

Tableau de bord des investissements touristiques

Actualisation à 2013
et prévisions 2014



Observation touristique



Tableau de bord des investissements touristiques

Actualisation à 2013
et prévisions 2014

Préface

Face à une concurrence internationale de plus en plus vive et dans un contexte de ressources toujours plus contraintes, il est vital pour notre économie touristique d'avoir un pilotage actif de ses investissements afin de maintenir au plus haut l'attractivité de la destination France.

La continuité de ces travaux, avec la parution de la huitième édition du Tableau de bord des investissements touristiques, donne toujours plus de sens aux diverses évolutions sectorielles observées et doit ainsi favoriser la définition des stratégies et les choix d'investissement des opérateurs du secteur.

L'amélioration de la situation économique en 2014 pourrait redonner une orientation positive à la dynamique de l'investissement avec des estimations du Tableau de bord en hausse de 1% en valeur, à un niveau équivalent à ce qui est attendu dans le reste de l'économie.

Les situations sont toutefois contrastées selon les secteurs et c'est notamment l'hébergement marchand qui devrait tirer la croissance vers le haut.

En effet, si les investissements dans les équipements touristiques tardent à repartir, la hausse des investissements s'explique globalement par les efforts de rénovation dans l'hébergement liés à la mise en place du nouveau classement, et notamment à l'hôtellerie de chaîne et à la vague de rénovation dans les palaces parisiens.

En outre, quelques projets significatifs dans le domaine des résidences de tourisme dynamisent encore davantage cette croissance dans le secteur des hébergements marchands.

Par ailleurs, cette nouvelle édition introduit une comparaison internationale, en matière d'investissement dans le tourisme, pour 4 principales destinations européennes concurrentes de la France que sont l'Espagne, l'Italie, le Royaume-Uni et l'Allemagne.

La relative faiblesse de l'investissement touristique comparativement à son poids dans l'économie générale ne doit pas être une fatalité observée année après année. C'est pourquoi Atout France inscrit son action dans la mobilisation des acteurs du secteur pour investir dans l'adaptation et le renouvellement de l'offre touristique nationale afin de la positionner au niveau des meilleurs standards internationaux.

François Huwart
Président du Conseil d'administration

Christian Mantei
Directeur Général de Atout France

SOMMAIRE



6



6

SYNTHÈSE DE L'ÉDITION 2013

- 10 1. Le rôle structurant du tourisme
- 15 2. Une amorce d'amélioration économique en 2014
- 17 3. Un ralentissement de l'investissement en 2012-2013
- 20 4. Les freins à l'investissement en France
- 21 5. Innovation et rationalisation au centre du jeu

22

CHAPITRE 1

Présentation du Tableau de Bord

- 24 1. Objectifs et méthode
- 29 2. Comparaisons internationales
- 39 3. Cadrage touristique
- 50 4. Perspectives macro-économiques

22



56

CHAPITRE 2

Investissements par segment

- 58 1. Hébergement
- 106 2. Restauration
- 110 3. Équipements touristiques
- 126 4. Équipements culturels
- 128 5. Infrastructures d'accueil de manifestations
- 136 6. Infrastructures de transports

56



138

CHAPITRE 3

Principaux enseignements

- 140 1. L'investissement touristique sensible aux cycles économiques
- 142 2. Un rééquilibrage des équipements à moyen terme
- 144 3. Une amélioration de la situation de l'investissement en 2014
- 146 4. La quadrature du cercle de l'investissement en période de croissance faible ?
- 148 5. Une nette spécialisation du territoire

138



152

CHAPITRE 4

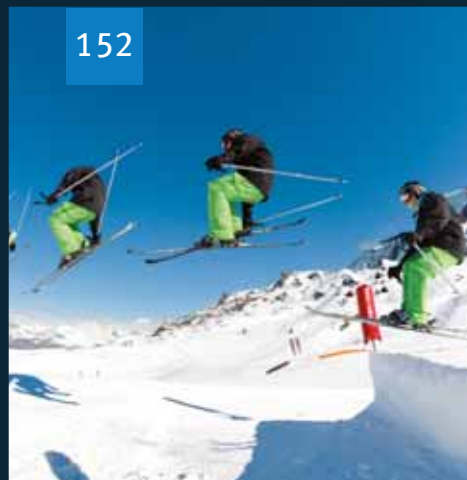
Bilan des investissements 2013 dans les domaines skiables

- 154 1. Une dynamique d'évolution inférieure à la hausse des recettes
- 156 2. Une prime à l'existant et aux équipements de loisirs

160 ANNEXES

- 162 Annexe 1. Contributions
- 163 Annexe 2. FBCF et investissements
- 164 Annexe 3. Le dispositif ESANE
- 165 Annexe 4. Une grille pour le bon usage des informations
- 166 Annexe 5. Logements commencés aux États-Unis
- 167 Annexe 6. Indicateurs de climat des affaires
- 168 Annexe 7. Évolution 2008-2013 du parc hôtelier par type d'espace
- 169 Annexe 8. Évolution de la répartition des investissements dans les hébergements marchands par type d'espace entre 2008-2010 et 2011-2013
- 170 Annexe 9. Activité mensuelle en valeur des restaurants
- 171 Annexe 10. Activité mensuelle en volume des restaurants
- 172 Annexe 11. Les restaurants et l'ensemble des services
- 173 Annexe 12. Dépenses de communication des annonceurs
- 174 Annexe 13. Projets significatifs Foires Salons Congrès
- 176 Annexe 14. La productivité du travail dans le tourisme
Le cas de la branche « hébergement et restauration »
- 178 Annexe 15. Récapitulatif des investissements
- 180 Annexe 16. Les écarts dans les chiffres par rapport à l'édition précédente du Tableau de Bord
- 181 Annexe 17. Les investissements par département

152



160



163



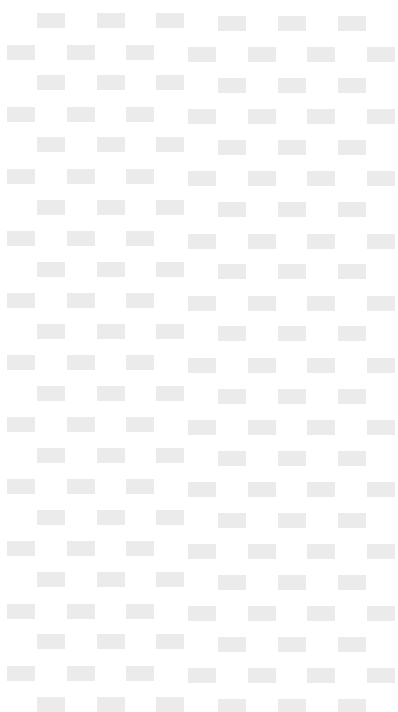


SYNTHÈSE DE L'ÉDITION 2013

“ La France reste la première destination touristique mondiale en 2012 avec 83 millions d'arrivées de touristes internationaux [contre 81,4 millions en 2011, source Banque de France ; DGCIS, enquête EVE]. Elle se positionne au troisième rang en ce qui concerne les recettes derrière les USA et l'Espagne. Ces touristes internationaux génèrent 577,7 millions de nuitées.”

Au fil du temps, le tourisme a donc acquis une importance économique majeure :

- L'analyse du poste «voyage» de la balance des paiements établie par la Banque de France fait apparaître un excédent de 7,1 milliards d'euros en 2011 pour le tourisme, en amélioration par rapport à 2010. Toujours selon la Banque de France, l'excédent atteint 11,3 milliards d'euros pour l'année 2012 ;
- En incluant les résidences secondaires, les investissements touristiques pèsent autant que ceux de l'agriculture ou de l'énergie [pétrole, gaz, électricité etc.], ou encore 3,5 fois ceux de l'industrie automobile ;
- L'investissement touristique global en 2013 s'élève à 12,5 milliards d'euros. Ce montant est une estimation de l'investissement réalisé dans un ensemble d'actifs relatifs :
 - À l'hébergement non marchand [résidences secondaires] ;
 - À l'hébergement marchand : hôtels, résidences de tourisme, hôtellerie de plein air [HPA], gîtes et maisons d'hôtes labellisées Gîtes de France, villages de vacances, y compris ceux du secteur associatif ;
 - À la restauration [restauration traditionnelle et restauration rapide] ;
 - Aux équipements à vocation touristique : les musées et monuments historiques [MH], les parcs de loisirs, les remontées mécaniques, les casinos ;
 - Aux équipements d'accueil des manifestations professionnelles : parcs d'expositions et centres de congrès.



Ce résultat s'appuie sur les dépenses des résidents et des visiteurs internationaux dans les domaines de :

- L'hébergement marchand et non marchand [avec une estimation de la valeur locative imputée aux résidences secondaires] ;
- La restauration [y compris les cafés] ;
- Les services de transports non urbains.
- La location de courte durée de matériel [véhicules de tourisme, articles de sports et loisirs] ;
- Les services des voyagistes et agences de voyages ;
- Les services culturels, sportifs et de loisirs [musées, parcs d'attraction, casinos, remontées mécaniques] ;
- Et un ensemble d'autres dépenses : carburants, péages, aliments et boissons [hors restaurant et café], taxis, etc.

Cette estimation ne comprend pas les investissements réalisés dans les infrastructures de transport, en raison notamment de la difficulté à imputer la part liée à une activité touristique ou ceux liés à l'aménagement des sites naturels, même si ceux-ci jouent un rôle moteur essentiel. Selon les premières estimations disponibles, les dépenses d'investissements en infrastructures de transport tous modes et tous acteurs confondus atteignent 20,4 milliards d'euros en 2012.

Ainsi, la somme des investissements recensés dans le Tableau de Bord des Investissements Touristiques et des investissements dans les infrastructures de transports pèserait 4,7%¹ de la Formation Brute de Capital Fixe [FBCF] totale [voir Annexes 2].

Ce résultat est à rapprocher de la Consommation Touristique Intérieure [CTI] évaluée dans le Compte Satellite du Tourisme à 7,3% du PIB en 2012, soit 149 milliards d'euros.

C'est pour analyser comment l'investissement conditionne la compétitivité du tourisme qu'un Tableau de Bord annuel des investissements touristiques a été mis en place en 2006 par Atout France, le présent rapport constituant la huitième édition de ce Tableau de Bord.

ESTIMATION DU POIDS DU TOURISME SELON DIFFÉRENTES SOURCES EN 2012

TOTAL	Y compris transport	Hors transport et autres dépenses non couvertes par le Tableau de Bord	
		Avec résidences secondaires	Hors résidences secondaires
Investissements touristiques [source TBIT] versus FBCF	4,7% ¹	3,2%	2,0%
Dépenses [CTI] versus PIB	7,3%	3,2% ²	2,5% ²

¹ Voir en page 9 du Tableau de Bord l'estimation de la part liée au tourisme dans les investissements de transports
Source : Les Comptes des Transports en 2012, Commissariat Général au Développement Durable

² Sont exclus du champ pris en compte, outre les dépenses liées aux services de transport [urbain, y compris taxis, et non urbain] ainsi qu'au transport individuel [carburants, péages, location de véhicules de tourisme], la location de courte durée d'articles de sport et de loisir, l'achat de services auprès des voyagistes et agences de voyages, les dépenses d'aliments et boissons hors restaurants et café...
Source : Le Compte Satellite du Tourisme 2012, DGCI

Pour assurer la cohérence avec les autres secteurs, la série d'investissement de l'hôtellerie de plein air présentée ici ne comporte pas le crédit bail. Pour les musées et les monuments historiques, l'évaluation porte sur les investissements réalisés avec l'aide de l'Etat.

INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES EN 2013

En M€ courants	2013	CROISSANCE ANNUELLE EN VALEUR			
		2011/2010	2012/2011	2013/2012	2014/2013
Ensemble Hôtellerie	2 397	23%	0%	1%	5%
Dont ► Hôtellerie de chaîne ●	1 392	28%	2%	12%	8%
► Hôtellerie indépendante ●	1 005	18%	-3%	-11%	0%
Hôtellerie de Plein Air [HPA]	380	5%	-2%	-4%	-7%
Villages de vacances [VV]	115	9%	-22%	-21%	13%
Dont ► Villages UNAT* ●	74	-6%	6%	15%	19%
Gîtes et chambres d'hôtes "Gîtes de France"	231	-1%	3%	5%	5%
Résidences de tourisme	665	0%	-22%	-7%	9%
TOTAL HÉBERGEMENT MARCHAND [ENSEMBLE HÔTELLERIE + HPA + VV + GÎTES & CHAMBRES D'HÔTES + RÉSIDENCES DE TOURISME]	3 788	13%	-6%	-2%	5%
Résidences secondaires [RS]	4 767	14%	3%	-3%	0%
TOTAL HÉBERGEMENT MARCHAND + RS	8 555	14%	-1%	-2%	2%
Remontées mécaniques	310	9%	1%	1%	0%
Casinos	120	0%	5%	4%	-13%
Thermalisme et Thalassothérapie	101	56%	15%	11%	-38%
Dont ► Thermalisme ●	78	26%	10%	79%	-24%
► Thalassothérapie ●	24	101%	20%	-51%	-86%
Parcs de loisirs	304	-1%	58%	-12%	5%
TOTAL ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES [REMONTÉES MÉCA. + CASINOS + THERMAL. & THALASSO. + PARCS DE LOISIRS]	835	8%	21%	-3%	-5%
Musées	225	4%	0%	-10%	-7%
Monuments historiques [MH]	620	-6%	4%	-13%	2%
Centres de congrès et Parcs d'exposition	214	-7%	-2%	-2%	3%
TOTAL ÉQUIPEMENTS [ÉQUIP. TOURISTIQUES + MUSÉES + MH + CENTRES DE CONGRÈS ET PARCS EXPO]	1 894	0%	9%	-7%	-2%
Restaurants	2 043	-4%	-5%	-6%	-1%
TOTAL MARCHAND [TOTAL HÉBERGEMENT MARCHAND + TOTAL ÉQUIPEMENTS + RESTAURATION]	7 725	5%	-2%	-4%	2%
TOTAL DES TOTAUX [TOTAL HÉBERGEMENT MARCHAND + RS + TOTAL ÉQUIPEMENTS + RESTAURATION]	12 492	8%	0%	-4%	1%

* Union Nationale des Associations de Tourisme

SOMME DES INVESTISSEMENTS DES SECTEURS ET INVESTISSEMENT TOURISTIQUE TOTAL

Autant les hébergements constituent des secteurs exclusivement dédiés au tourisme, autant la restauration et les équipements accueillent une clientèle mixte, partiellement touristique et partiellement locale. On peut donc considérer que de ce point de vue le tableau récapitulatif ci-dessus surestime l'investissement touristique.

C'est ainsi que si l'on se réfère à l'estimation fournie par le compte satellite du tourisme concernant l'année 2012, 29% seulement de l'activité de restauration répond à une demande touristique, ce qui amènerait si l'on retenait un ratio de proportionnalité entre activité et investissement à ne retenir pour 2013 qu'environ 590 millions d'euros au titre de la restauration touristique, alors que le tableau affiche 2,04 milliards d'euros. Il s'agit d'ailleurs de l'écart à la surestimation le plus important, les secteurs d'équipement concernés par le tourisme impliquant des montants nettement moins importants, tous inférieurs au milliard d'euros, et comportant pour certains d'entre eux, tels les remontées mécaniques, des proportions d'activité liée à la clientèle touristique sensiblement plus élevées, ce qui porte vraisemblablement la surestimation globale aux alentours de 2,5 milliards d'euros.

Mais à l'inverse, une part importante des investissements en infrastructures de transport, non prise en compte dans le total des investissements touristiques, se justifie par la mobilité des touristes. C'est en particulier le cas pour les investissements aéroportuaires, à hauteur de 1 milliard d'euros en 2012, et plus encore ferroviaires pour la partie concernant les lignes TGV et le réseau principal, à hauteur de 4,4 milliards d'euros.

Par ailleurs, si l'on applique aux investissements routiers la part des touristes dans les consommations de carburant, estimée par le compte satellite du tourisme à 28%, ce sont 3,2 milliards supplémentaires qu'il conviendrait de prendre en compte, auquel il faudrait encore ajouter une quote-part des investissements dans les réseaux de transport urbains et régionaux correspondant aux déplacements des touristes sur le lieu de leur séjour, ainsi que les acquisitions de matériel de transport par les exploitants ferroviaires, aériens et autocaristes.

Au final, le Tableau de Bord fournit plutôt une estimation par défaut de l'investissement généré par l'activité touristique, qu'il conviendrait sans doute transports inclus de majorer de quelque 9 milliards d'euros, portant l'investissement global aux alentours de 19 milliards d'euros soit de l'ordre de 50% de plus que le présent chiffrage.



1. Le rôle structurant du tourisme

Un secteur où les TPE¹ jouent un rôle dominant

La réalisation du Tableau de Bord des Investissements Touristiques révèle d'abord le rôle majeur du tourisme dans l'économie nationale. Rappelons à ce propos que la part du tourisme est estimée à 7,3% du PIB. Les secteurs identifiés dans le Tableau de Bord représentent plus de 180 000 entreprises pour plus de 580 000 salariés en équivalent temps plein [Source ESANE 2011]. En outre, le tourisme est un secteur très atomisé, avec 95% d'entreprises employant moins de 10 salariés. Ces TPE, regroupant la moitié des effectifs, réalisent la moitié du chiffre d'affaires et 61% des investissements en 2011 [en hausse de 4 points par rapport à 2010].

L'hôtellerie de plein air [HPA] et la restauration sont caractérisées par une prépondérance des TPE. La contribution des entreprises de moins de 10 salariés dépasse 50% pour chacun des indicateurs relatifs aux effectifs, aux chiffres d'affaires ou aux investissements. Dans ces deux secteurs, les entreprises de moins de 10 salariés réalisent plus de 50% des investissements, la proportion atteignant 64% en 2011 dans la restauration. En revanche, la part des investissements des TPE dans la HPA recule à 52% en 2011 contre 67% en 2010.

Dans les autres secteurs étudiés, le poids des TPE reste élevé mais ces entreprises ne sont plus dominantes, notamment en termes d'effectifs.

