10 prochaines années. Et déjà à l'heure actuelle un retard se crée car les besoins en investissement ne sont couverts qu'à hauteur de 46 %.

Le modèle économique faisait que jusqu'à présent les subventions de l'Etat et des collectivités permettaient de proposer des tarifs 15 à 25 % en dessous du marché ciblant ainsi les familles et les plus défavorisés. La raréfaction de ces subsides combinée à la pression d'un droit communautaire également plus contraignant, a entraîné une baisse des investissements.

Parallèlement à l'ANCV qui reste un des seuls apporteurs de capitaux, le secteur doit se financer sur fonds propres et avoir recours à l'emprunt. Cela entraîne une augmentation des charges et des prix de vente par la même occasion. Clairement un nouveau modèle économique doit se développer.

On notera que si la défiscalisation du tourisme privé se monte à une cinquantaine de millions d'euros, rien n'est proposé en la matière sur le secteur social.

Au final, c'est le brassage des populations, vis-à-vis duquel le secteur joue un rôle essentiel, qui est menacé.

Pour essayer de répondre à ce défi Hervé NOVELLI, ministre en charge du tourisme, a créé un fonds d'aide social le 12 octobre 2009.

Il couvre aussi bien les investissements que la reprise du patrimoine associatif en vente qui serait susceptible de sortir du champ social.

Le patrimoine des Comités d'Entreprises est également concerné.

Le grand défi du tourisme social c'est la rénovation et l'adaptation de l'offre, dans cet esprit le principe d'intervention de ce fonds vise à apporter les capitaux en amont et à dissocier la fonction de gestion immobilière de celle de l'exploitation des villages de vacances.

De façon pratique cela passe par des prises de participation minoritaires dans les foncières, gestionnaires de plusieurs équipements, afin de leur faciliter l'accès aux prêts bancaires par augmentation de l'apport en fonds propres.

Ce dispositif est en quelque sorte la généralisation de ce que pratiquait la Caisse des Dépôts jusque-là.

Quelques règles d'intervention : le projet doit être économiquement viable, il doit être utile et soutenu au plan local, il doit être créateur de valeur.

Le fonds ne s'implique pas dans la gestion, c'est à l'opérateur d'agir et de conserver la majorité du capital.

Le loyer perçu par la foncière doit permettre de rembourser l'emprunt contracté, aucune rentabilité n'est demandée, sauf dans la valorisation du bien.

Le respect d'une démarche de développement durable dans leur exploitation est aussi demandé aux opérateurs qui sollicitent un financement.

En définitive, l'objectif est d'apporter un accès au financement facilité et à de meilleures conditions. Les effets bénéfiques restent à venir.

Si le mécanisme peut sembler lourd, on se rappellera que la Caisse des Dépôts réalise dans les 1,5 milliard d'euros d'investissement par an. On retiendra que c'est un accompagnement des apporteurs de projets et qu'ils ont vocation à récupérer à terme la totalité des parts de leur entreprise.

L'hôtellerie

C'est relativement méconnu mais le fichier Sitadel permet d'obtenir une vision assez précise des surfaces d'hébergement.

On observe un ralentissement des investissements dans ce secteur, avec des entreprises dans une situation financière peu favorable. Mais l'apparition des nouveaux classements, la mise aux normes en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite... sont autant de facteurs qui accroissent le besoin en d'investissement.

On observe un phénomène de concentration, qui s'accroît, de l'offre dans les zones urbaines, il est donc d'autant plus important de suivre l'hôtellerie indépendante qui est principalement en zone rurale. Pour sa part l'hôtellerie saisonnière cumule les handicaps : rurale et avec une période d'ouverture limitée, mais elle se fonde sur un modèle économique différent.

Il faut souligner l'effort marqué de l'investissement hôtelier dans les Alpes-Maritimes du fait notamment de la création de la catégorie 5 étoiles.

