

Panorama du tableau de bord des investissements touristiques en Outre-Mer 2025

Que cherche à évaluer le TBIT ?

- Une **création** (nouveaux actifs) ou une **amélioration** (actifs existants) de l'outil de production
- Investissements **corporels** (bâtiments, équipements, machines, etc.) et **incorporels** (brevets, logiciels, licences, etc.)

Qu'est ce qu'un actif touristique ?

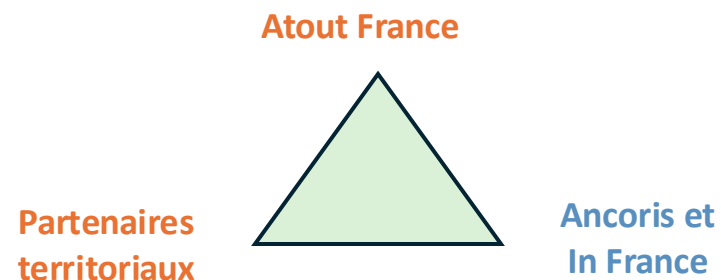
- Un équipement, une infrastructure ou un bien immobilier produisant des services destinés à une clientèle potentiellement touristique.
- **Hébergements marchands** : hôtels, HPA, résidences de tourisme, gîtes, etc.
- **Hébergements non marchands**
- **Équipements touristiques** : musées, parcs de loisirs, monuments historiques, centres thermaux, etc.

Quel est l'intérêt du TBIT ?

- **Quantifier** les montants investis dans le secteur
- **Identifier** les filières les plus dynamiques, suivre les évolutions du marché
- **Anticiper** les besoins de développement touristique

-> **Eclairer les décisions des acteurs publics et mesurer la contribution des investissements** à l'attractivité et à la création de valeur dans les territoires.

Avec qui ?



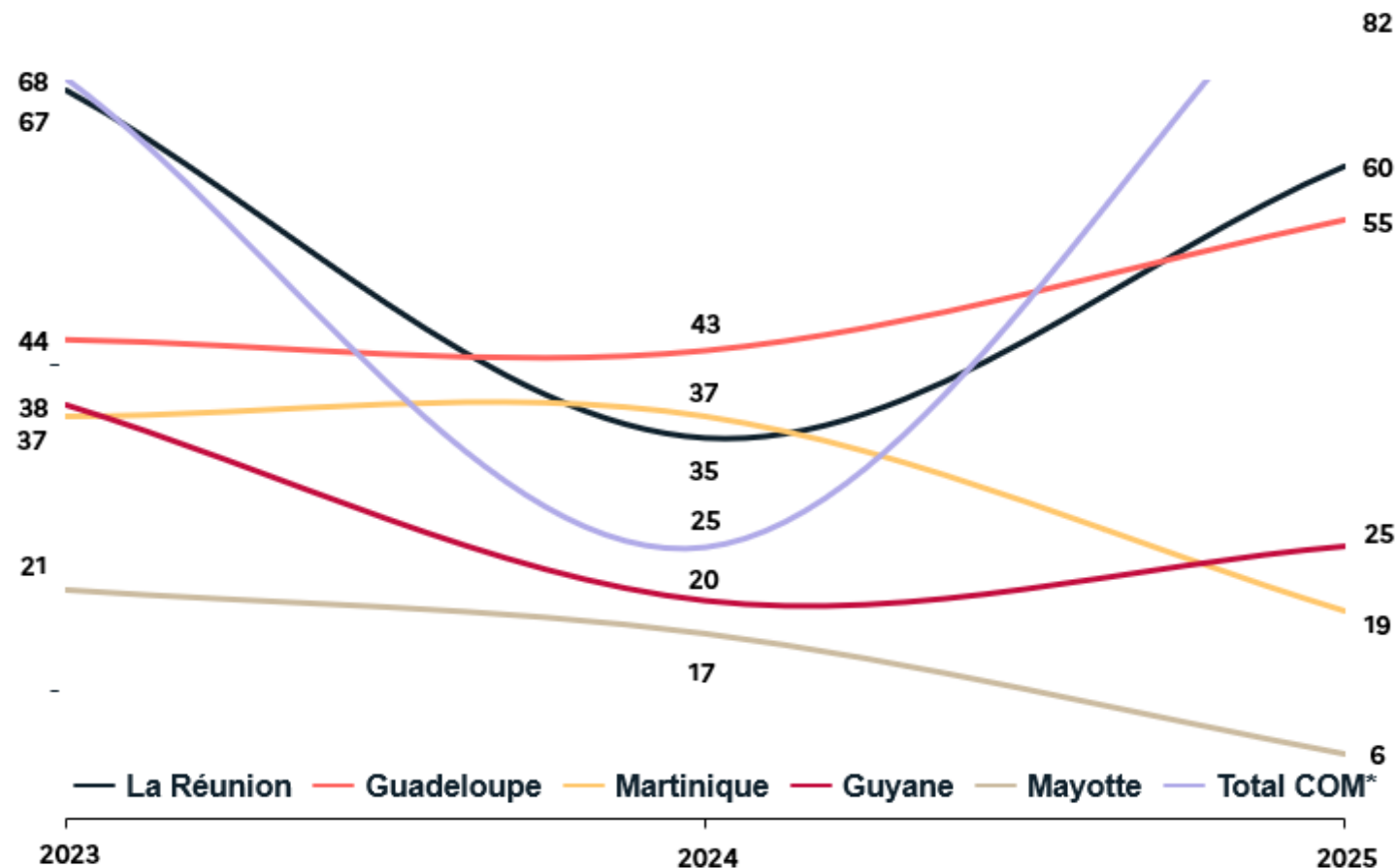
Panorama du tableau de bord des investissements en Outre-Mer 2025