1. Très Petites Entreprises

2. Équivalent Temps Plein



Ainsi, dans l'hôtellerie, les TPE représentent 30% des ETP² en 2011. Cependant, ces TPE réalisent 62% des investissements corporels bruts de l'hôtellerie. Ce résultat s'explique d'abord par le fait qu'une partie de l'investissement dans les hôtels des chaînes hôtelières et des grands groupes hôteliers, reste porté par les exploitants individuels en raison de la proportion croissante d'hôtels exploités en franchise. Il résulte aussi du développement d'une tendance à l'externalisation de la propriété des murs de grands groupes revendus à des foncières immobilières : une partie des investissements est par conséquent prise en charge par ces foncières qui n'appartiennent pas au secteur hôtelier.

Ces tendances expliquent également le poids important de l'endettement des TPE [45% en 2010 et 40% en 2011] dans l'endettement total du secteur hôtelier, tel qu'il ressort de l'enquête ESANE.

Un rôle moteur pour l'ensemble de l'économie

L'importance du tourisme réside aussi dans le rôle structurant des activités pour l'aménagement du territoire, en milieu rural [résidences secondaires, résidences de tourisme et hôtellerie en zone rurale] comme en ville : les projets de centres de congrès et de parcs d'exposition, par exemple, sont souvent inscrits dans des programmes plus vastes d'aménagement de quartiers d'affaires, voire de réhabilitation de friches urbaines.

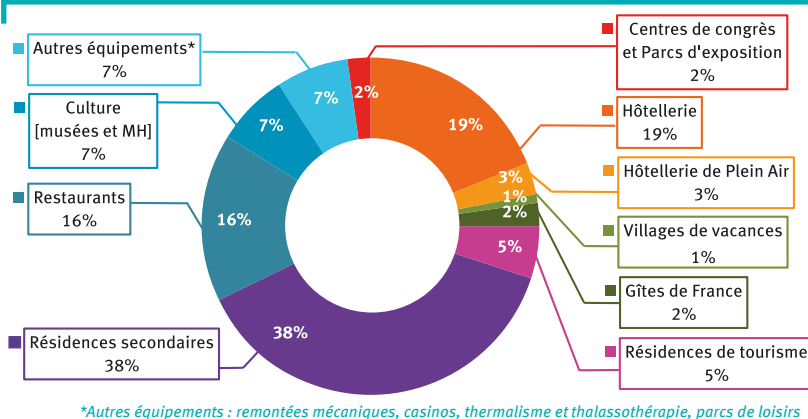
Le rôle structurant du tourisme réside aussi, à l'instar des activités industrielles, dans les effets économiques induits que les activités touristiques ont sur de nombreux autres secteurs de l'économie. La répartition des immobilisations corporelles des secteurs du tourisme entre de nombreux postes recouvrant des activités variées, en est l'illustration.

Un investissement dominé par les secteurs de l'hébergement

Tous les secteurs n'ont pas le même poids dans l'investissement touristique total. Les secteurs relatifs à l'hébergement sont les plus importants. Outre les résidences secondaires, les activités d'hébergement marchand [hôtellerie, hôtellerie de plein air, villages de vacances, gîtes et chambres d'hôtes et résidences de tourisme] génèrent à elles seules près du tiers de l'investissement touristique. Les investissements de la restauration occupent environ 15% du total.

Les secteurs des équipements de loisirs génèrent 14% des investissements dont la moitié pour le seul secteur de la culture [musées et monuments historiques], les autres équipements [remontées mécaniques, casinos, parcs de loisirs, thermalisme et thalasso] pesant de manière équivalente 7% des investissements.

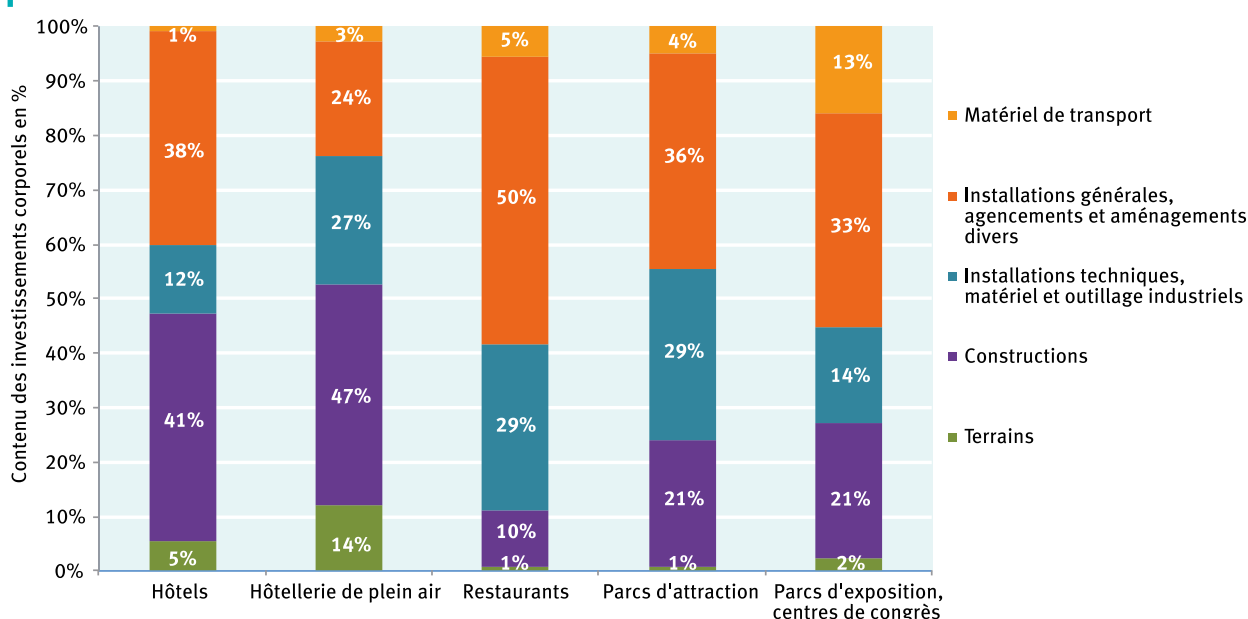
POIDS RELATIF DE CHAQUE SECTEUR DANS L'INVESTISSEMENT EN 2013



*Autres équipements : remontées mécaniques, casinos, thermalisme et thalassothérapie, parcs de loisirs

Source : MKG Hospitality

STRUCTURE DE L'INVESTISSEMENT CORPOREL EN 2011



Source : MKG Hospitality d'après INSEE – Enquête ESANE 2011

Un ancrage territorial des investissements très variable selon les espaces

Pour rendre compte de leur diversité d'engagement touristique, le tableau ci-dessous répartit les communes selon la valeur du ratio «Lits touristiques/ Population municipale» pour chacun des types d'espace. De plus, pour chaque espace, on a sélectionné par un fond de couleur les 2 groupes de communes où l'investissement est le plus élevé.

En croisant type d'espace, degré d'engagement et taille des communes, trois profils de communes rassemblant ensemble 90% des investissements d'hébergement [une proportion stable par rapport à l'édition précédente du Tableau de Bord des Investissements Touristiques], peuvent être définis :

- Les communes de moins de 10 000 habitants à fort ou très fort engagement touristique, un profil qui se décline en montagne [stations de sports d'hiver à titre principal], comme en milieu rural, principalement sur le littoral, et représente près de 30% des investissements totaux d'hébergement, une proportion plus faible que dans les éditions précédentes du Tableau de Bord des Investissements Touristiques en raison d'une réévaluation des montants d'investissements dans les hôtels, qui tirent vers le haut l'investissement de l'hébergement en zone urbaine et en particulier à Paris.
- Parmi les communes à engagement touristique faible ou moyen, le deuxième groupe est formé des communes de plus de 10 000 habitants du milieu urbain, qui pèsent pour 30% du total.
- Enfin, le troisième profil est constitué des communes de moins de 10 000 habitants du milieu rural intérieur ou de montagne hors stations, à engagement touristique faible ou moyen, à hauteur de 30% du total. L'investissement est alors essentiellement lié aux résidences secondaires.

A travers les investissements d'hébergement, le tourisme associe donc des territoires fortement spécialisés [stations de sports d'hiver, communes balnéaires...], la plupart des villes, ainsi qu'une forme diffuse répartie dans l'intérieur du pays et reposant largement sur les résidences secondaires.

LECTURE DU TABLEAU

Dans l'intérieur rural, les 2018 M€ d'investissements d'hébergement [hôtels, HPA, villages de vacances, résidences de tourisme et résidences secondaires] se seraient répartis ainsi : 103 M€ dans des communes dont le nombre de lits touristiques représente plus de 400% de la population permanente, 437 M€ dans celles dont le nombre de lits touristiques se situe entre 100% et 400 % de la population permanente etc.

INVESTISSEMENTS D'HÉBERGEMENT SELON LE DEGRÉ D'ENGAGEMENT TOURISTIQUE DES COMMUNES

En M€ par an ► Moyenne de 2011, 2012 et 2013	INTÉRIEUR		LITTORAL		MONTAGNE		TOTAL
COMMUNES DE MÉTROPOLE DONT LE NOMBRE DE LITS TOURISTIQUES REPRÉSENTE...	Rural	Urbain	Urbain	Rural	Hors station	Station	
...Plus de 400% de la population permanente	103	0	157	1 133	173	742	2 309
...Entre 100% et 400% de la population permanente	437	61	437	552	410	54	1 951
...Entre 25% et 100% de la population permanente	804	124	220	105	168	18	1 439
...Moins de 25% de la population permanente	674	1 774	177	22	54	3	2 705
TOTAL	2 018	1 960	991	1 813	805	817	8 404
INVESTISSEMENTS EN € PAR AN ET PAR HABITANT PERMANENT Moyenne de 2011, 2012 et 2013	90	65	203	914	311	2 381	135

Source : MKG Hospitality



INVESTISSEMENTS D'HÉBERGEMENT PAR HABITANT EN MÉTROPOLE

En € par an ► Moyenne de 2011, 2012 et 2013	INTÉRIEUR		LITTORAL		MONTAGNE		TOTAL
	Rural	Urbain	Urbain	Rural	Hors station	Station	
Moins de 2 000 habitants	111	50	682	951	406	3 406	198
De 2 000 à 10 000 habitants	64	50	374	881	145	1 810	150
De 10 000 à 50 000 habitants	46	47	250	1 009	47	274	87
De 50 000 à 100 000 habitants	-	53	244	-	-	-	86
De 100 000 à 500 000 habitants	-	71	92	-	-	-	74
Plus de 500 000 habitants	-	208	75	-	-	-	171
INVESTISSEMENTS EN € PAR AN ET PAR HABITANT PERMANENT Moyenne de 2011, 2012 et 2013	90	65	203	914	311	2 381	135

Source : MKG Hospitality

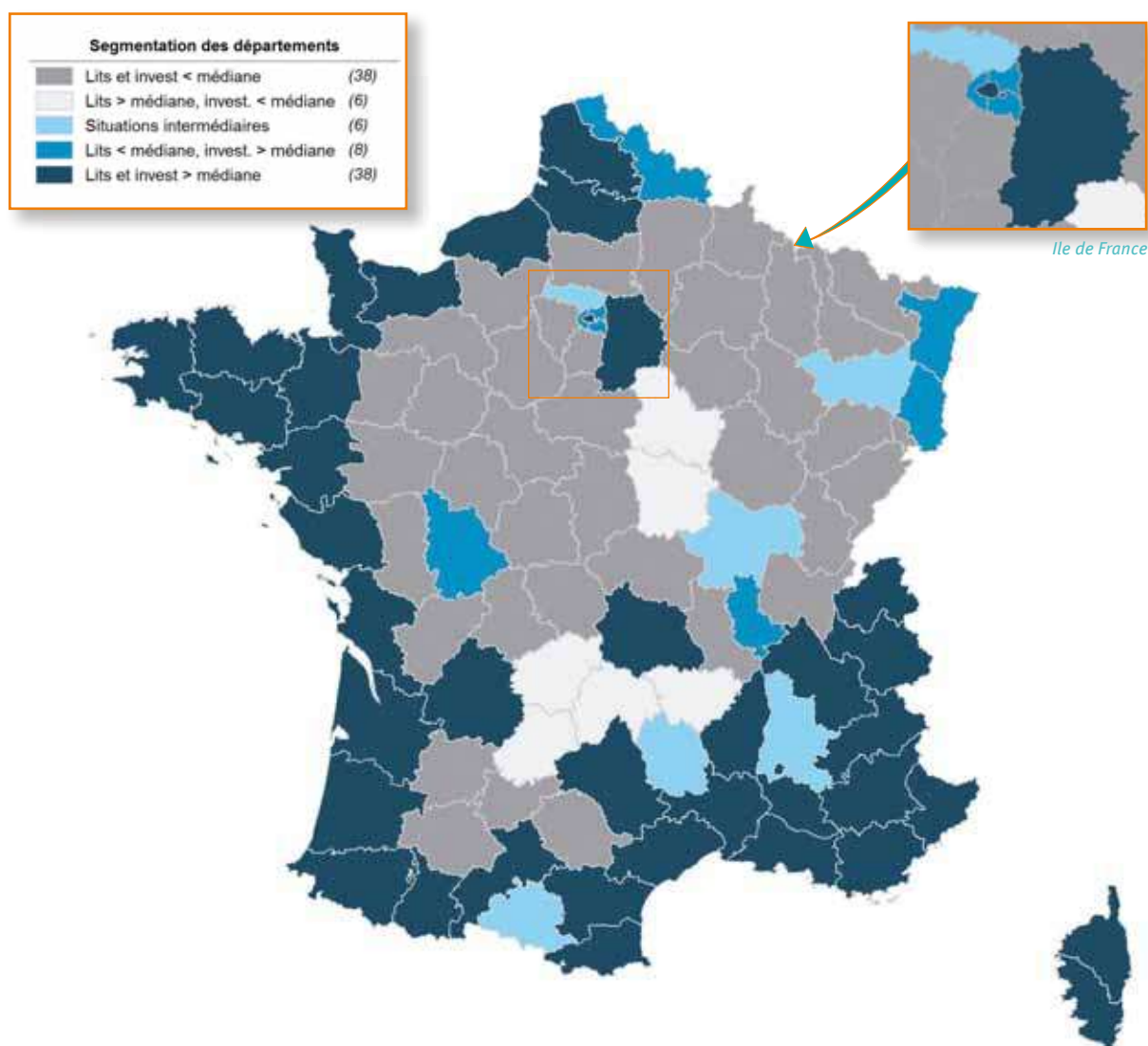
La segmentation des départements proposée croise le nombre de lits touristiques de chaque département rapporté à la médiane nationale d'une part, et le ratio similaire construit à partir de l'investissement d'autre part :

- 38 départements souvent situés dans le sud ou sur le littoral, ont à la fois un nombre de lits et un investissement sensiblement supérieurs aux valeurs médianes et affirment clairement leur vocation touristique.
- À l'inverse, 38 autres départements majoritairement situés à l'intérieur et au nord du territoire présentent un nombre de lits et des montants d'investissements inférieurs aux valeurs médianes.
- Lorsque l'investissement d'un département est supérieur à la médiane nationale sans qu'il en soit de même du nombre de lits, le dynamisme ainsi révélé peut refléter la nature des hébergements (un lit d'hôtel coûte

plus cher qu'un lit de l'HPA], la montée en gamme, l'accroissement du parc de lits, la politique d'équipements touristiques ou une combinaison de ces facteurs. 8 départements montrent un tel profil. On les trouve en particulier en proche banlieue parisienne, en raison du poids de l'hôtellerie, des résidences de tourisme et des centres de congrès et parcs d'expositions, mais aussi dans le département du Nord, dans le Rhône et en Alsace.

- Inversement, le Cantal, la Corrèze, le Lot, la Haute-Loire, l'Yonne et la Nièvre présentent une contribution à l'investissement national inférieure à leur poids en termes de lits touristiques.
- 6 départements ne sont pas discriminés, le nombre de leurs lits touristiques, leur investissement ou les deux étant trop proches des valeurs médianes.

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS | SEGMENTATION DES DÉPARTEMENTS



Source : MKG Hospitality

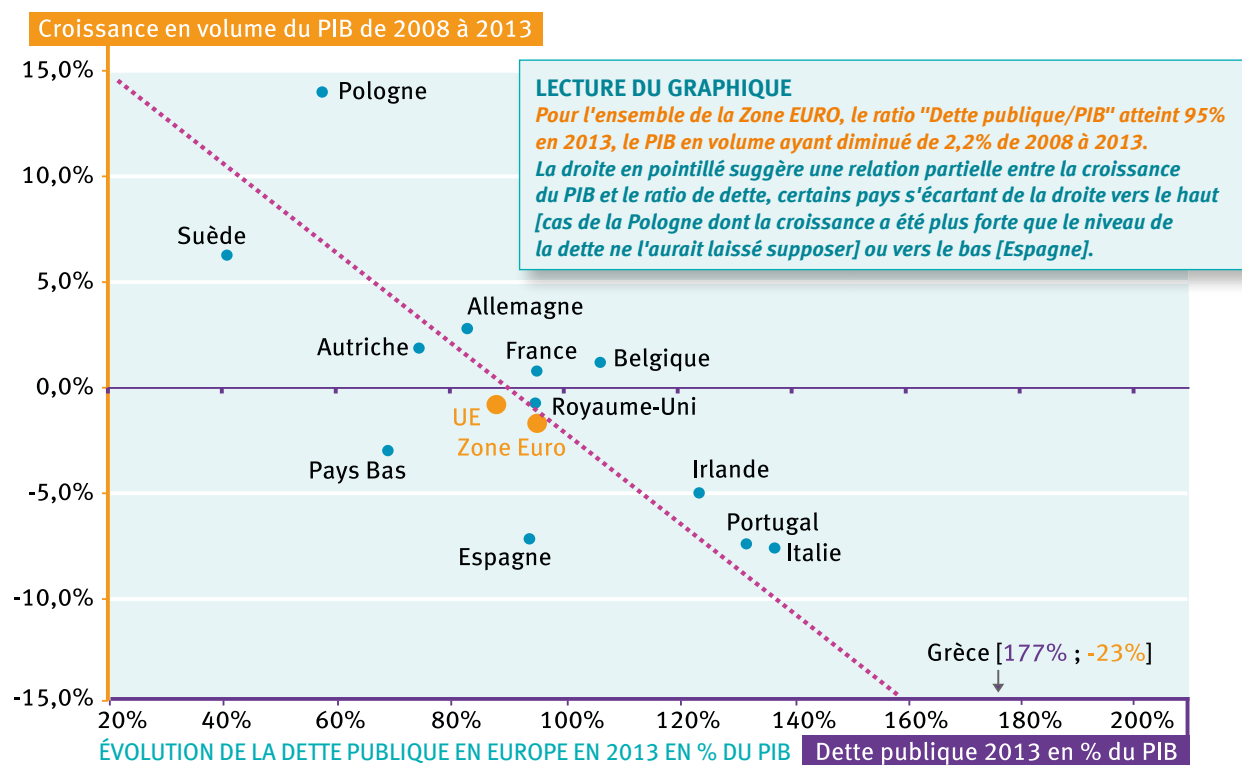
2. Une amorce d'amélioration économique en 2014

Le ralentissement économique en Europe

La crise financière de 2009 a plongé les économies européennes dans la difficulté en aggravant les niveaux d'endettement des États européens. Fin 2013, certains pays sont en effet caractérisés par un endettement élevé [Grèce, Italie, Irlande, Portugal] ou en forte augmentation [Espagne], tout en ayant connu une baisse du PIB depuis 2008. Les politiques visant à contenir l'endettement n'ont pas encore produit leurs effets. A court terme, on constate un recul des rentrées fiscales pesant au contraire sur l'endettement.