Plus généralement, l'identification de zones où l'investissement est particulièrement réduit pointe un vrai problème d'aménagement du territoire.

Sur 2010, on mesure une stabilité de l'activité hôtelière par rapport à 2009. Parallèlement on assiste à une montée en gamme des établissements à capacité globale constante autour de 600 000 chambres.

Un retour en arrière montre que les années 1997/98 avaient vu une baisse de l'offre alors que le Revpar repartait à la hausse. Ce phénomène risque de se reproduire : des mouvements, des reprises mais au final moins de nouveaux exploitants d'ici 2012/13.

Sur 10 ans, croissance de 4,9 % de lits hôteliers et multiplication par deux du nombre de lits en résidences de tourisme.

2008/09 a marqué un grand coup de frein dans le nombre des transactions du secteur, on anticipe toutefois une reprise en Europe.

Les banques ont préféré revoir les plans de financement des exploitants en difficulté plutôt que de saisir les biens concernés contribuant à diminuer les actifs dépréciés (distressed assets), pratique qui demeure surtout l'apanage des marchés anglais et allemand.

Il faut garder en mémoire que les gestionnaires d'hôtels sont de moins en moins investisseurs. De plus en plus remplacés en cela par les fortunes privées et les fonds souverains.

Une considération utile lorsqu'on observe les évolutions d'investissement du secteur : il faut entre 3 et 5 ans entre le projet et l'ouverture effective d'un établissement hôtelier.

Le fonds de commerce est un levier de valorisation d'un actif, par contre il n'intéresse pas les foncières.

Le taux de fonds propre est passé de 20 à 40/60 % actuellement.

Le développement peut reprendre doucement du fait de la relative rareté de l'offre, susceptible de séduire des investisseurs disposant de liquidités.

Le risque de désertification de territoires est réel dans la mesure où la vente à la découpe est plus rémunératrice qu'une reprise d'activité.

A la question de savoir si dans le cadre du dispositif Scellier, on peut vendre de la défiscalisation à la chambre dans l'hôtellerie traditionnelle, il faut bien voir que beaucoup d'opérateurs sont en difficulté dans les résidences de tourisme. Assurer des activités annexes (spa, restauration...) à l'instar du groupe Meteor permet d'atteindre une taille critique.

Le scénario qui se profile en 2010 : reprise de l'investissement et augmentation du nombre de fermetures d'établissements, matérialisant en cela la différenciation très forte qu'opère le marché sur les produits, leur localisation...

L'hôtellerie de plein air

Peu de secteurs économiques peuvent afficher en 2009 une croissance des nuitées de 4 % lorsque dans le même temps le PIB baisse. Cette situation favorable est à mettre au compte d'une aptitude du secteur à adapter son offre aux fluctuations de la demande.

Beaucoup d'investissements ont été réalisés dans ce secteur, qui en a retiré les fruits dans la croissance de sa fréquentation.

A noter que les mille communes littorales concentrent environ 50 % de l'offre.

En 2009, les prix ont légèrement baissé. Mais globalement ces dernières années on a assisté à une montée en gamme de l'offre avec notamment une croissance de l'investissement portée par les mobil homes.

Une caractéristique nouvelle du secteur : 6 % de groupes exploitants, contre 100 % d'indépendants il y a encore 5 ans. Ce phénomène s'accompagne de la multiplication des regroupements d'indépendants. De cette émergence de groupes naît l'idée d'exprimer une stratégie plus aboutie alors que jusqu'à présent les exploitants adaptent leurs investissements et leur commercialisation en fonction de la seule saison passée.

L'augmentation du CA du secteur trouve sa justification dans la montée des prix qui accompagne la montée en gamme du secteur : si un emplacement nu est loué 20€ par jour, un bungalow équipé le sera plus de 100/120€ !

La fédération de l'hôtellerie de plein air porte le message auprès de ses adhérents qu'il faut continuer à investir pour fidéliser la clientèle actuelle et l'élargir.