Camille YVON
Atout France



2023-2025 : DES DYNAMIQUES D'INVESTISSEMENT HÉTÉROGÈNES ENTRE LES TERRITOIRES ULTRAMARINS

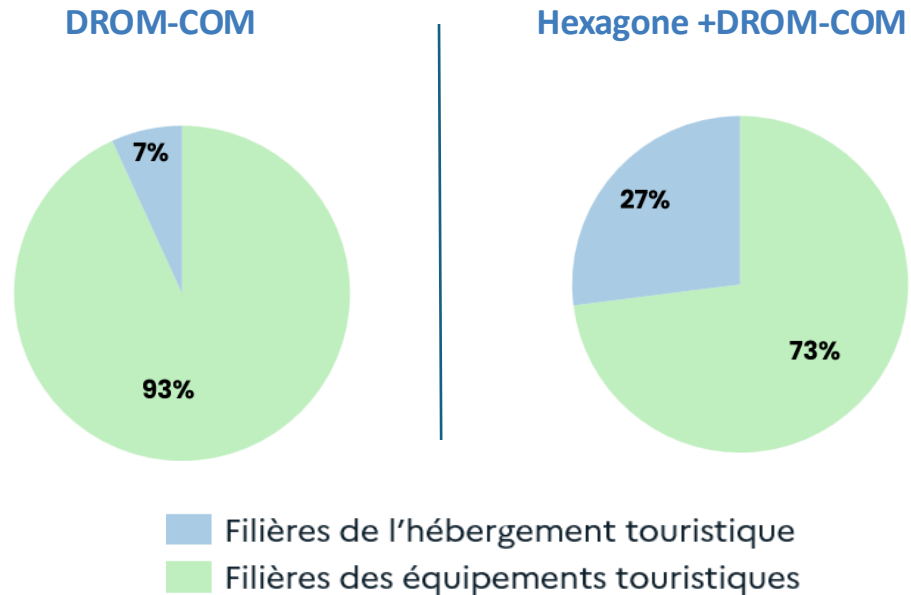
Evolution du *montant total d'investissement touristique* au sein de différents territoires d'outre-mer (données : 23-25, exprimées en M€)



- **2023** : l'effet de relance post-covid persiste : concrétisation des projets, montée en gamme ciblée (boutiques-hôtels, écolodges, villas gérées)
- **2024** : prudence accrue (coûts, assurances, etc.), portefeuille de projets orienté rénovation/extension
- **2025** : l'écart se creuse entre les territoires

UNE PRÉPONDÉRANCE DE L'INVESTISSEMENT DANS L'HÉBERGEMENT MARCHAND

Poids des filières de l'hébergement marchand dans l'ensemble des investissements touristiques (en 2025)