A l'autre extrémité du spectre, un certain nombre de pays sont parvenus à conjuguer une dette publique inférieure à 75% du PIB [Pays-Bas] et un maintien de leur activité [Autriche], voire une augmentation sensible [Pologne, Suède]. Au centre du graphique, l'Allemagne et la France restent dans des situations assez proches.

POIDS DE LA DETTE SUR LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE



Source : MKG Hospitality d'après Commission Européenne "European Economic Forecast Winter 2013"

TAUX DE CROISSANCE DU PIB SELON LES PAYS

PAYS	2010	2011	2012	2013	2014	2015
France	1,7	2,0	0,0	0,3*	1,0	1,7
Allemagne	4,0	3,3	0,7	0,4	1,8	2,0
Espagne	-0,2	0,1	-1,6	-1,2	1,0	1,7
Italie	1,7	0,5	-2,5	-1,9	0,6	1,2
Zone Euro	1,9	1,6	-0,7	-0,4	1,2	1,8
Royaume-Uni	1,7	1,1	0,3	1,9	2,5	2,4
Union européenne	2,0	1,7	-0,4	0,1	1,5	2,0
MONDE [UE incluse]	5,2	3,8	3,1	2,9	3,6	3,9

* Conforme aux résultats de l'INSEE
février 2014

Source : MKG Hospitality d'après Commission européenne, Prévisions économiques, hiver 2014

D'une manière générale, l'ensemble des économies de l'Union européenne connaissent un ralentissement notable de leur croissance économique : +1,7% en 2011 contre -0,4% en 2012 au niveau de l'Union européenne.

L'année 2013 se traduit par une amélioration dans la plupart des pays, mais les taux de croissance sont encore faibles. L'Espagne et l'Italie connaissent une nouvelle année de récession.

Les perspectives pour 2014 et 2015 dessinent un scénario de lente reprise économique et d'assainissement de la situation. En France, les taux de croissance rejoignent à horizon 2015 la moyenne de l'Union européenne et de la zone Euro.



3. Un ralentissement de l'investissement en 2012-2013

Un décrochage depuis 2008 par rapport à la FBCF totale qui tarde à se résorber

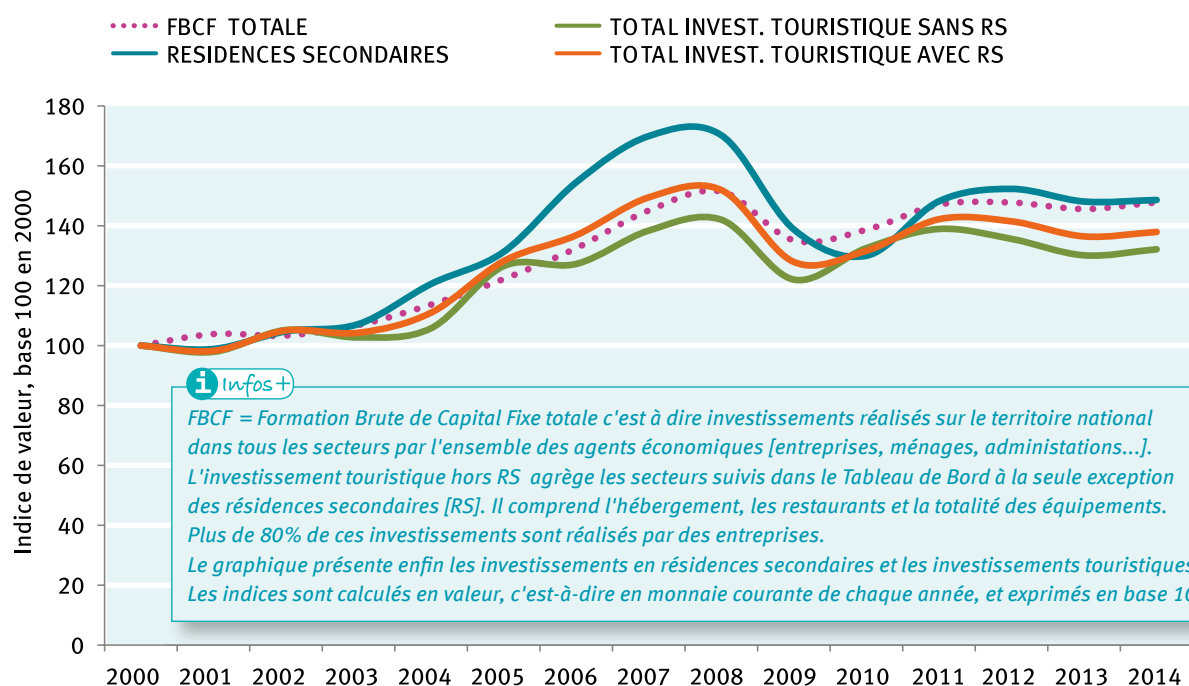
De 2000 à 2008, l'investissement touristique total, c'est-à-dire y compris les résidences secondaires [RS], a connu une évolution assez similaire à la FBCF [Formation Brute de Capital Fixe] totale du pays [voir annexe 2]. Ce résultat favorable a surtout tenu au dynamisme des RS, l'investissement touristique hors RS décrochant quelque peu de la FBCF totale dès cette période d'avant crise. Les crises de 2009 et 2012 confirment la sensibilité de l'investissement touristique aux périodes de ralentissements économiques.

Le poids des résidences secondaires dans l'investissement touristique total a atteint un maximum de 40% puis a reculé jusqu'à 34% en 2010. On constate cependant une

remontée de cette proportion à 38% en 2013, en raison du rebond enregistré de l'investissement dans les résidences secondaires à cette période.

En 2014, l'amélioration de la situation économique attendue pourrait redonner une orientation positive de la dynamique de l'investissement. Les estimations du Tableau de Bord des Investissements Touristiques aboutissent à une amélioration de l'investissement de 1% en valeur, à un niveau équivalent de ce qui est attendu dans le reste de l'économie. Les situations sont toutefois contrastées selon les secteurs. C'est notamment l'hébergement marchand qui devrait tirer vers le haut la croissance de l'investissement.

INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES ET FBCF TOTALE [INDICES BASE 100 EN 2000]



Source : MKG Hospitality

Un ralentissement qui touche la majorité des secteurs

D'une année sur l'autre, les variations de l'investissement sont parfois importantes, surtout pour les secteurs de taille réduite, marqués par la réalisation d'opérations d'envergure. Dans le secteur du thermalisme, l'achèvement de la construction du nouvel établissement thermal de Balaruc-les-Bains en 2014 explique en grande partie la baisse observée pour l'ensemble «Thermalisme et thalassothérapie», alors que les perspectives globales du secteur à moyen terme font état d'une tendance à la hausse de l'investissement.

Pour les secteurs des restaurants, de l'hôtellerie de plein air et des musées, 2014 devrait confirmer la tendance à la baisse observée en 2013. Si pour l'hôtellerie de plein air, le ralentissement des investissements traduit un changement de rythme de régime pour un secteur qui arrive à maturité après une révolution profonde de son activité dans les décennies passées, la situation des restaurants paraît plus liée à un net ralentissement de la demande en raison de facteurs conjoncturels mais également en raison de modifications plus profondes des comportements de consommation.

La situation dans l'hôtellerie est variée. Si l'on peut s'attendre à un désinvestissement lié aux difficultés des petites exploitations indépendantes, des programmes de rénovation sont en œuvre dans les groupes intégrés et la modernisation est engagée au sein des réseaux volontaires.

De plus, la programmation de rénovations dans les palaces a fortement tiré à la hausse l'investissement sur la période récente, ainsi que les nécessaires mises à niveau liées à la mise en place du nouveau classement. Ainsi, si la dynamique globale du parc est peu favorable, les investissements sur actifs existants accompagnent une rénovation et une montée en gamme du parc.

Un autre effet de la crise économique a été l'allongement des délais de mise en œuvre des projets existants. Le montage financier des projets risque en effet de s'avérer plus long à finaliser que par le passé et amener à repousser les échéances. Dans les centres de congrès et parcs d'exposition, un certain nombre de projets tardent à sortir de terre [Strasbourg, Toulouse], d'autres arrivent à échéance, comme Nancy, mais la dynamique globale du secteur est portée par quelques projets importants : Rennes avec le nouveau centre de congrès des Jacobins,

Lyon qui accroît les capacités d'accueil d'Eurexpo et surtout Paris dont le plan de redéploiement de la Porte de Versailles annoncé par Vîparis porte sur 500 M€ dans la décennie à venir.

Dans le secteur culturel, la baisse de l'investissement en 2013 au regard des engagements de l'État résulte de l'arrivée à terme de programmes lancés il y a plusieurs années. Si les musées devraient toujours connaître une phase de transition en attendant l'élaboration des nouveaux programmes à venir, l'année 2014 constitue pour les monuments historiques l'engagement d'une période de reprise de l'investissement.

Schématiquement, les évolutions des investissements dépendent, d'une part, de l'évolution des capacités offertes en matière d'hébergement et d'équipement, tant sur un plan qualitatif que quantitatif et, d'autre part, des stratégies de renouvellement et de rénovation des actifs existants. Si la conjoncture économique récente explique le ralentissement et les difficultés d'un certain nombre de secteurs, les évolutions des investissements dans d'autres cas, comme l'hôtellerie de plein air ou les résidences de tourisme s'expliquent par l'arrivée sans doute à maturité du cycle de développement des produits conçus les décennies précédentes.

Ainsi, l'hôtellerie de plein air a connu une véritable révolution de ses produits et de son activité, soutenue par une demande toujours croissante de la part du public. La croissance du parc est aujourd'hui très ralentie et le développement du parc de mobil-homes est beaucoup moins rapide que dans la décennie précédente.



Musée du Quai Branly, Paris

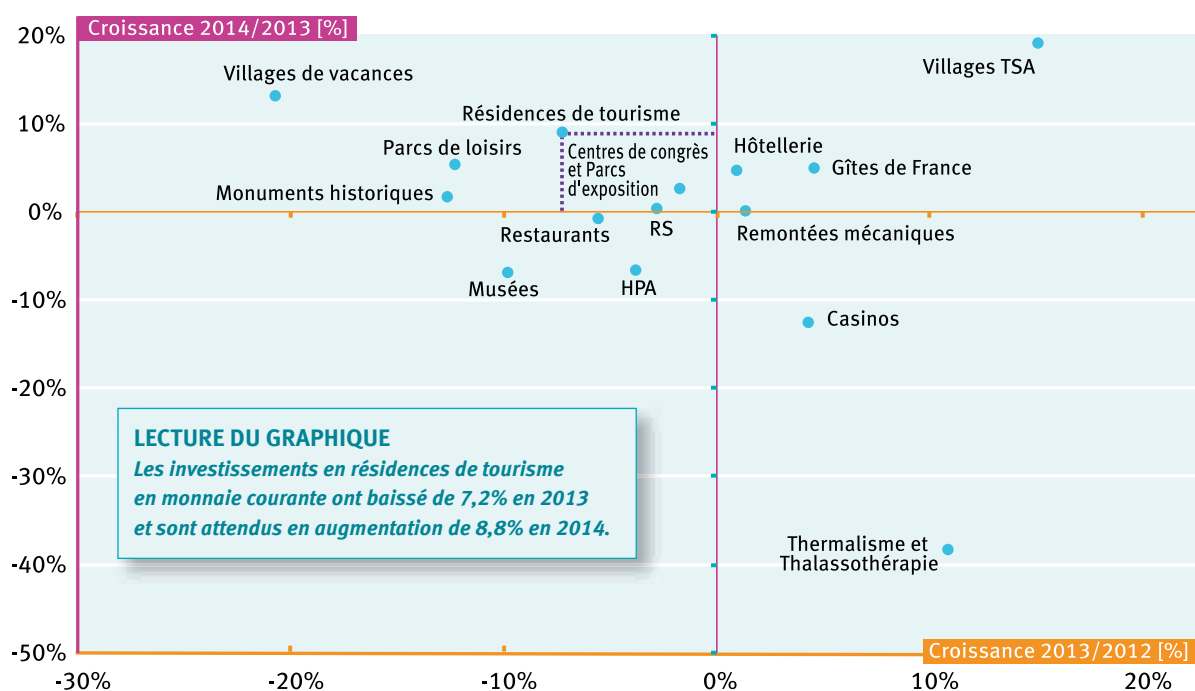


Résidence de tourisme Adagio

Dans le cas des résidences de tourisme, la phase de forte croissance, qui a pu être poussée par l'existence de mécanismes de défiscalisations incitatives, paraît appartenir au passé.

Dans les deux cas, le ralentissement récent des investissements doit être relativisé au regard des investissements élevés de la période de référence. Il s'agit moins d'un désinvestissement du secteur que de l'entrée dans une phase de maturité qui succède à plusieurs décennies de croissance capacitaire soutenue.

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS PAR SEGMENT | RÉSULTATS 2013 ET PERSPECTIVES 2014



Source : MKG Hospitality

4. Les freins à l'investissement en France

“ Un certain nombre de paramètres freine aujourd’hui l’investissement en France, notamment dans les secteurs touristiques. ”

La conjoncture économique : comme l'ensemble des entreprises du pays, les entreprises liées à des activités touristiques ont dû faire face à un environnement économique difficile. Le ralentissement de la croissance en 2012 et 2013 dégrade la situation d'entreprises déjà fragilisées par la crise en 2009. La faiblesse de la consommation domestique impacte particulièrement les structures touristiques situées dans les villes secondaires ou en milieu rural, qui ont souvent enregistré une dégradation des performances d'activité, freinant l'investissement.

En revanche, en Ile-de-France, PACA, et dans les grandes métropoles [voire de petites communes à plus forte exposition internationale, comme Courchevel, Saint-Tropez...] où la demande internationale est présente et pourrait se matérialiser à travers des investissements importants, le manque de foncier disponible constitue bien souvent un frein majeur.

C'est d'autant plus le cas qu'il n'existe pas de dispositif qui permettrait de simplifier le passage de terrains vers une activité touristique à partir d'une autre catégorie du Plan Local d'Urbanisme [PLU]. Or, les emplacements existants sont peu nombreux, et les meilleurs ne sont pas mis à la vente. Dans un contexte où de nombreuses structures touristiques ferment en France [hôtels, restaurants...], il est ainsi paradoxalement à la fois complexe de reconverter de « mauvais » emplacements [là où des structures ont fait faillite] en logements, et très complexe de reconverter de bons emplacements [souvent logements ou bureaux] en structures touristiques. Un particulier qui souhaite créer une structure touristique et doit à cette fin changer l'affectation de son bien, se heurte à de nombreuses difficultés.

Ce facteur est d'autant plus prégnant que le tourisme est caractérisé par la présence, à côté de grands groupes dont

l'activité peut s'appuyer sur les marchés à l'international, d'un très grand nombre de TPE, handicapées par la faiblesse de l'économie domestique et ayant donc des perspectives économiques futures et des capacités d'emprunt dégradées.

La présence d'un tissu de très nombreuses TPE renforce d'ailleurs dans le secteur touristique, la problématique des transmissions d'entreprises pour une génération qui arrive à l'âge de la retraite et ne trouve pas repreneur [restauration, hôtellerie familiale, etc.]. Les difficultés de revente conduisent à retarder les investissements, car le bien se trouve en situation de transition.

Les échéances de mises aux normes réglementaires accélèrent ce phénomène de déclassement de certains actifs touristiques.

Petites et grandes structures ont été également bouleversées par l'arrivée des acteurs internet - les Online Travel Agencies [OTAs] dans l'hébergement - qui ont changé les comportements des consommateurs, et sont venus « capter » une commercialisation auparavant majoritairement effectuée en direct, sans que leur apport en termes d'activité supplémentaire n'ait pu être quantifié.

L'émergence de ces acteurs n'a pas permis d'enrayer l'érosion des volumes de chambres vendues par l'hôtellerie en France. A chiffre d'affaires égal, les structures touristiques, particulièrement d'hébergement, doivent ainsi reverser des commissions à ces OTAs ; or celles-ci ont progressé en 5 ans, jusqu'à atteindre plus de 13% du CA aujourd'hui, dégradant fortement les marges et la capacité d'investissement des opérateurs hôteliers.

Les évolutions récentes de la fiscalité [hausse de la TVA...] et en chantier [réforme des valeurs locatives cadastrales, etc.] sont enfin souvent vécues comme un frein à l'investissement par les entreprises des secteurs touristiques.

5. Innovation et rationalisation au centre du jeu

“ Face à ces contraintes, les stratégies s’inscrivant encore plus qu’à l’accoutumée dans une démarche de rationalisation et privilégiant l’innovation sont au cœur des politiques d’investissement.”

Dans le financement des projets, il s’agit de faire appel à d’autres acteurs, par exemple grâce au développement des PPP, partenariats public privé. On assiste parfois à une remise en cause plus radicale du modèle de portage des actifs et par conséquent du financement des investissements. Dans l’hôtellerie, certains groupes hôteliers se sont lancés ces dernières années dans des programmes de revente des murs à des foncières immobilières, tout en conservant l’exploitation des établissements à travers des contrats de location ou de management, ce qui permet de dégager des moyens pour des développements ultérieurs. Cette tendance peut aussi se traduire par l’extension du modèle des résidences de tourisme qui associe promoteur immobilier, exploitant de la résidence et propriétaires-investisseurs.