Les investissements actuels se sont plus orientés vers le développement de services que sur les équipements (moins de renouvellement nécessaire du fait de la jeunesse du parc).

On rappellera que les campings cars, en dépit de leur autonomie d'implantation, fréquentent pour une large part les installations des campings.

Certains considèrent que l'hôtellerie de plein air fait partie de la sphère du tourisme social.

L'amélioration plus que sensible de la qualité de l'offre permet d'accueillir une clientèle exigeante au meilleur prix, avec notamment l'argument fort du tout compris, apprécié par la clientèle.

Les résidences de tourisme

Le nouveau système d'observation Sit@del 2 permet de constater que la part des surfaces commencées représente environ la moitié des surfaces autorisées.

Cet essor est dû aux incitations fiscales proposées aux particuliers.

La donne évolue, en effet les ménages conscients de l'endettement des Etats freinent leurs investissements. De même, la multiplication des biens non loués fait peser le risque d'une requalification entraînant la perte des avantages fiscaux initiaux. Les opérateurs les plus faibles du secteur sont plus frileux, tout comme les collectivités locales et les banques, ce qui entraîne une baisse perceptible des opérations. La signature d'un grand groupe tend à rassurer les intervenants.

Un rappel sur le principe de ce marché : les fonctions de promotion, de construction et d'exploitant gestionnaire étaient séparées, il s'agissait de mettre en location une résidence secondaire. La transposition de méthodes industrielles au secteur dans l'approche commerciale et dans la gestion a changé les choses et permis cet essor.

On peut aussi y trouver une dimension sociale avec la part importante de CE clients du secteur.

Quelques repères chiffrés sur l'évolution des lits :

Sur les années 1975 à 1984, construction de 10 000 lits /an, de 1991 à 1998 de l'ordre de 10 à 15 000 lits/an. A la faveur du dispositif Périssol, on a construit jusqu'à 20 000 lits/an, ce qui semble le niveau raisonnable pour un pays comme le notre. La surchauffe s'est opérée sous l'action combinée de la défiscalisation et de l'emballement des prix immobiliers, portant le rythme à 40 000 lits/an. Les investisseurs étaient moins sélectifs, les rendements annoncés fantaisistes ce qui a fait apparaître des gestionnaires d'opportunités moins rigoureux dans leur gestion. Au final cela a débouché sur une purge qui amène les investisseurs à choisir avec plus de discernement et à privilégier le choix du gestionnaire à celui du promoteur.

En dépit de la crise, l'optimisme sur le secteur peut venir de l'intérêt pour les ménages de se constituer un complément de retraite dans l'immobilier locatif.

En fin de bail, plusieurs cas de figure peuvent être choisis, car il faut avoir en tête que chaque appartement est indépendant, soit l'investisseur décide de reconduire la mise en location auquel cas il faut sélectionner un bon gestionnaire, soit l'investissement plaisir conduit le propriétaire à récupérer le bien pour son usage personnel.

Restauration

Le montant de la TVA collectée est un indicateur idéal pour suivre l'activité du secteur.

La baisse du taux de TVA apparait comme un événement providentiel pour la profession alors que la crise frappait toute l'économie. L'idée maitresse pour les exploitants était de maintenir l'outil c'est-à-dire la trésorerie, de préserver l'emploi, le volet investissement apparaissant dans un deuxième temps.

Plus que pour d'autres secteurs, il y eu une baisse d'activité qui s'exprime par une baisse des prix et une baisse de la clientèle.

Le secteur investit en moyenne de l'ordre de 3,7 % de son CA par an. La profession a embauché et va embaucher dans l'avenir à de meilleures conditions que par le passé, il y a une capacité à accroître ses investissements pour la profession.

Voici un an, la signature du contrat d'avenir par la profession comportait un engagement en matière d'investissement pour une mise à niveau des équipements et une modernisation générale.

Pour cela, création d'un fonds de modernisation sur 3 ans, géré par OSEO, financé par une cotisation de 0,12 %.