1 626

Établissements "investisseurs"
recensés en 2025 pour
l'hébergement marchand

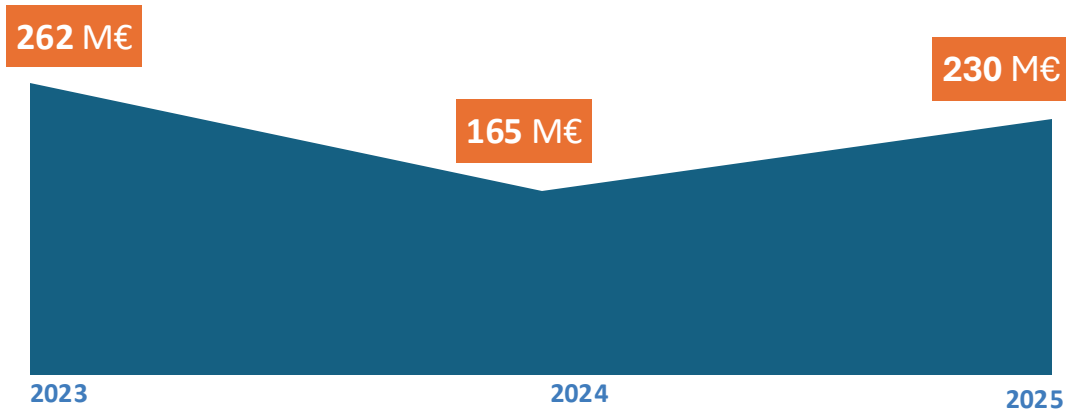
141 685 €

Ticket moyen d'investissement

- Une **prépondérance massive** des actifs de l'hébergement.
- Un **poids plus élevé** de l'hôtellerie en Outre-mer que dans l'Hexagone.
- **Tendances générales observées :**
 - **Rénovations lourdes et montée en gamme** (La Réunion, Polynésie, etc.)
 - **Les gîtes et chambres d'hôtes se classent 2ème parmi les filières d'investissement** (notamment La Réunion, la Martinique, Mayotte, etc.)

230 M€ INVESTIS DANS L'HÉBERGEMENT MARCHAND, UNE RELANCE EN 2025 MAIS DES MONTANTS EN DEÇÀ DE 2023

*Evolution de l'investissement touristique en **hébergement marchand** dans les DROM*
(données 2023-2025, en M€)



- Part des DROM-COM dans le CAPEX touristique national encore limitée, mais cohérente avec leur poids dans le PIB français.
- Une densité d'actifs plus faible : parc hôtelier restreint, dispersion géographique, effets d'échelle réduits.
- Poids important des financements publics et des dispositifs de défiscalisation
- Investissements privés plus sélectifs, principalement portés par les acteurs locaux.

*Montants recensés des investissements touristiques en **hébergement marchand***
(données 2025, en M€)

Guadeloupe



54,1 M€

Martinique



16,2 M€

La Réunion



54,2 M€

Guyane



18,1 M€

Mayotte



6,1 M€

1

La rénovation en priorité

- Modernisation de l'existant et la reprise de friche
- Objectif de montée en gamme en tenant compte de la disponibilité foncière
- Parc hôtelier aux caractéristiques variables selon les implantations géographiques

2

Un surcoût structurel

- Coût complet des projets supérieurs (majoré de +30% à +50 %) selon leur nature.
 - Insularité, importation et contraintes logistiques
- Des risques naturels, un contexte social et politique souvent complexe pouvant générer une prime de risque et freiner les investisseurs

3

Taille des opérateurs

- Majorité de TPE-PME locales garantes de l'ancrage et de l'authenticité
- Surface financière limitée pour porter seules les projets de grandes ampleurs

4

La disponibilité foncière

- Un foncier aménageable contraint : disponibilité, servitudes, accès réseaux, démarches administratives, etc.
- Une acceptabilité environnementale comme enjeu : normes et réglementations grandissantes

5

L'ingénierie et les financements

- Une expertise locale à développer : peu de cabinets et d'architectes formés au montage de projets touristiques complexes
- Un accès aux financements plus difficile : subventions et préfinancements
- Des coûts de réalisation plus importants et toujours en croissance

6

Ouverture et accessibilité

- Une connectivité aérienne déterminante : saisonnalité, taux d'occupation et rentabilité des projets
- Des enjeux d'accessibilité : une diversité de compagnies encore limitée, hausse des prix des billets dans un contexte géopolitique tendu