Il s’agit aussi de rechercher une utilisation optimale des équipements, avec la mise en place par exemple de prestations à destination de la clientèle des séminaires sur les périodes creuses d’activité. Ces pratiques, de plus en plus courantes dans les villages de vacances ou dans certaines résidences de tourisme de loisirs, soulèvent la question de l’accroissement de l’offre au-delà du potentiel du marché.

Dans certains secteurs, la reprise en main de la commercialisation fait aussi partie des enjeux des investissements à réaliser, afin de limiter le pouvoir

des OTAs [Online Travel Agencies], dont les commissions ont eu tendance à s’accroître dans la période récente.

L’investissement doit permettre de répondre aux exigences accrues des consommateurs. Cela passe par des investissements matériels [rénovation et développement de nouveaux produits, nouvelles technologies, etc.], mais également par des investissements immatériels : R&D, développement des marques, formation du personnel, etc.

Il s’agit de trouver un équilibre entre investissements de capacité et adaptation des produits. Les investissements sur actifs existants sont aussi porteurs de valeur grâce aux améliorations qu’ils amènent. Les campagnes récentes de rénovation des marques dans l’hôtellerie économique en France [B&B en 2008, puis plus récemment Balladins, rebranding Ibis chez Accor, Campanile et Première Classe nouvelle génération chez Louvre Hotels Group] en fournissent l’illustration.

Les prévisions d’investissement pour 2014 font état d’une légère amélioration de la situation [+1% en valeur contre -4% en 2013]. Cette amélioration, si elle constitue néanmoins un signe positif après deux années difficiles, ne traduit pas encore un retournement profond de la situation. Elle s’explique surtout par la mise en chantier de projets lourds dans différents secteurs touristiques [rénovations de palaces parisiens et programme de groupes hôteliers, Center Parcs de la Vienne, Villages Nature, lancement du programme de rénovation des Centres de Congrès à Rennes ou à Paris, etc.].

Les projets émergents dans la période récente traduisent aussi une plus grande perméabilité des catégories d’actifs : l’hébergement, dans les villages de vacances ou les parcs de loisirs, est réalisé sur le modèle des résidences de tourisme, les lieux de loisirs aménagent de plus en plus souvent des espaces dédiés à la clientèle d’affaires. Le désir d’apporter une expérience nouvelle au consommateur touristique amène ainsi à revoir les catégories classiques des produits offerts.

La rationalisation de l’investissement se traduit enfin par la réflexion sur le bon dimensionnement des projets et la constitution d’« écosystèmes » favorables à l’activité, en matière d’infrastructures de transport, d’hébergements, d’équipements de loisirs ou d’accueil de manifestations professionnelles. Il s’agit alors de considérer les logiques globales de constitution de destinations touristiques et de pousser à la coordination des acteurs, dans le cadre notamment des contrats de destination.

CHAPITRE 1

Présentation du Tableau de Bord



1. Objectifs et méthode	24
La définition du champ d'étude	24
La méthodologie	25
Établir un dialogue entre macro et micro-économie	25
Une territorialisation de l'analyse	26
Les innovations de l'édition 2014	27
Le tourisme, un enjeu de poids pour la France	27
Mieux saisir la dynamique des investissements	28
 2. Comparaisons internationales	 29
Indicateurs macroéconomiques	29
La place du tourisme dans l'économie	31
Analyse par secteur	34
 3. Cadrage touristique	 39
Une domination des secteurs de la restauration et de l'hôtellerie	39
Le rôle central des «très petites entreprises» dans l'investissement	40
Des modèles économiques variés	41
Une grande diversité de métiers et de savoir-faire	42
Des difficultés dès 2011 dans la restauration	44
Une relative stabilité de l'activité en 2013	46
Une dégradation des anticipations en 2012 et 2013	48
Une relative stabilisation des créations d'entreprises en hébergement et restauration en 2013	49
 4. Perspectives macro-économiques	 50
L'Europe au ralenti	50
La croissance toujours contrainte par le problème de la dette	51
Détente sur les taux à moyen long terme mais renforcement des critères d'attribution des crédits	52
Une lente reprise de l'investissement	54

1. Objectifs et méthode

La définition du champ d'étude

Le tourisme ne constitue pas un secteur homogène, comme peut l'être l'agriculture ou la production d'un bien industriel, mais relève au contraire d'une multitude d'activités et de productions diverses. Aussi, la question de la définition du champ d'étude se pose d'emblée pour l'élaboration d'un Tableau de Bord des Investissements Touristiques.

Les activités relatives au tourisme relèvent en premier lieu de l'hébergement et de la restauration, c'est-à-dire de l'accueil du touriste hors de son lieu de résidence habituel. Il s'agit alors d'estimer l'investissement dans les entreprises relatives à l'hébergement marchand [hôtellerie et résidence de tourisme, hôtellerie de plein air, gîtes et chambres d'hôtes, villages de vacances commerciaux ou relevant du tourisme social] et l'investissement réalisé dans l'hébergement non marchand hors du lieu de résidence habituel, c'est-à-dire dans les résidences secondaires.

Outre l'hébergement et la restauration, le tourisme se caractérise aussi par des activités spécifiques qui motivent le déplacement hors de son lieu de vie habituel. Une première catégorie de motifs réside dans les loisirs et les activités à caractère culturel. Il s'agit alors d'analyser l'activité et l'investissement dans les stations de ski, les casinos, les parcs de loisirs et animaliers, ou encore dans les musées et monuments historiques.

Mais le loisir n'est pas le seul motif d'un séjour touristique, hors de chez soi. Celui-ci peut être d'ordre médical ou relever de la recherche d'un bien-être physique. Le champ d'étude s'élargit ainsi aux activités liées au thermalisme et à la thalassothérapie.

Les déplacements et séjours hors de son lieu de vie habituel peuvent en outre être motivés par l'activité professionnelle, ce qui justifie la prise en compte dans le Tableau de Bord des Investissements Touristiques des centres d'accueil de manifestations professionnelles, centres de congrès et parcs d'exposition.

Enfin, les infrastructures de transport constituent un support incontournable des déplacements touristiques.



La méthodologie



Établir un dialogue entre macro et micro-économie

La réalisation du Tableau de Bord repose sur une méthodologie mise en place au fil des années par l'ancien prestataire, JMP C. A la demande de Atout France et afin d'assurer la continuité des séries statistiques, MKG Hospitality s'attache à reproduire les méthodologies d'évaluation et la logique générale du Tableau de Bord, tout en apportant son expérience et ses connaissances spécifiques, en particulier dans les segments de l'hôtellerie et des résidences de tourisme.

La logique générale du Tableau de Bord s'appuie sur un dialogue organisé entre, d'une part, un cadrage macroéconomique général et, d'autre part, les informations microéconomiques issues des professionnels du tourisme. La période couverte qui s'étend de 2000 à 2014 permet de saisir la dynamique récente de l'investissement.

La méthode d'estimation de l'investissement diffère selon le degré de concentration des secteurs qui composent l'offre touristique :

- Dans les secteurs où le poids des petites entreprises l'emporte, les contacts avec les associations professionnelles et l'analyse de la conjoncture permettent de saisir les tendances de l'investissement. La méthode peut également inclure la construction de modèles déterminant l'investissement national

à partir de l'évolution du parc d'équipements, ainsi que de ratios de coûts unitaires et de gros entretien. C'est le cas par exemple pour l'hôtellerie de plein air où les entreprises de moins de 10 salariés représentent les 2/3 de l'investissement. Un modèle a été bâti dès l'origine avec la FNHPA et réactualisé avec les professionnels pour mieux tenir compte de la montée en gamme des équipements et infrastructures, tout en assurant la cohérence avec les résultats d'ESANE.

- Inversement, dans les secteurs à forte granulométrie, une consultation individuelle de porteurs d'investissements est réalisée chaque année et complétée par une analyse à partir de ratios pour les autres acteurs [« Investissement/chiffre d'affaires » par exemple]. Les parcs de loisirs, les palais des congrès et parcs d'expositions, mais également les résidences de tourisme avec la réalisation de Center Parcs, fournissent des exemples de secteurs qui requièrent une analyse spécifique des grands projets.



Une territorialisation de l'analyse

Présente dès l'origine, l'analyse géographique des investissements s'inscrit depuis 2008 dans chacune des éditions du Tableau de Bord, car elle correspond à un besoin durable exprimé par les partenaires territoriaux d'Atout France. Cette territorialisation prend la forme d'une départementalisation pour la plupart des secteurs, sur la base d'une identification de la localisation des plus gros projets, complétée pour les investissements diffus par une répartition sur la base d'une proratisation reposant sur un indicateur pertinent.

Une telle démarche, qualifiée de descendante, n'a toutefois pas été mise en œuvre faute d'indicateurs disponibles d'une fiabilité suffisante en ce qui concerne les secteurs de la restauration, du thermalisme et de la thalassothérapie, ainsi que celui des équipements culturels.

Depuis l'édition 2009 du Tableau de Bord, cette territorialisation est poussée jusqu'au niveau communal en ce qui concerne les formes d'hébergement pour lesquelles on dispose d'une localisation de l'offre à l'échelle de la commune : hôtellerie et hôtellerie de plein air, hébergements collectifs et résidences secondaires.

Toutefois, le Tableau de Bord ne saurait prétendre à une totale fiabilité à ce niveau de précision, l'intérêt d'un tel exercice tenant essentiellement aux analyses typologiques qu'il permet [catégories d'espace touristique, tailles de communes, touristicité de ces communes...].

En outre, les représentants institutionnels du tourisme au niveau des territoires sont encouragés à mettre en œuvre, dans le respect de la méthodologie nationale d'estimation, une approche dite ascendante permettant de mieux identifier la réalité de l'investissement touristique local par leur travail de veille et par leurs contacts avec les professionnels : les régions Normandie et PACA notamment ont mis en œuvre une démarche récurrente en la matière, respectivement sous l'égide du CRT et avec le concours actif de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille Provence.

Lorsque les calendriers respectifs des opérations nationales et régionales le permettent, le résultat de ces démarches ascendantes est pris en compte pour affiner le chiffrage du Tableau de Bord national.



Les innovations de l'édition 2014

L'édition 2014 du Tableau de Bord s'enrichit d'un certain nombre d'avancées méthodologiques dans le cadre de ces orientations générales :

- Approfondissement des comparaisons internationales [France, Allemagne, Royaume-Uni, Espagne, Italie] ;
- Meilleure couverture des investissements hôteliers par prise en compte améliorée des investissements des foncières ;
- Identification plus précise des investissements dans le thermalisme et la thalassothérapie sur la période récente ;
- Approfondissement de l'analyse par type d'espace.



Le tourisme, un enjeu de poids pour la France

“ La France reste la première destination touristique mondiale en 2012 avec 83,0 millions d'arrivées de touristes internationaux [contre 81,4 millions en 2011, source Banque de France ; DGCIS, enquête EVE]. Elle se positionne au troisième rang en ce qui concerne les recettes derrière les USA et l'Espagne. Ces touristes internationaux génèrent 577,7 millions de nuitées. ”

Le poids de la consommation touristique intérieure totale est estimé à 149 milliards d'euros courants en 2012, en hausse de 21% depuis 2005 et en dépit de la crise de 2009. Près d'un tiers de cette consommation résulte des touristes internationaux.

Au fil du temps, le tourisme a donc acquis une importance économique majeure :

- Les dernières évaluations de la Direction Générale de la Compétitivité, de l'Industrie et des Services [DGCIS] du Ministère de l'Économie, des Finances et de l'Industrie ont montré que le tourisme a représenté 7,3% du PIB en 2012 selon la méthodologie établie par l'Organisation Mondiale du Tourisme, soit autant que les dépenses d'éducation. Le poids économique du tourisme est stable depuis 2005, autour de ce taux de 7%.
- L'analyse du poste « voyage » de la balance des paiements établie par la Banque de France fait apparaître un excédent de 11,3 milliards d'euros en 2012, en progression par rapport à l'excédent de 7,1 milliards enregistré en 2011.

C'est précisément pour analyser comment l'investissement conditionne la compétitivité du tourisme qu'un Tableau de Bord annuel des investissements touristiques a été mis en place dès 2006 par Atout France, le présent rapport constituant la huitième édition de ce Tableau de Bord.

Mieux saisir la dynamique des investissements

Le dispositif ESANE mis en place par l'INSEE fournit un ensemble riche d'informations tirées de l'exploitation exhaustive des comptes de résultats et des bilans des entreprises [liasses fiscales] en 2009 et 2010. ESANE a permis d'améliorer les évaluations d'investissements hors terrains pour certains des segments du Tableau de Bord où l'investissement est en totalité ou très largement porté par les entreprises. C'est le cas des hôtels, de l'HPA et des restaurants, la meilleure prise en compte des petites entreprises dans ESANE par rapport à l'ancienne Enquête Annuelle d'Entreprises [EAE] conduisant ainsi à revoir à la hausse les investissements, notamment pour les restaurants.

Par rapport à la version 2009, les données 2010 et 2011 du dispositif ESANE sont enrichies des résultats des auto-entrepreneurs et des holdings [intégrées dans le champ 6420Z].

Enfin, il est important de souligner que le concept d'investissement tel que traité dans ce Tableau de Bord doit être clairement distingué de l'acception courante

du terme investissement pour désigner toute acquisition nouvelle d'un équipement existant par un opérateur au terme d'une transaction financière.

C'est ainsi par exemple que la tendance de l'investissement hôtelier en termes d'augmentation nette des actifs de ce secteur, telle qu'elle ressort de l'analyse du présent tableau de bord, présente une dynamique nettement moins favorable que l'évolution des transactions de rachat d'hôtels, dont la presse spécialisée se fait régulièrement l'écho, tout particulièrement s'agissant des acquisitions d'hôtels de prestige par des fonds internationaux, même si ces opérations sont souvent le prélude à des investissements de montée en gamme.



2. Comparaisons internationales

Indicateurs macro-économiques

Le PIB par habitant en valeur a reculé par rapport à la période d'avant crise mais l'économie française subit un repli nettement moindre que les autres pays européens, notamment dans le sud de l'Europe.

L'Allemagne fait exception dans ce tableau. L'évolution de ses agrégats par habitant est soutenue par une dynamique démographique moindre qu'ailleurs en Europe.

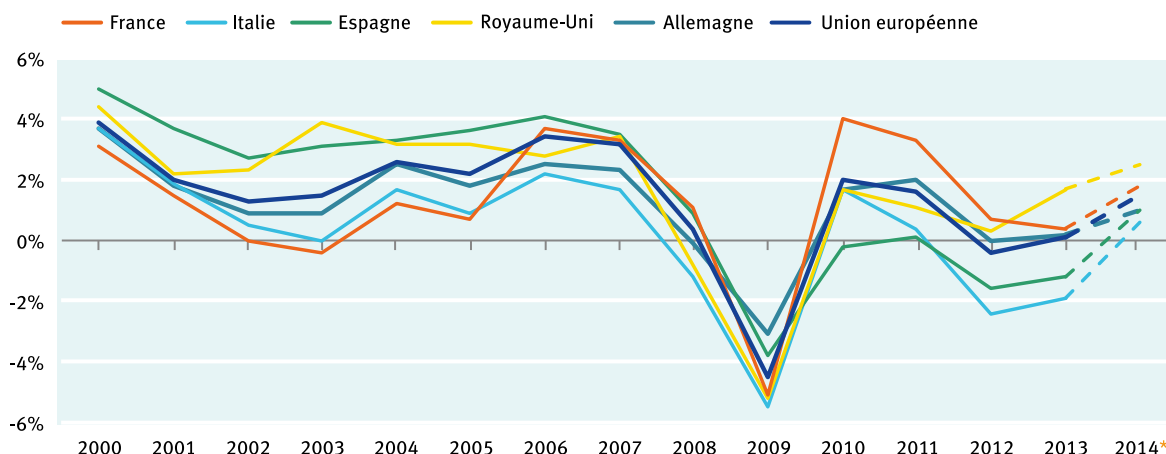
DÉMOGRAPHIE ET PIB

PAYS	Population En millions			PIB en volume* En milliards d'euros			PIB en volume par habitant En euros		
	2013	2013/ 2012	2013/ 2008	2013	2013/ 2012	2013/ 2008	2013	2013/ 2012	2013/ 2008
France	65,6	0,4%	2,5%	1 812,0	0,3%	0,7%	27 631	-0,3%	-1,7%
Allemagne	80,5	0,2%	-2,1%	2 482,4	0,4%	3,1%	30 829	0,2%	5,3%
Royaume-Uni	63,9	0,6%	3,8%	1 956,8	1,7%	-0,6%	30 624	1,1%	-4,2%
Espagne	46,7	-0,2%	2,3%	921,7	-1,2%	-6,7%	19 726	-1,0%	-8,8%
Italie	59,7	0,5%	1,8%	1 365,2	-1,9%	-7,5%	22 874	-2,3%	-9,1%

* Mesures de volume chaînées, année de référence 2005 [aux taux de change de 2005]

Source : MKG Hospitality d'après UNCTAD, Eurostat

TAUX DE CROISSANCE DU PIB EN VOLUME DE 2000 À 2013 ET PRÉVISIONS 2014 POURCENTAGE DE VARIATION PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE



* 2014 : prévisions de la commission européenne

Source : Eurostat



Le poids de la FBCF dans le PIB est compris entre 14,0% et 20,0%, ce qui place la France en seconde position parmi les 5 pays d'Europe étudiés, devant l'Allemagne. L'analyse à moyen terme révèle les grandes difficultés traversées depuis la crise par les pays du sud de l'Europe. Si l'Espagne a vu son niveau de FBCF chuter nettement en 2009, après une décennie de croissance forte liée à un rattrapage de son économie, l'Italie enregistre des difficultés depuis le ralentissement économique de 2003.

Toutefois, l'année 2013 se caractérise par un ralentissement de la dégradation. La France fait figure d'exception avec une détérioration de la situation en 2013 par rapport à 2012. Les prévisions pour 2014 sont plus optimistes en matière d'investissement pour la France avec une progression attendue de la FBCF des sociétés non financières. En revanche, la FBCF des ménages est toujours attendue en repli.