A ce jour, c'est l'attentisme qui prédomine, les banques restent frileuses.

Pourtant le dispositif offre un taux préférentiel et une garantie professionnelle qui le rend plus attractif que tout ce qui existe comme aide économique classique proposée par les collectivités. Un déficit de communication est révélé par le peu de demandes faites à ce jour.

Parcs de loisirs

On observe très peu de départements où il n'y a pas eu d'investissements, ce qui montre bien que ce type d'équipement participe largement à l'attractivité des territoires et nécessite beaucoup de réinvestissement. Si on ne compte aucune création c'est parce que le territoire est assez bien couvert et non parce qu'il n'existe pas de marché.

Cet activité de plein air est très saisonnière (juillet/août), même si beaucoup d'équipements restent ouverts toute l'année. Avec la cible familiale et de loisir, les parcs capitalisent sur le côté tout compris du prix des attractions.

La segmentation de la profession : Disney est à part et constitue le baromètre de la profession, les gros (Astérix, Vulcania...) et les petits.

Le SNELAC regroupe près de 200 adhérents en France, et on en compte près de 4 000 à l'IAAPA au niveau mondial. Tous les types d'opérateurs qu'ils soient publics ou privés se retrouvent dans l'association et doivent faire face aux mêmes obligations légales, seuls les critères de rentabilité peuvent différer.

L'investissement, élevé, représente environ 14 % du CA, dont 2,5 % sur la seule maintenance des équipements extérieurs concourant à l'attractivité du parc vis-à-vis de la clientèle.

Compte tenu d'une part très importante de clientèle locale, la crise de l'année 2009 n'a pas beaucoup impacté la profession ni même ses investissements du fait d'une programmation sur plusieurs exercices.

Un repère chiffré sur les coûts élevés des attractions :

Tonnerre de Zeus au parc Astérix représente un investissement de 1 million d'euros pour 250 000 visiteurs annuels.

L'investissement d'un parc pour atteindre une fréquentation de 800 000 visiteurs par an est estimé à environ 150/200 millions d'euros.

Les investissements en hébergement d'un parc apparaissent bien dans les chiffres de la profession.

Un parc attire sa clientèle dans un rayon de 2 à 3h de route, ce qui fait qu'excepté Disney et quelques parcs proches des frontières la clientèle est essentiellement française, tout comme les capitaux. Le parc Astérix compte de 8 à 10 % de clientèle étrangère.

En matière de recettes, dans le cas de parcs avec un personnage fort (Disney, Astérix...) qui amène à rapporter un souvenir, celui-ci représente 50 % de la dépense par visiteur, la restauration 25 % et les boutiques, sinon c'est respectivement 40 %, 25 % et 35 %.

Les sites de rencontres professionnelles

Cette filière, au centre des échanges entre les acteurs de la vie sociale et économique que ce soient les particuliers, les entreprises, les collectivités et l'Etat prend des formes très diverses, conventions, salons...

On observe que le secteur évolue en matière d'investissement à contre-cycle. Les formes de l'investissement y sont complexes et peuvent très souvent se mettre en place sur la base d'engagements de longue date. On n'oubliera pas que ce type d'équipement doit envisager la demande à l'horizon de 15-20 ans. Si la baisse constatée du CA se prolonge, cela amènera nécessairement à une modération ou une stabilisation de l'investissement.

L'effet d'entraînement qui s'applique aux investissements du secteur s'apparente à celui qu'on peut constater lors de l'organisation de jeux olympiques.

Un repère chiffré : la Porte de Versailles à Paris se ventile à 50/50 entre les événements grand public et professionnels, à Villepinte où d'importants travaux (67 millions d'euros pour la création d'un nouveau hall de 35 500 m²) de mise à niveau de l'accueil prenant exemple sur les meilleures réalisations mondiales (comme Stuttgart premier parc allemand) sont en cours, la répartition est plus déséquilibrée avec une part du professionnel de l'ordre de 70 % de l'activité.