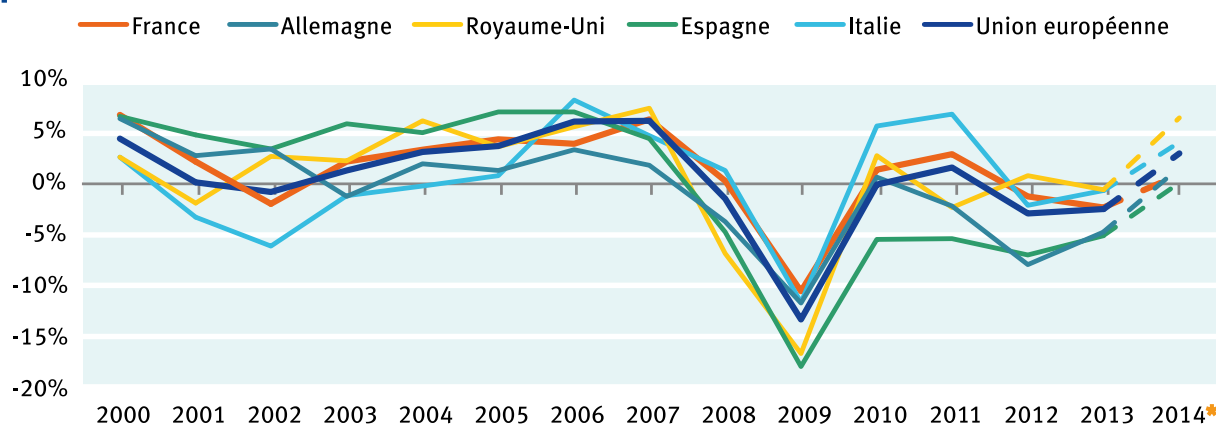
L'INVESTISSEMENT DANS L'ÉCONOMIE GLOBALE

PAYS	FBCF en volume* En milliards d'euros			Taux d'investissement de l'économie FBCF/PIB		
	2013	2013/2012	2013/2008	2013	2013/2012	2013/2008
France	331,8	-2,3%	-10,0%	18,3%	-0,5 pt	-2,2 pts
Allemagne	428,4	-0,7%	-2,9%	17,3%	-0,2 pt	-1,1 pt
Royaume-Uni	277,6	-0,6%	-16,2%	14,2%	-0,3 pt	-2,6 pts
Espagne	184,6	-5,1%	-35,3%	20,0%	-0,8 pt	-8,8 pts
Italie	232,1	-4,7%	-23,8%	17,0%	-0,5 pt	-3,7 pts

* Mesures de volume chaînées, année de référence 2005 [aux taux de change de 2005]

Source : Eurostat

TAUX DE CROISSANCE DE LA FBCF EN VOLUME DE 2000 À 2013 ET PRÉVISIONS 2014 POURCENTAGE DE VARIATION PAR RAPPORT À L'ANNÉE PRÉCÉDENTE



* 2014 : prévisions de la commission européenne

Source : Eurostat

La place du tourisme dans l'économie

La France paraît en retrait dans l'emploi dans les secteurs de l'hébergement et de la restauration. Un premier facteur réside, en ce qui concerne l'hébergement, dans le poids encore important de l'offre indépendante dans les grands pays européens.

Un autre facteur, qui concerne à la fois l'hébergement et la restauration, réside dans le recours moins important qu'ailleurs au temps partiel, soulignant une activité plus soutenue sur l'ensemble de l'année et un modèle globalement moins orienté sur la clientèle estivale et moins dépendant d'une activité saisonnière.

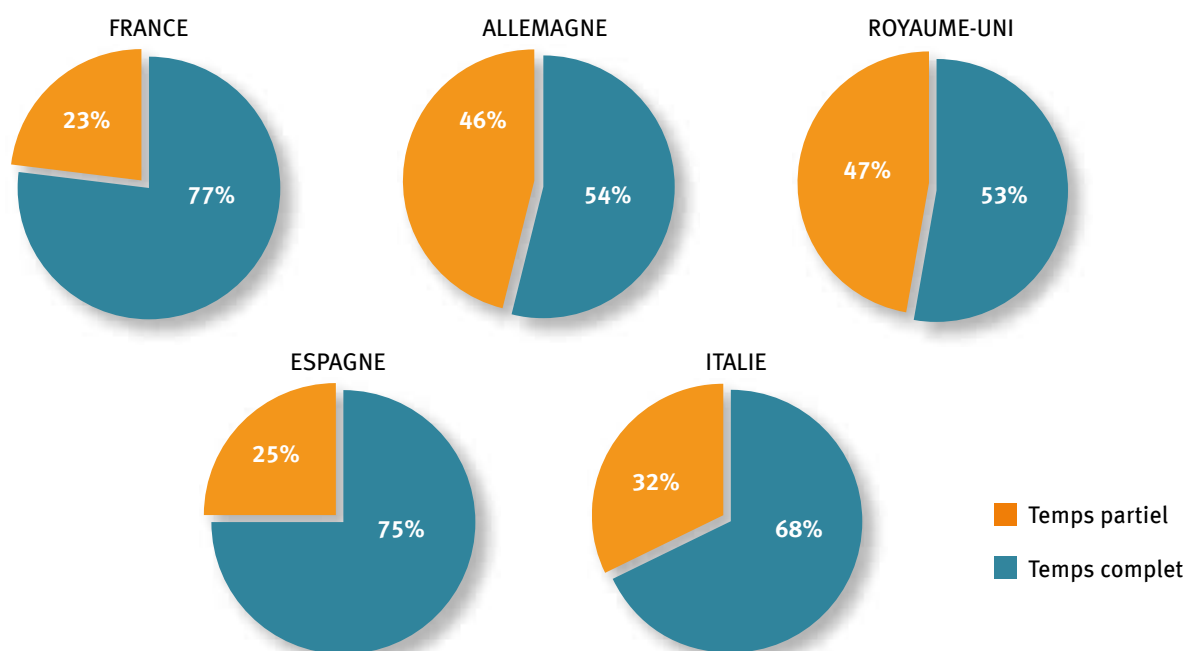
L'EMPLOI DANS LES SECTEURS TOURISTIQUES

PAYS	Hébergement <i>En milliers de personnes occupées*</i>			Restauration <i>En milliers de personnes occupées*</i>		
	2013	2013/2012	2013/2008	2013	2013/2012	2013/2008
France	241	5,7%	2,1%	766	1,7%	19,1%
Allemagne	529	13,3%	39,9%	1 048	-5,8%	-2,9%
Royaume-Uni	343	3,3%	11,7%	1 197	5,1%	24,3%
Espagne	371	17,4%	12,8%	1 058	5,2%	-5,9%
Italie	274	16,1%	11,4%	1 030	-0,8%	10,4%

* Personnes en emploi

Source : Eurostat

RÉPARTITION DES EMPLOIS DANS LE SECTEUR HÉBERGEMENT/RESTAURATION



Source : Eurostat

La France figure au premier rang des arrivées internationales parmi les cinq pays étudiés. Au niveau mondial, la France est aussi en tête du palmarès en termes d'arrivées. En revanche, l'Espagne est le pays européen qui enregistre les plus fortes recettes touristiques [2^{ème} au niveau mondial derrière les USA, la France figurant au 3^{ème} rang mondial]. Ce résultat trahit des dépenses par touriste moins élevées en France qu'en Espagne et la part importante de touristes en transit en France, alors que l'Espagne constitue une destination de séjours plus longs.

Toutefois, le rebond est significatif depuis 2010 alors que le pays souffrait d'une érosion des recettes touristiques dès avant la crise de 2009. Le succès de la destination France [et en particulier de Paris] auprès des clientèles émergentes ainsi que le retour des clientèles américaines contribuent à ce résultat.

La période récente consacre l'émergence de l'Allemagne comme destination touristique. Les arrivées de touristes internationaux progressent de 22,1% depuis 2008. Ce succès n'est pas démenti par le ralentissement économique de 2012, la progression des touristes internationaux s'élevant à 7,0% en 2012 par rapport à 2011.

La divergence de la tendance en 2012 des arrivées et des recettes pour le Royaume-Uni a vraisemblablement pour origine l'effet à la hausse des prix et l'éviction des clientèles traditionnelles induit par les jeux olympiques, conjugué à un impact particulier de la crise de 2008 sur le niveau de dépenses des touristes, qui explique que cette divergence s'accroisse sur la période des 5 dernières années.

ÉVOLUTION DES ARRIVÉES INTERNATIONALES ET DES RECETTES TOURISTIQUES

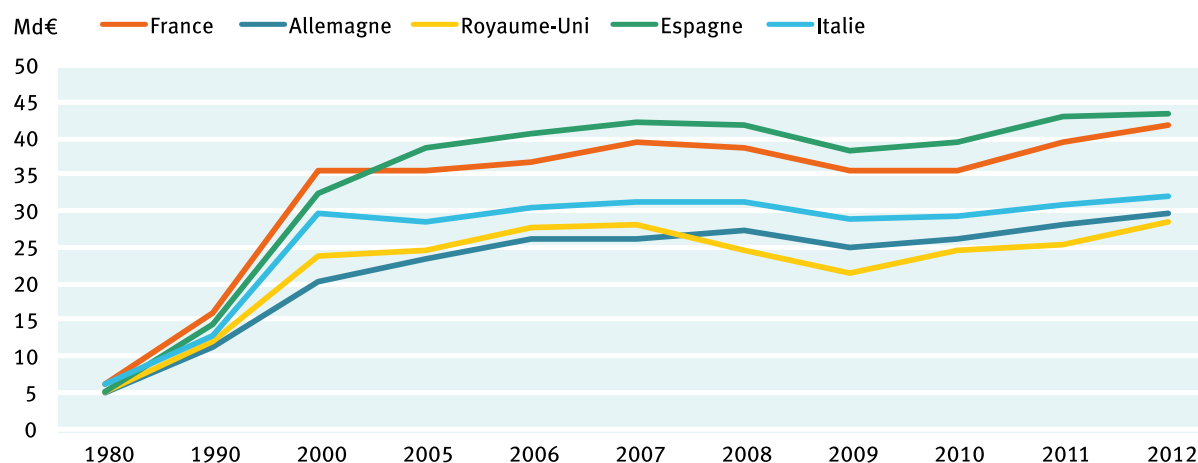
PAYS	Arrivées internationales En millions			Recettes touristiques En milliards d'euros		
	2012	2012/2011	2012/2008	2012	2012/2011*	2012/2008*
France	83,0	1,8%	4,7%	41,7	6,0%	8,3%
Allemagne	30,4	7,0%	22,1%	29,7	6,2%	9,1%
Royaume-Uni	29,3	-0,1%	-3,0%	28,5	5,9%	16,4%**
Espagne	57,7	2,7%	0,7%	43,5	1,2%	3,9%
Italie	46,4	0,7%	8,7%	32,1	3,8%	3,2%

* Evolution en monnaie locale

** Parités monétaires calculées à partir des indices mensuels de la Banque de France

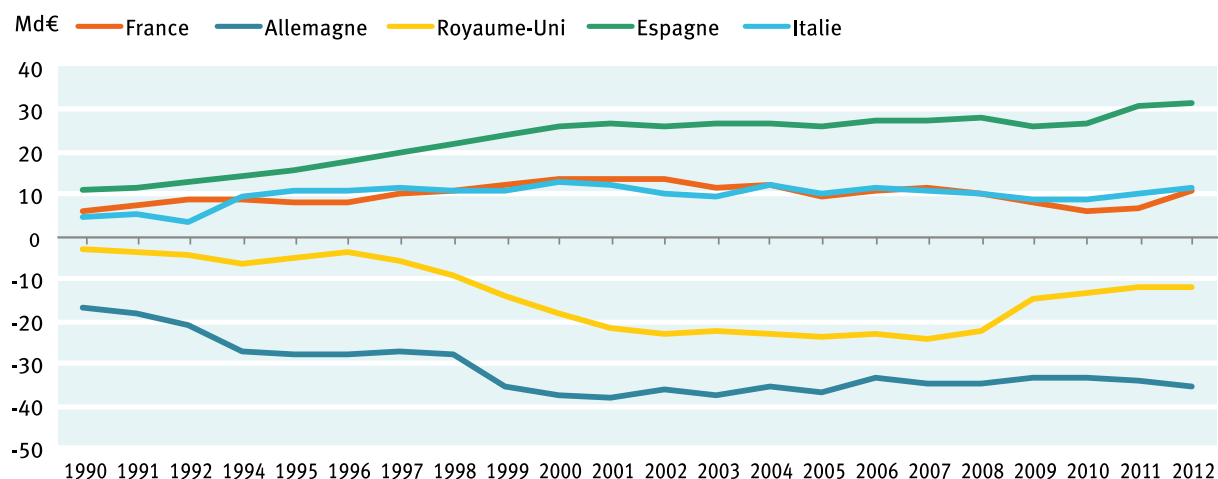
Source : OMT/DGCIS

RECETTES DU TOURISME | EN MILLIARDS D'EUROS



Source : DGCIS

SOLDES TOURISTIQUES | EN MILLIARDS D'EUROS



Source : Eurostat

Au niveau de l'investissement dans les hébergements, la France figure en bonne position en 2011 avec un taux d'investissement supérieur à celui des autres grands pays européens. Les débuts de la mise en place du nouveau classement et les nécessités de mises aux normes impliquent une

hausse du taux d'investissement à des niveaux plus élevés. La situation intermédiaire pour la restauration par rapport aux autres pays européens en 2011 ne doit pas masquer la dégradation observée en France avec le retournement de l'activité en 2012 et 2013.

RÉSULTATS D'ACTIVITÉ DU TOURISME

2011	PAYS	Hôtels et Hébergement similaire ¹ En milliards d'euros	Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée ² En milliards d'euros	Restauration ³ En milliards d'euros	TOTAL En milliards d'euros
Chiffres d'affaires	France	16,026	4,241	61,744	82,010
	Allemagne	21,470	1,627	45,466	68,562
	Royaume-Uni	16,384	1,934	61,622	79,940
	Espagne	14,819	1,496	41,631	57,946
	Italie	15,180	2,713	51,538	69,430
Investissement ⁴	France	1,777	0,647	2,840	5,265
	Allemagne	1,668	0,158	1,618	3,444
	Royaume-Uni	1,308	0,229	3,541	5,078
	Espagne	1,092	0,188	0,890	2,170
	Italie	3,908	0,196	2,832	6,936
Investissement / Chiffres d'affaires	France	11,1%	15,3%	4,6%	6,4%
	Allemagne	7,8%	9,7%	3,6%	5,0%
	Royaume-Uni	8,0%	11,8%	5,7%	6,4%
	Espagne	7,4%	12,6%	2,1%	3,7%
	Italie	25,7%	7,2%	5,5%	10,0%

Source : Eurostat

1. Investissements bruts en biens corporels.

2. Comprend les hôtels, les hôtels à appartements, les motels.

3. Cette classe comprend la mise à disposition d'un lieu d'hébergement, généralement sur une base journalière ou hebdomadaire, principalement pour un séjour de courte durée comprenant, dans un espace limité, des pièces complètement meublées ou des espaces de vie, de repas et de repos et disposant d'installations pour cuisiner ou de cuisines intégrées.

4. Outre la restauration traditionnelle et la restauration rapide, ce poste comprend également l'activité des débits de boisson et des traiteurs.

Les résultats fournis par Eurostat pour la France sont cohérents avec ceux de l'enquête ESANE 2011.

Analyse par secteur

■ Activité des agences de voyages et voyagistes¹

PAYS	Nombre d'entreprises			Chiffres d'affaires En milliards d'euros		
	2011	2011/2010	2011/2008	2011	2011/2010	2011/2008
France	3 968	6,0%	0,0%	11,929	3,6%	-11,7%
Allemagne	9 280	-4,9%	4,1%	23,954	7,5%	13,8%
Royaume-Uni	5 520	1,2%	-5,0%	38,760	3,8%	-10,2%
Espagne	8 367	5,1%	7,0%	17,336	0,6%	-12,7%
Italie	10 342	2,8%	6,1%	11,798	-0,4%	-4,9%

Source : Eurostat

PAYS	Investissement brut en biens corporels* En milliards d'euros			Ratio Investissement / Chiffres d'affaires		
	2011	2011/2010	2011/2008	2011	2011/2010	2011/2008
France	0,042	N/D	N/D	0,3%	N/D	N/D
Allemagne	0,197	16,3%	8,7%	0,8%	0,0	0,0
Royaume-Uni	0,450	27,9%	75,7%	1,2%	0,0	0,6
Espagne	0,061	9,9%	-53,6%	0,4%	0,0	-0,3
Italie	0,133	55,1%	86,3%	1,1%	0,0	0,6

* Valeur de 2010 non disponible

Source : Eurostat

L'Italie est largement en tête concernant le nombre d'agences de voyages et de voyagistes. Cependant, le chiffre d'affaires correspondant est le plus faible. Il est même inférieur à celui de la France pour un nombre d'entreprises pourtant 3,8 fois plus important.

Le chiffre d'affaires des entreprises de ce secteur est en baisse de 2008 à 2011 pour l'ensemble des pays sauf pour l'Allemagne. Il est par ailleurs beaucoup plus élevé au Royaume-Uni et en Allemagne.

La France compte un nombre moins important d'agences de voyage. Ce résultat, à rapprocher du solde touristique très positif qu'enregistre la France, traduit le comportement des voyageurs français qui privilégient les destinations domestiques pour leurs vacances et font ainsi moins appel à des agences de voyage dans la préparation de leurs vacances.

A l'inverse les Allemands ou les Anglais, qui voyagent le plus souvent à l'étranger font appel plus fortement aux agences.

¹ Cette division comprend l'activité des agences consistant principalement à vendre des services de voyage, voyage organisé, transport et hébergement au grand public et à des clients du secteur privé et l'activité consistant à planifier et mettre sur pied des voyages organisés vendus par des agences de voyage ou directement par des agents tels que des voyagistes, ainsi que d'autres services liés aux voyages, dont les services de réservation. Les activités des guides touristiques et de promotion du tourisme sont également incluses.

■ Restauration

PAYS	Nombre d'entreprises			Chiffres d'affaires En milliards d'euros		
	2011	2011/2010	2011/2008	2011	2011/2010	2011/2008
France	204 166	0,6%	5,7%	61,744	5,5%	18,9%
Allemagne	175 401	2,4%	33,2%	45,466	8,3%	41,7%
Royaume-Uni	115 206	2,1%	-4,6%	61,622	5,2%	-3,0%
Espagne	260 867	0,4%	-2,2%	41,631	-0,1%	-4,9%
Italie	258 242	3,5%	4,4%	51,538	8,0%	8,2%

Source : Eurostat

PAYS	Investissement brut en biens corporels En milliards d'euros			Ratio Investissement/Chiffres d'affaires		
	2011	2011/2010	2011/2008	2011	2011/2010	2011/2008
France	2,840	14,7%	7,3%	4,6%	-0,6	N/D
Allemagne	1,618	-11,2%	80,1%	3,6%	-0,8	0,8
Royaume-Uni	3,541	31,1%	1,5%	5,7%	1,1	0,3
Espagne	0,890	-17,0%	-36,1%	2,1%	-0,4	-1,0
Italie	2,832	25,0%	28,6%	5,5%	0,7	0,9

Source : Eurostat

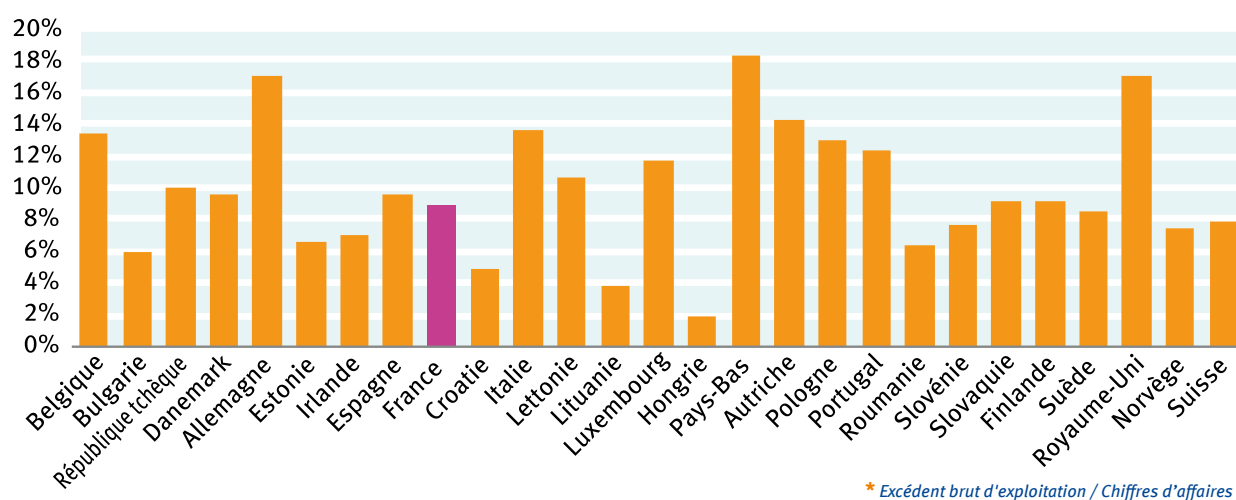
Cette catégorie comprend les activités consistant à fournir des repas complets ou des boissons pour consommation immédiate, qu'il s'agisse de restaurants traditionnels, de self-services ou d'établissements proposant des plats à emporter, établissements permanents ou temporaires, avec ou sans places assises.

L'élément décisif est le fait que les plats soient destinés à une consommation immédiate et non le type d'établissement qui les propose.

Le champ couvert est donc plus large que celui présenté dans l'analyse des résultats d'ESANE pour la restauration. Les résultats fournis par Eurostat reprennent cependant ceux de l'enquête ESANE.

L'élargissement à l'ensemble des champs de la restauration proposé dans le tableau ci-dessus s'explique par le souci de cohérence dans les comparaisons entre les pays, pour lesquels des résultats par sous-secteurs n'ont pas été disponibles.

RATIO EBE/CA* DANS LA RESTAURATION



* Excédent brut d'exploitation / Chiffres d'affaires

Source : Eurostat

■ Hébergements touristiques

L'OFFRE HÔTELIÈRE GLOBALE

PAYS	Offre globale En nombre de chambres			Offre globale En nombre d'hôtels			Taille moyenne dans l'offre globale
	2014	2014/2013	2014/2008	2014	2014/2013	2014/2008	2013
France	634 755	-1,6%	-5,4%	17 472	-2,1%	-13,0%	36
Allemagne	795 156	1,4%	12,0%	21 232	-0,5%	-3,0%	37
Royaume-Uni	720 252	0,3%	17,4%	43 194	0,0%	8,4%	17
Espagne	627 509	0,2%	12,5%	7 798	-0,3%	12,8%	80
Italie	1 013 566	-0,3%	4,6%	30 937	-0,7%	-1,6%	33

Source : MKG Hospitality

L'OFFRE DE L'HÔTELLERIE DE CHAÎNE

L'OFFRE HÔTELIÈRE	Offre de chaînes En nombre de chambres			Offre de chaînes En nombre d'hôtels			Taille moyenne de chaînes
	2014	2014/2013	2014/2008	2014	2014/2013	2014/2008	2013
France	290 631	1,5%	6,2%	3 703	1,2%	6,1%	78
Allemagne	234 843	1,0%	22,3%	1 563	2,0%	22,4%	152
Royaume-Uni	287 996	0,6%	23,5%	2 722	0,3%	16,0%	105
Espagne	276 955	0,2%	9,5%	1 702	0,8%	9,6%	164
Italie	78 149	-0,2%	12,6%	624	2,1%	13,0%	128

Source : MKG Hospitality

Par rapport aux autres grands pays d'Europe de l'ouest, la France se caractérise par une érosion de son offre hôtelière alors que celle-ci tend à continuer à se développer dans les autres grands pays européens.

L'offre hôtelière gagne souvent des parts de marché sur les hébergements para-hôtelières, comme c'est le cas au Royaume-Uni où le développement des hôtels compense le recul des beds & breakfast, en revanche l'offre hôtelière en France est fortement concurrencée par l'offre para-hôtelière, en particulier en milieu rural.

La France est caractérisée par l'importance de son hôtellerie de chaîne intégrée qui représente la moitié des chambres offertes.

Le développement de ces réseaux a été plus précoce en France, ce qui explique que la dynamique du développement de ce type d'hôtels est désormais moins rapide que dans les autres pays d'Europe de l'ouest, en phase de rattrapage [voire de dépassement] dans le cycle du produit.

La taille moyenne des hôtels de chaîne est plus petite en France que dans les autres pays étudiés car ces réseaux ont investi plus fortement les catégories super-économiques et économiques. Or ces segments sont constitués d'unités de plus petite taille.

L'importante taille moyenne des hôtels en Espagne traduit le modèle spécifique de l'hébergement dans ce pays qui a fait la part belle aux gros porteurs et resorts sur le littoral.

INDICATEURS DE PERFORMANCES DE L'HÔTELLERIE DE CHAÎNE

PAYS	Taux d'occupation			Prix Moyen TTC En euros			RevPar* TTC En euros		
	2013	2013/ 2012	2013/ 2008	2013	2013/ 2012	2013/ 2008	2013	2013/ 2012	2013/ 2008
France	65,2%	-0,2 pt	-3,3 pts	91,6	-0,5%	7,3%	59,7	-0,8%	2,1%
Allemagne	67,6%	1,0 pt	4,1 pts	95,0	0,9%	-1,4%	64,2	2,4%	4,9%
Royaume-Uni	78,7%	2,6 pts	4,6 pts	107,0	0,4%	4,9%	84,2	3,8%	11,4%
Espagne	64,0%	1,5 pt	1,1 pt	80,9	-0,3%	-11,4%	51,8	2,0%	-9,9%
Italie	64,4%	2,2 pts	4,7 pts	112,1	0,0%	-18,1%	72,2	3,6%	-11,6%

* Le RevPAR est la division du chiffre d'affaires hébergement par le nombre de chambres disponibles à la vente sur une période considérée. Indicateur hôtelier par excellence, le RevPAR reflète les performances d'un établissement en croisant les dimensions quantitative [fréquentation] et qualitative [prix moyen].

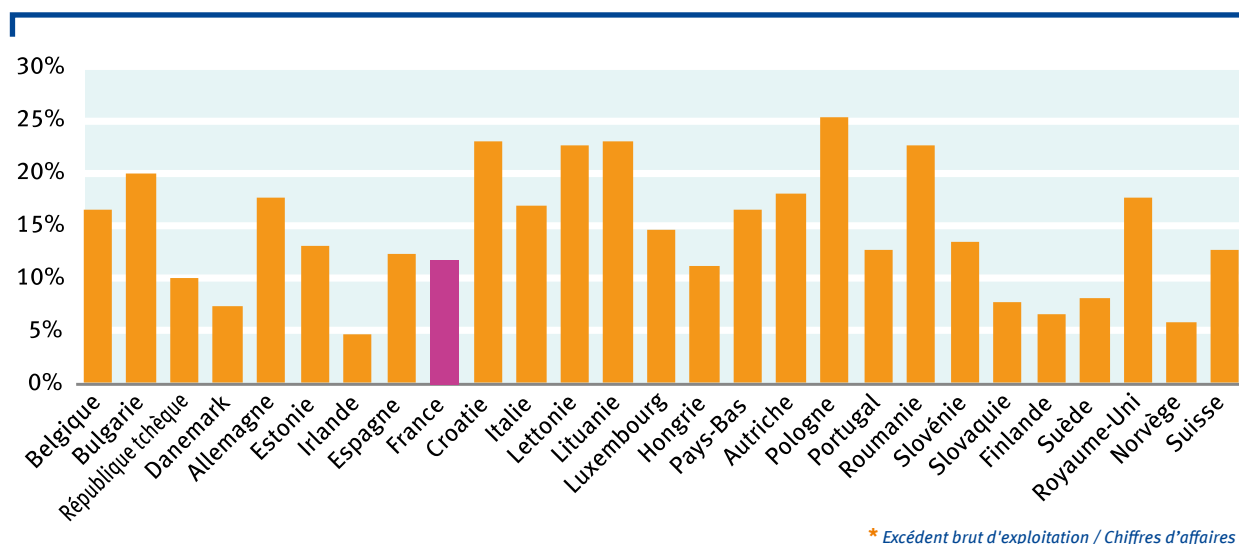
Source : MKG Hospitality

Les niveaux des taux d'occupation en France se situent dans la moyenne européenne. L'hôtellerie française connaît cependant une érosion de ses taux d'occupation alors que paradoxalement l'offre évolue moins favorablement. L'évolution des prix moyens est en revanche plus élevée que dans les autres pays.

Ces résultats suggèrent que le modèle d'activité que suit l'hôtellerie en France repose plus sur l'optimisation des prix que sur le développement de

la demande et de l'offre. Le recul des taux d'occupation interpelle sur la pertinence de ce modèle où les hôteliers sont concurrencés par des offres d'hébergements alternatifs, gîtes et maisons d'hôtes, résidences de tourisme urbaines par exemple, souvent moins onéreux.

RATIO EBE/CA* DANS LES HÔTELS ET HÉBERGEMENTS SIMILAIRES



* Excédent brut d'exploitation / Chiffres d'affaires

Source : Eurostat

Dans l'ensemble des pays étudiés, l'hébergement touristique est soutenu par l'activité de la clientèle résidente. C'est en particulier le cas de la France, de l'Allemagne et du Royaume-Uni où les déplacements au motif d'affaires de la clientèle domestique sont importants.

En raison d'une tradition d'accueil forte de la clientèle de loisirs pendant les périodes estivales, l'Espagne et l'Italie enregistrent proportionnellement un volume plus important de clientèle non résidente.

Les durées moyennes des séjours en France sont moins élevées qu'ailleurs en Europe, en particulier pour les non-résidents, traduisant l'importance des voyages au motif d'affaires, qui génèrent souvent des séjours moins longs que les séjours de loisirs.

Ces indicateurs révèlent au final la variété des types de clientèles que les hébergements touristiques français accueillent, entre un volume important de clientèles étrangères, un volume non moins important de clientèles domestiques, et un mix équilibré entre affaires et loisirs.

Le développement de l'hébergement en Allemagne, en termes d'offre et de demande, se traduit par une forte hausse des arrivées de touristes internationaux, déjà évoquée plus haut, mais également par une croissance significative des arrivées et des nuitées de résidents. Ces indicateurs sont le signe d'une croissance très significative du tourisme en cours dans ce pays.

DURÉE MOYENNE DE SÉJOUR EN 2012

PAYS En jours	Résidents	Non-résidents	TOTAL
France	1,7	2,2	1,8
Allemagne	2,1	2,1	2,1
Royaume-Uni	1,9	3,5	2,3
Espagne	2,4	4,5	3,4
Italie	3,0	3,2	3,1

Source : Eurostat

CLIENTS DES ÉTABLISSEMENTS DANS LES HÔTELS ET HÉBERGEMENTS SIMILAIRES

PAYS		Arrivées En millions				Nuitées En millions			
		2012	%	2012/ 2011	2012/ 2008	2012	%	2012/ 2011	2012/ 2008
France	Résidents	78,8	71,7%	-1,2%	3,3%	133,1	65,9%	-1,4%	2,0%
	Non-résidents	31,0	28,3%	2,1%	-4,0%	68,8	34,1%	2,6%	-4,1%
	Total	109,9	100,0%	-0,3%	1,1%	201,9	100,0%	0,0%	-0,2%
Allemagne	Résidents	93,4	77,9%	2,9%	15,4%	194,6	77,8%	2,7%	12,4%
	Non-résidents	26,5	22,1%	7,1%	22,6%	55,5	22,2%	8,1%	22,8%
	Total	120,0	100,0%	3,8%	16,9%	250,1	100,0%	3,9%	14,6%
Royaume-Uni	Résidents	54,0	74,2%	30,0%	16,8%	103,9	61,4%	22,3%	0,8%
	Non-résidents	18,8	25,8%	-1,6%	7,2%	65,3	38,6%	-1,0%	5,9%
	Total	72,8	100,0%	20,1%	14,1%	169,1	100,0%	12,1%	2,7%
Espagne	Résidents	43,0	51,9%	-6,1%	-8,9%	102,1	36,4%	-8,4%	-9,7%
	Non-résidents	39,9	48,1%	1,0%	11,7%	178,6	63,6%	1,9%	14,9%
	Total	83,0	100,0%	-2,8%	0,0%	280,7	100,0%	-2,1%	4,6%
Italie	Résidents	43,8	53,0%	-2,9%	0,6%	132,9	52,0%	-5,0%	-5,9%
	Non-résidents	38,9	47,0%	2,3%	15,4%	122,7	48,0%	2,2%	11,0%
	Total	82,6	100,0%	-0,5%	7,1%	255,6	100,0%	-1,7%	1,6%

Source : Eurostat

3. Cadrage touristique

Une domination des secteurs de la restauration et de l'hôtellerie

A partir d'une définition, certes subjective mais qui vise à être la plus complète possible des activités touristiques, une sélection dans ESANE des secteurs couverts par le Tableau de Bord a été effectuée, de manière à y saisir les activités touristiques pertinentes parmi celles comportant un portage significatif des investissements par les entreprises. Cette sélection englobe le secteur des foires, salons professionnels et congrès, une logique entrepreneuriale étant à l'œuvre dans ce secteur, même si la réalisation des investissements mobilise également les collectivités locales.

Par rapport à l'édition 2009, les statistiques fournies par ESANE en 2010 et en 2011 sont plus complètes dans la mesure où elles intègrent les auto-entrepreneurs et les holdings. Toutefois, les enseignements majeurs mis en évidence dans les éditions précédentes du TBIT restent d'actualité. La livraison des résultats de 2011 confirme ainsi l'importance de la restauration avec plus de 417 000 emplois en équivalent temps plein [ETP], 45 milliards € de chiffre d'affaires et 2,3 milliards € d'investissements.

En raison du mode de constitution des résultats de l'enquête ESANE, qui regroupe les entreprises par secteur,

donc selon leur activité principale, le poids de l'hôtellerie est sous-estimé. En effet, une partie de l'activité hôtelière est portée par des foncières immobilières non prises en compte dans le champ 5510Z. Cependant, et malgré ce biais, les résultats des enquêtes ESANE successives soulignent l'importance du secteur hôtelier dans l'hébergement marchand en France. En 2011, les entreprises de l'hôtellerie dans l'enquête ESANE continuent ainsi de peser pour 76% des effectifs salariés en Equivalent Temps Plein [ETP], 70% du chiffre d'affaires de l'hébergement touristique marchand [hôtels, HPA et autres hébergements tels que les villages de vacances et les résidences de tourisme] et 60% de l'investissement. Le chiffre d'affaires hors taxes des sociétés regroupées sous le code NAF 5510Z dépasse 16 milliards d'euros en 2011.

Le poids économique des secteurs relatifs aux équipements touristiques se révèle nettement moindre que celui de la restauration et de l'hébergement marchand : 1,6 milliard € de chiffre d'affaires pour les parcs de loisirs en 2010 et 3,1 milliards € pour l'organisation de foires salons congrès en 2011.

PRINCIPAUX INDICATEURS ÉCONOMIQUES EN 2011 DE SOURCE ESANE

SECTEURS ANNÉE 2011	Nombre d'entreprises	Effectifs salariés en équivalent temps plein ETP	Chiffre d'affaires Hors Taxes CA en M€	Valeur ajoutée VA en M€	Investissements corporels bruts hors apports M€
5510Z - Hôtels	18 060	126 316	16 026	7 587	1 777
5530Z - Hôtellerie de Plein Air	5 208	12 496	2 326	1 089	442
561 - Restaurants [restauration traditionnelle et restauration rapide, cafétérias et autres libres services]	151 012	417 825	45 003	20 366	2 304
9104Z - Jardins botaniques, zoologiques et réserves naturelles	233	S	S	S	S
9321Z - Parcs d'attractions et parcs à thèmes	2 922	S	S	S	165
8230Z - Organisation de foires, salons professionnels et congrès	5 228	11 176	3 124	953	113



Source : MKG Hospitality d'après ESANE 2011

Le secteur 5520Z [Autres hébergements] a été écarté car hétérogène et incluant une fraction trop faible d'investissements portés directement par les entreprises : les investissements des villages de vacances du tourisme social sont en effet réalisés par les collectivités locales et les associations, les investissements en résidences de tourisme relevant principalement des ménages. La réunion des secteurs 9104Z [incluant les parcs animaliers] et 9321Z correspond sensiblement aux "Parcs de loisirs" du Tableau de Bord,

les investissements ne comprenant cependant pas ceux des collectivités publiques. De même, les entreprises du secteur 8230Z ne réalisent qu'une fraction des investissements totaux, compte tenu notamment du portage d'investissements "Parcs d'expositions et Centres de congrès" par des collectivités publiques.