Un important travail est fait pour amener l'Etat à améliorer l'accessibilité des équipements au rythme où leurs propres investissements sont réalisés. C'est un point sur lequel des améliorations restent à faire.

On rappellera qu'ATOOUT France, avec la CCIP et ViParis, prépare une actualisation de la mesure des retombées économiques de la filière en France.

Les sites culturels

La richesse historique de notre pays s'exprime pleinement au regard du patrimoine qui s'offre à nous.

Mais attention il ne peut survivre qu'au prix d'un important travail de restauration/conservation, on dénombre 2 800 monuments en péril sur les 15 000 qui sont classés.

On mesure mal l'apport complémentaire des collectivités territoriales à l'aide de l'Etat.

D'une façon générale sur le territoire on observe un effort de relance des grandes réalisations.

La société Kléber Rossillon, qui compte 4 sites en gestion en France, se positionne sur le créneau occupé par Culture Espace depuis le début des années 90. Elle a fait part, au vu de son expérience relative à la gestion de ces 4 sites, des critères en fonction desquels déterminer le montant optimal de l'investissement, des types de bénéficiaires qui peuvent être escomptés par les différentes catégories de parties prenantes à la rénovation de monuments historiques, ainsi que de sa conviction quant à la viabilité d'un partenariat public/privé en matière d'investissement culturel pour autant que l'on se situe d'emblée dans une perspective de long terme.

Les déclinaisons territoriales

Le cas de la région Provence-Alpes Côte d'Azur

Dans le sillage des Régions Normandes, la région PACA s'est dotée à son tour d'un tableau de bord des investissements touristiques calé sur le dispositif national d'ATOOUT FRANCE. On signalera également le travail en cours en Ardèche.

Le travail mené en région s'est nourri des observations nationales, mais a enrichi la démarche descendante par éclatement régional des estimations nationales sur la base de clés de répartition, par une démarche ascendante consistant à inventorier les projets au plan local, notamment pour les secteurs d'équipements touristiques comportant un nombre limité d'opérations importantes susceptibles d'invalider l'application mécanique d'une clé de répartition. En outre, dans le cas de secteurs importants au plan régional tels que les ports de plaisance pour lesquels aucune méthode satisfaisante d'estimation de l'investissement n'a pu être dégagée au niveau national, ceci a permis de les prendre en compte.

Région où l'apport du tourisme à l'économie régionale est particulièrement élevé et qui est l'une des premières régions d'accueil touristique en France, PACA se prépare par ailleurs au rayonnement supplémentaire que peut apporter le choix de Marseille comme capitale européenne de la culture en 2013.

Toutes les études antérieures montrent l'effet d'entraînement positif sur l'économie que peut représenter une telle désignation. Cela passe par une série d'investissements et d'actions d'accompagnement que le territoire est bien décidé à mener afin d'optimiser cet impact.

La mobilisation des acteurs et des énergies de tous apporte les moyens des investissements nécessaires, tant en qualité et en capacité d'accueil, qu'en projets culturels. Plus d'une quarantaine de projets culturels dont les deux tiers correspondent à des créations sont ainsi prévus et tous ont un rayonnement national voir international.

Cette stratégie d'investissement s'insère dans une politique événementielle volontariste de la ville de Marseille qui s'exprime avec succès depuis l'échec de l'accueil de la coupe de l'America qui a néanmoins constitué un projet fédérateur.

Le cas de la région Normandie

Déclinaison régionale de la première heure, ce travail est exemplaire dans la volonté affichée par les responsables locaux d'en faire un outil opérationnel au motif que « 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».

Ainsi, le tableau de bord contribue à la définition des schémas locaux de développement touristique, apporte un enrichissement à la réflexion sur la politique d'aides, ainsi qu'à des études particulières (équipements...), et enfin concourt à l'évaluation des retombées économiques de l'activité touristique.