► Certaines données ne sont pas fournies par l'INSEE dans l'étude ESANE 2011 pour des raisons de confidentialité.

Le rôle central des «très petites entreprises» dans l'investissement

POIDS DES ENTREPRISES DE MOINS DE 10 SALARIÉS

LECTURE DU TABLEAU

En 2011, 30% des effectifs salariés [ETP] des hôtels appartiennent à des entreprises de moins de 10 salariés, ces petites entreprises représentant 35% du CA total des hôtels, 62% de leurs investissements, etc...

SECTEURS ANNÉE 2011	Effectifs salariés en équivalent temps plein ETP	Chiffre d'affaires Hors Taxes CA	Investissements corporels bruts hors apports	Immobilisations corporelles brutes	Emprunts et dettes assimilées ¹ EDA
5510Z - Hôtels	30%	35%	62%	37%	40%
5530Z - Hôtellerie de Plein Air	55%	59%	52%	63%	65% ³
561 - Restaurants	52%	57%	64%	53%	68%
932 - Activités récréatives et de loisirs ²	26% ³	39% ³	50%	35%	28% ³
8230Z - Organisation de foires, salons professionnels et congrès	30%	47%	44%	26%	41%

Source : MKG Hospitality d'après ESANE 2011



1. Hors "Dettes fournisseurs" et "Autres dettes" [dettes fiscales et sociales, sommes dues aux fournisseurs d'immobilisations...].

2. Ce secteur contient les parcs d'attraction et à thèmes qui ne sont pas identifiés dans les données fournies par ESANE par classe de taille

d'entreprises. En 2010, le chiffre d'affaires des parcs d'attractions et à thèmes a représenté environ 60% de celui de l'ensemble des "Activités récréatives et de loisirs".

3. Données non disponibles en 2011 - valeurs de 2010.

La présentation des principales grandeurs économiques [effectifs, CA, investissements, immobilisations corporelles brutes, emprunts] par classe de taille d'entreprises, permet de mettre en évidence le poids économique des très petites entreprises [TPE], définies ici comme les entreprises employant moins de 10 salariés en équivalent temps plein [ETP]. Les résultats de 2011 confirment les enseignements tirés des enquêtes précédentes :

- L'hôtellerie de plein air et la restauration sont caractérisées par une prépondérance des TPE. La contribution des entreprises de moins de 10 salariés dépasse 50% pour chacun des indicateurs relatifs aux effectifs, aux chiffres d'affaires ou aux investissements.

Dans ces deux secteurs, les entreprises de moins de 10 salariés réalisent plus de 50% des investissements et même 64% dans le cas de la restauration. En ce qui concerne le secteur de l'HPA, le poids des TPE dans l'investissement recule à 52% en 2011 contre 67% en 2010.

Ce résultat est sans doute révélateur de la montée en puissance des chaînes dans cette industrie, à l'instar de la situation de l'hôtellerie traditionnelle.

- Ainsi, dans l'hôtellerie, les TPE représentent 30% des ETP en 2011 contre 32% en 2010. Cependant, ces TPE

réalisent 62% des investissements corporels bruts de l'hôtellerie, alors qu'elles ne représentaient que 53% des investissements en 2010. Ce résultat s'explique d'abord par le fait qu'une partie de l'investissement dans les hôtels des chaînes hôtelières et des grands groupes hôteliers, reste portée par les exploitants individuels en raison de la proportion croissante d'hôtels exploités en franchise. Il résulte aussi du développement d'une tendance à l'externalisation de la propriété des murs de grands groupes revendus à des foncières immobilières : une partie des investissements est par conséquent prise en charge par ces foncières qui n'appartiennent pas au secteur hôtelier.

Ces tendances expliquent également le poids important de l'endettement des TPE [45% en 2010 et 40% en 2011] dans l'endettement total du secteur hôtelier, tel qu'il ressort de l'enquête ESANE. Ceci peut également être dû à l'effet du nouveau classement et des mises aux normes, celles-ci ayant déjà été anticipées par les groupes hôteliers.

- Dans les autres secteurs étudiés, le poids des TPE reste élevé mais ces entreprises ne sont plus dominantes, notamment en termes d'effectifs.

Des modèles économiques variés

La livraison des résultats d'ESANE pour 2011 confirme l'analyse des ratios réalisée les années précédentes. Ils révèlent le caractère fondamental de l'investissement dans l'hôtellerie de plein air. C'est dans ce secteur que l'intensité capitalistique [immobilisations rapportées aux effectifs] et le taux d'investissement [ratio « Investissement/Valeur ajoutée »] sont les plus élevés. Les investissements de l'HPA ont ainsi été multipliés par 5 de 1990 à 2010 en monnaie courante [source JMP C], accompagnant un changement radical de l'activité avec l'avènement des mobil-homes et de nouvelles exigences des consommateurs en matière d'équipements.

Cette mutation du modèle économique du secteur de l'HPA s'accompagne de performances économiques remarquables, supérieures à celles de l'hôtellerie standard pour les indicateurs retenus [voir ci-dessous les ratios d'autofinancement, de résultats rapportés au CA, comme de rentabilité économique et de rentabilité financière].

C'est dans la restauration que le taux d'investissement est le moins élevé, en 2011 comme en 2010 [respectivement 11% et 12%].

Enfin, l'année 2011 confirme la bonne tenue des résultats dans le secteur de l'organisation des foires, salons, congrès, notamment en termes de rentabilité économique, en comparaison des autres secteurs étudiés, en dépit d'une baisse de 8 points par rapport à 2010.

A périmètre comparable par rapport à 2010, les résultats de l'enquête ESANE de 2011 confirment le redressement par rapport à 2009. En dépit de l'introduction dans le champ d'analyse des auto-entrepreneurs en 2010, la hausse des ratios entre 2010 et 2009 était suffisamment importante pour qu'elle ne puisse être mise sur le seul compte de ce changement méthodologique. Les résultats 2010 et 2011 traduisent donc bien un redressement de l'activité après une année 2009 particulièrement difficile.

PRINCIPAUX RATIOS ÉCONOMIQUES TIRÉS D'ESANE

SECTEURS ANNÉE 2011	Intensité capitalistique <i>Immobilisations corporelles en Milliers €/ effectifs</i>	Taux d'investissement <i>En % de la valeur ajoutée</i>	Taux de capacité de financement ¹ <i>En % des investissements</i>	Résultat net/CA	Rentabilité économique ²	Rentabilité financière <i>Résultat net/ Capitaux propres</i>
5510Z - Hôtels	169,0	23%	92%	5,4%	7,0%	11,0%
5530Z - Hôtellerie de Plein Air	314,1	41%	105%	10,1%	11,0%	16,0%
561 - Restaurants	44,8	11%	159%	4,3%	17,0%	25,0%
9104Z - Jardins botaniques, zoologiques et réserves naturelles	S	S	S	S	S	S
9321Z - Parcs d'attractions et parcs à thèmes	S	S	S	S	S	S
8230Z - Organisation de foires, salons professionnels et congrès	80,6	12%	201%	5,9%	19,0%	10,0%

Source : MKG Hospitality d'après ESANE 2011

1. Capacité d'autofinancement = excédent brut d'exploitation [EBE] + transferts de charges et autres produits d'exploitation + produits financiers et produits exceptionnels - autres charges d'exploitation - intérêt et charges exceptionnelles - participation des salariés - impôts sur les bénéfices.
L'EBE est égal à la valeur ajoutée, diminuée de la rémunération des

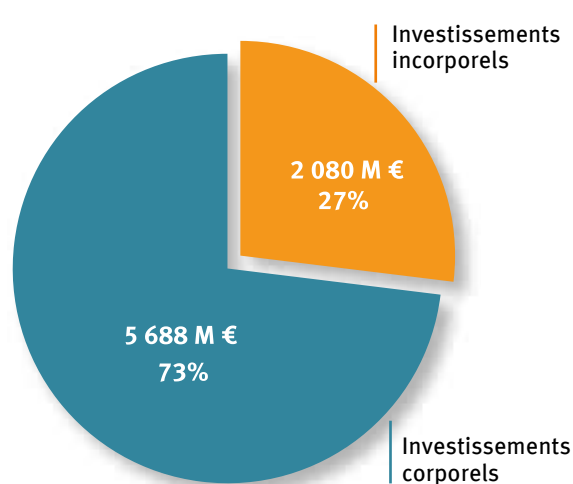
salariés, des autres impôts sur la production et augmentée des subventions d'exploitation.

2. Excédent Brut d'Exploitation [EBE] / [Immobilisations corporelles et incorporelles + besoin en fonds de roulement].

S ▶ Certaines données ne sont pas fournies par l'INSEE dans l'étude ESANE 2010 pour des raisons de confidentialité.

Une grande diversité de métiers et de savoir-faire

POIDS DES INVESTISSEMENTS INCORPORELS DANS LE TOURISME | ESSAI D'ÉVALUATION POUR 2011



Champ

Hôtels [5510Z], Hébergements touristiques et autres [5520Z], HPA [5530Z] + Restaurants [561] + Parcs de loisirs [9321Z] + Parcs d'exposition et Centres de congrès [8230Z]

Investissements incorporels

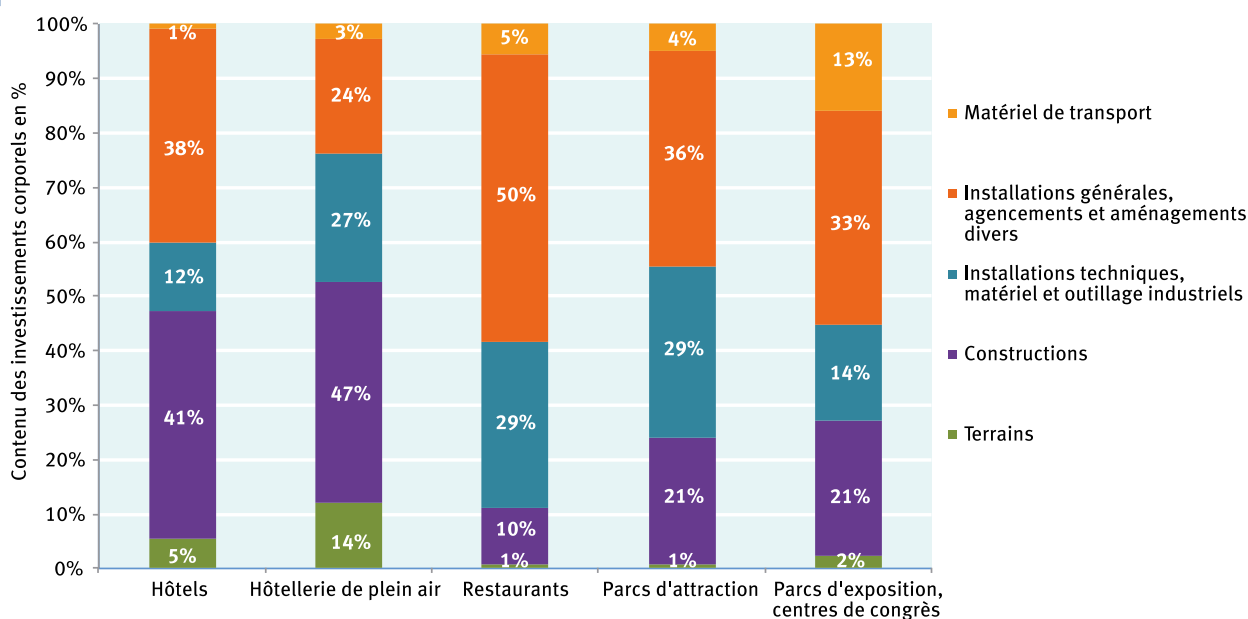
R&D, sites internet, fonds commercial, concessions brevets, frais d'établissement etc.

NB

Les données en M€ ne sont pas directement comparables à celles du Tableau de Bord : ESANE ne couvre que les entreprises, le secteur 5220Z n'est pas repris en tant que tel dans le Tableau de Bord etc.

Source : MKG Hospitality d'après ESANE 2011

STRUCTURE DE L'INVESTISSEMENT CORPOREL EN 2011



Source : MKG Hospitality d'après INSEE – Enquête ESANE 2011

Les investissements corporels enregistrés par ESANE incluent les terrains. Ces derniers sont ôtés des séries d'investissements présentées plus loin dans les analyses par segment, de manière à se rapprocher de la définition de la Formation Brute de Capital Fixe [FBCF] qui exclut les « actifs non produits » tels que les terrains.



Les investissements corporels représentent en 2011 toujours les trois-quarts des investissements réalisés dans les secteurs touristiques. Cependant les investissements incorporels progressent d'une année sur l'autre [27% contre 22% en 2010]. C'est en particulier le cas dans l'hébergement et la restauration.

L'analyse de la structure des investissements permise par ESANE met en lumière le rôle moteur de l'investissement touristique pour l'ensemble de l'économie. En effet, l'investissement réalisé par les entreprises touristiques mobilise une multitude de corps de métiers et constitue un débouché pour un ensemble large de secteurs incluant l'architecture, le design, l'ingénierie, le BTP, les équipements industriels, les technologies de l'information et de la communication, etc.

Les progrès de ces secteurs contribuent à l'avancée du tourisme et offrent également des possibilités d'activité et d'exportation.

Par secteur utilisateur, on notera le poids du poste «Constructions» dans les hôtels, celui des équipements [installations techniques, matériel...] dans les parcs d'attraction [manèges] et l'importance des agencements pour les parcs d'exposition et centres de congrès, en liaison avec les exigences de transformation rapide des installations pour s'adapter aux besoins des organisateurs et exposants [rôle des standistes].

L'hôtellerie de plein air est caractérisée enfin par la diversité de ses besoins : mobil-homes auparavant importés et désormais construits en France, formes innovantes de l'habitat léger de loisirs, piscines y compris couvertes notamment dans les terrains les plus étoilés, équipements de restauration et de jeux etc.



Des difficultés dès 2011 dans la restauration

INDICATEURS ESANE DE TRAVERSÉE DE LA CRISE SELON LES SECTEURS

SECTEURS	EN NIVEAU - À FIN 2011			EVOLUTION 2011/2010 EN %				
	Capitaux propres M€	Emprunts et dettes assimilées ¹ EDA - M€	EDA/ Capacité d'auto-financement Nb. d'années	Effectifs salariés en fin d'année	Chiffre d'affaires HT	Excédent Brut d'Exploitation EBE	Résultat net	
5510Z - Hôtels	8 026	12 464	7,6	-7%	1%	10%	19%	
5530Z - Hôtellerie de Plein Air	1 476	1 550	3,3	14%	17%	17%	25%	
561 - Restaurants	7 756	10 676	2,9	0%	6%	4%	-7%	
932 - Activités récréatives et de loisirs ²	1 504	1 759	S	S	S	S	S	
8230Z - Organisation de foires, salons professionnels et congrès	1 789	557	2,4	12%	4%	-23%	-10%	

1. Hors "Dettes fournisseurs" et "Autres dettes" [dettes fiscales et sociales, sommes dues aux fournisseurs d'immobilisations...].

2. Ce secteur contient les parcs d'attraction et à thèmes qui ne sont pas identifiés dans ESANE 2010.
En 2009, le chiffre d'affaires des parcs d'attractions et à thèmes a représenté environ 60% de celui de l'ensemble des "Activités récréatives et de loisirs".



Les résultats d'ESANE 2008 ne portent que sur un sous ensemble restreint des indicateurs connus en 2009 [par exemple, les investissements corporels n'ont pas été publiés pour 2008] et la comparaison 2009/2008 ne va pas sans incertitude [voir annexe 3]. L'enquête ESANE 2010 porte sur un périmètre un peu plus large que ESANE 2009 avec la prise en compte des auto-entrepreneurs et des holdings.

Toutefois les écarts de périmètres d'études restent assez limités et autorisent une analyse de la traversée et sortie de la crise en 2009-2010. La stabilisation de la méthodologie avec la livraison d'ESANE 2011 permet de dresser un tableau de la traversée de la crise par secteur.

Les trajectoires de traversée de la récession la plus profonde depuis 1950 sont nettement différenciées selon les secteurs. Si la prudence doit rester de mise,

il semble néanmoins que le modèle du secteur de l'HPA s'est affirmé pendant la récession 2008-2010, grâce à une bonne résistance en 2009, alors que la vulnérabilité de l'hôtellerie apparaît plus forte, notamment dans les TPE du secteur. Ces résultats sont confirmés en 2011.

Les résultats de l'année 2011 traduisent toutefois les difficultés de la restauration qui enregistre une baisse de son résultat net [-7%].

	ÉVOLUTION 2010/2009 EN %				ÉVOLUTION 2009/2008 EN %				SECTEURS
	Effectifs salariés en fin d'année	Chiffre d'affaires HT	Excédent Brut d'Exploitation EBE	Résultat net	Effectifs salariés en fin d'année	Chiffre d'affaires HT	Excédent Brut d'Exploitation EBE	Résultat net	
	8%	7%	20%	195%	-6%	-8%	-34%	-81%	5510Z - Hôtels
	0%	3%	2%	6%	1%	7%	10%	5%	5530Z - Hôtellerie de Plein Air
	7%	11%	20%	26%	10%	4%	5%	-1%	561 - Restaurants
	7%	1%	11%	59%	0%	1%	-5%	-112%	932 - Activités récréatives et de loisirs ²
	7%	11%	34%	109%	5%	-8%	-7%	-83%	8230Z - Organisation de foires, salons professionnels et congrès

Source : MKG Hospitality d'après ESANE



Une relative stabilité de l'activité en 2013

En s'appuyant sur les déclarations des entreprises pour le paiement de la TVA, l'INSEE établit des Indices mensuels de Chiffres d'Affaires [ICA]. Le graphique ci-dessous retrace l'évolution de cet indice en valeur pour l'ensemble des entreprises dont l'activité principale relève de l'hébergement touristique.

Le chiffre d'affaires des entreprises appartenant à ce secteur représente environ 40% de la consommation touristique des Français et des visiteurs internationaux auprès des activités caractéristiques du tourisme. Si cet indicateur ne prétend donc pas refléter l'ensemble du tourisme, il renseigne sur l'évolution récente de la conjoncture.

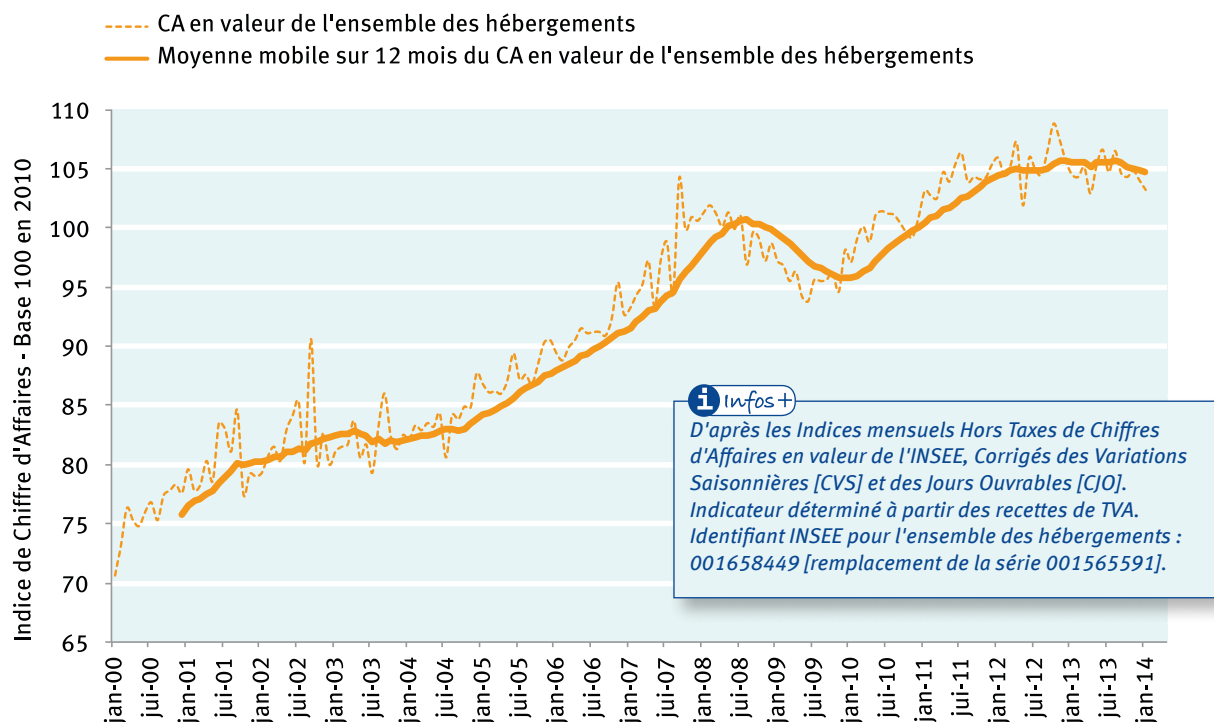
Sur l'ensemble de la période étudiée, les phases de croissance de l'indice de chiffre d'affaires, de janvier 2004 à l'été 2008, puis de mi-2009 à mi-2011, sont marquées et parallèles. Ces périodes de croissance soutenues sont encadrées de phases de ralentissement, voire de

recul. L'année 2003 constitue une première période de ralentissement en raison d'un environnement international dégradé suite au développement de la guerre en Irak et de l'épidémie de SRAS. Ces événements se traduisent aussi par un ralentissement de l'activité économique domestique. La crise de 2009 marque une période de baisse nettement plus accentuée en raison de la force du retournement de l'activité économique.

Toutefois, la baisse de l'activité dans l'hébergement touristique avait été sensible dès 2008. La progression de l'activité a été forte depuis le point bas de mi-2009, l'indicateur en moyennes mobiles sur 12 mois retrouvant en novembre 2011 une valeur supérieure de 3,7% à celle qu'il avait trois ans auparavant.

L'année 2013 confirme le ralentissement de l'activité. Le chiffre d'affaires de l'hébergement recule de 0,8% par rapport à son niveau moyen de 2012.

ÉVOLUTION DU CHIFFRE D'AFFAIRES DE L'ENSEMBLE DES HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES MARCHANDS



Source : MKG Hospitality

Les données de l'INSEE révèlent que la progression des nuitées étrangères compense à peine les difficultés de la clientèle française. La confrontation des données de chiffre d'affaires et des données des nuitées suggère des pressions sur le prix des hébergements marchands en 2013, comme les observatoires de MKG Hospitality ont pu les relever.



FREQUENTATION DES HÉBERGEMENTS COLLECTIFS EN FRANCE MÉTROPOLITAINE

	Nuitées					Durée moyenne de séjour	
	2013		Évolution 2012-2013			Durée 2013 En jours	Évolution 2012-2013
	Nombre En millions	Part des étrangers	Total	Français	Étrangers		
Hôtels	197,9	36,4%	-0,3%	-3,1%	5,2%	1,8	-0,7%
Résidences de tourisme, résidences hôtelières	68,2	27,3%	1,5%	1,3%	1,9%	4,5	-6,3%
Villages-vacances, maisons familiales, auberges de jeunesse, centres sportifs	24,9	10,8%	-2,3%	-3,8%	11,5%	4,6	-2,6%
Campings*	108,7	34,4%	2,8%	1,6%	5,1%	5,4	0,5%**
<i>Dont ▶ Emplacements nus</i>	58,4	42,7%	-0,2%	-1,8%	2,0%	4,5	-0,2%
<i>Emplacements équipés</i>	50,3	24,7%	6,5%	4,9%	11,8%	7,1	-0,1%
Ensemble des hébergements collectifs	399,7	32,7%	0,7%	-1,2%	4,8%	2,7	-0,7%

* Période de mai à septembre.

** Le fait que la durée moyenne de séjour dans les campings augmente alors qu'elle baisse sur les emplacements nus et équipés résulte d'un effet de structure. En effet, la durée moyenne de séjour sur les emplacements équipés est nettement supérieure à celle sur les emplacements nus. De plus, le nombre de nuitées en emplacements équipés progresse fortement alors que celui en emplacements nus stagne.

Sources : Insee en collaboration avec la DGCIS et des partenaires territoriaux, enquêtes EFH, EFHPA et EFAHCT.

Une dégradation des anticipations en 2012 et 2013

Depuis 1988, l'INSEE interroge les entreprises de services sur leur appréciation de la conjoncture. Les séries mettent en parallèle l'appréciation des entreprises sur leur activité au cours des 3 mois précédant l'enquête, et sur leurs perspectives d'activité dans les 3 mois qui suivent l'enquête.

Ces résultats mensuels corrigés des variations saisonnières [CVS] sont présentés ci-dessous depuis janvier 2005 pour les entreprises des secteurs de l'hébergement touristique marchand.

Le profil général des appréciations des entreprises traduit bien celui de l'activité observée à travers les indices de chiffre d'affaires.

L'amélioration qui s'est dessinée à partir du second semestre 2009 s'est peu à peu affirmée au point que les valeurs les plus élevées depuis la création de l'enquête,

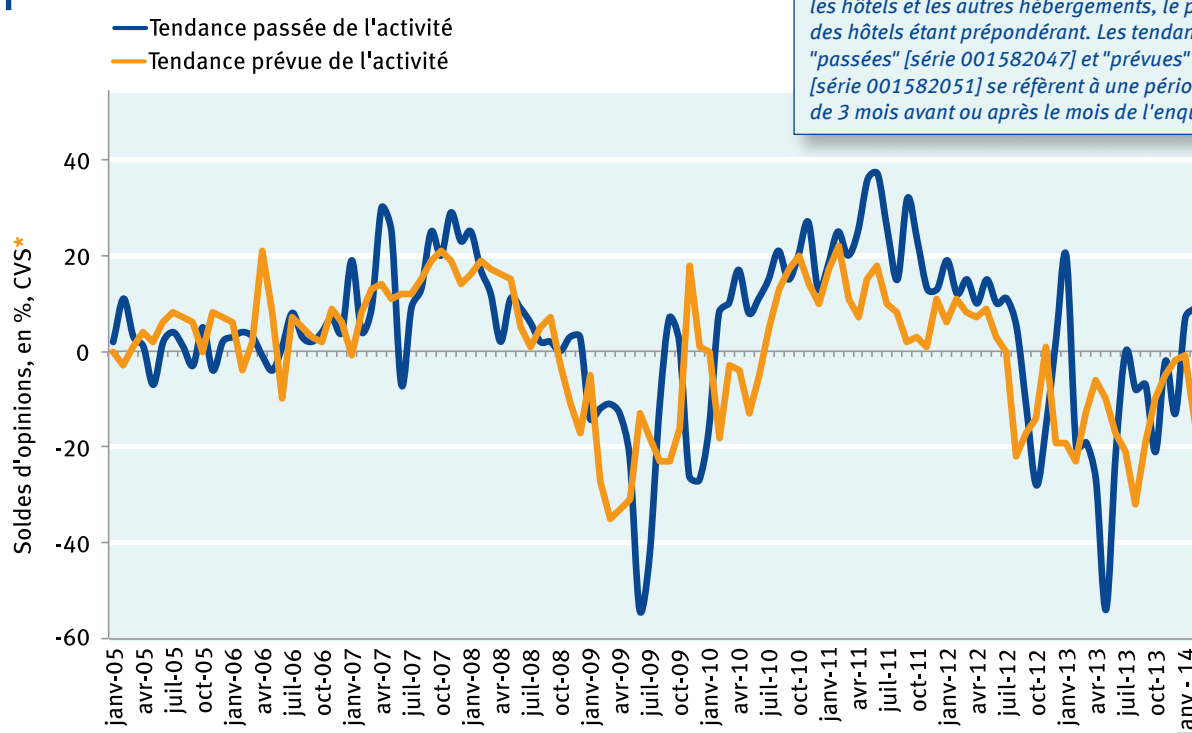
concernant la perception de l'activité passée comme celle de l'activité future, ont été enregistrées au printemps 2011.

Au cours du second semestre 2011, les perspectives d'activité à venir puis l'appréciation des évolutions récentes sont devenues moins favorables.

Les enquêtes successives en 2012 traduisent un pessimisme de plus en plus fort des entreprises. Concernant les perspectives futures d'activité, les écarts entre les réponses « en hausse » et les réponses « en baisse » redeviennent négatifs courant 2012 et atteignent pratiquement les plus faibles niveaux de l'année 2009.

Les derniers résultats livrés par l'INSEE en 2013 trahissent un sentiment d'incertitude et de pessimisme de la part des opérateurs. Si les tendances passées semblent lentement se redresser au cours de l'année 2013, les tendances prévues restent globalement orientées négativement.

PERCEPTION DE LA TENDANCE DE L'ACTIVITÉ PAR LES ENTREPRISES D'HÉBERGEMENT



Infos+

D'après INSEE - Enquête mensuelle de conjoncture dans les services. Le champ couvre les hôtels et les autres hébergements, le poids des hôtels étant prépondérant. Les tendances "passées" [série 001582047] et "prévues" [série 001582051] se réfèrent à une période de 3 mois avant ou après le mois de l'enquête.

* Différence entre les % de réponses « en hausse » et « en baisse »

Source : MKG Hospitality d'après INSEE

Une relative stabilisation des créations d'entreprises en hébergement et restauration en 2013

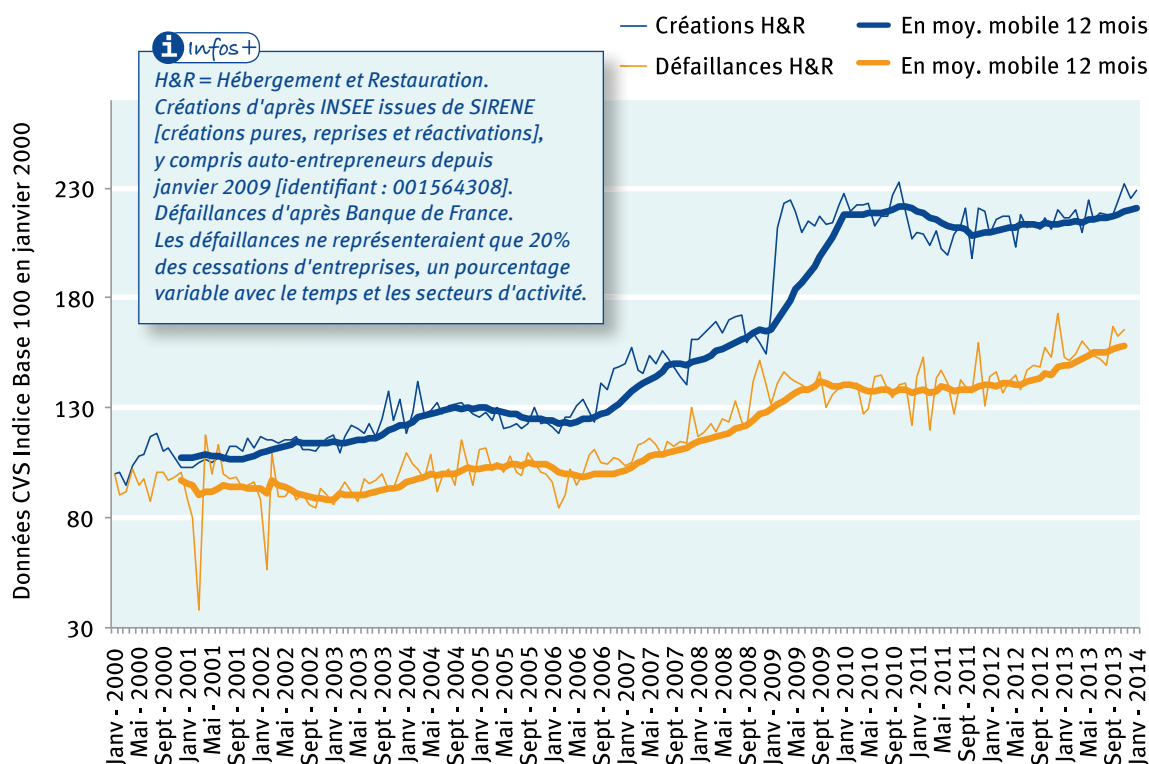
L'INSEE établit des séries mensuelles de créations d'entreprises par secteur, alors que les données sur les défaillances sont désormais fournies par la Banque de France. Le graphique ci-dessous retrace l'évolution de ces données pour la totalité des hébergements et restaurants, le poids des restaurants étant prépondérant dans cet ensemble.

Les créations de l'Hébergement et de la Restauration [H&R] sont passées de 1 700 par mois en 2008 à 2 270 en 2010, puis à 2 260 en 2013, une évolution liée à la création du nouveau statut d'auto-entrepreneur. Par rapport à la décennie 2000, la part des entreprises H&R décroît légèrement dans la période récente, à 4,7% en 2011 et 4,8% en 2012 dans les créations totales, et à 11,7% en 2011 et 11,8% en 2012 dans les défaillances totales.

L'année 2011 marque un ralentissement des créations d'entreprises dans le secteur H&R comme dans le reste de l'économie : 2 153 entreprises par mois en moyenne dans le secteur H&R et 45 783 tous secteurs confondus [contre plus de 51 700 en 2010].

L'année 2013 se caractérise par une accélération des créations mais surtout des défaillances avec une augmentation de +9,3% pour ces dernières en 2013 par rapport à 2012. Si l'année 2013 s'est révélée être une année tristement record en matière de démographie d'entreprises avec une accélération des défaillances dans l'ensemble de l'économie, le secteur H&R est particulièrement touché. La part des entreprises du secteur touristique augmente dans les défaillances. Celle-ci représentait 11,4% du total des défaillances en 2011, 11,7% en 2012 et 12,2% en 2013.

ÉVOLUTION DES CRÉATIONS ET DÉFAILLANCES D'ENTREPRISES EN HÉBERGEMENT & RESTAURATION



Source : MKG Hospitality

4. Perspectives macro-économiques

L'Europe au ralenti

D'une manière générale, l'ensemble des économies de l'Union européenne connaissent un ralentissement notable de leur croissance économique : +1,7% en 2011 contre -0,4% en 2012 au niveau de l'Union européenne.

L'année 2013 se traduit par une amélioration dans la plupart des pays, mais les taux de croissance sont encore faibles. L'Espagne et l'Italie connaissent une nouvelle année de récession.

Les perspectives pour 2014 et 2015 dessinent

un scénario de lente reprise économique et d'assainissement de la situation. Les prévisions pour la France traduisent un léger phénomène de retard dans l'environnement économique européen.

Les taux de croissance attendus pour 2014 et 2015 s'avèrent globalement en retrait par rapport à la moyenne de l'Union européenne et de la zone Euro, alors que la France affichait des résultats supérieurs en 2011, en 2012 au début de la crise, mais également en 2013.

TAUX DE CROISSANCE DU PIB SELON LES PAYS

PAYS	2010	2011	2012	2013	2014	2015
France	1,7	2,0	0,0	0,3*	1,0	1,7
Allemagne	4,0	3,3	0,7	0,4	1,8	2,0
Espagne	-0,2	0,1	-1,6	-1,2	1,0	1,7
Italie	1,7	0,5	-2,5	-1,9	0,6	1,2
Zone Euro	1,9	1,6	-0,7	-0,4	1,2	1,8
Royaume-Uni	1,7	1,1	0,3	1,9	2,5	2,4
Union européenne	2,0	1,7	-0,4	0,1	1,5	2,0
USA	2,5	1,8	2,8	1,9	2,9	3,2
Japon	4,7	-0,5	1,4	1,6	1,6	1,3
MONDE [UE incluse]	5,2	3,8	3,1	2,9	3,6	3,9

Source : European Economic Forecast – Commission Européenne – Hiver 2014

* Conforme aux résultats de l'INSEE – février 2014



Parlement européen, Strasbourg, Alsace

La croissance toujours contrainte par le problème de la dette

En rapprochant le ratio «Dette publique/PIB» de l'évolution de l'activité depuis le déclenchement de la crise en 2008, le graphique ci-dessous montre une forte disparité des performances économiques des pays européens. Fin 2013, certains sont en effet caractérisés par un endettement élevé [Grèce, Italie, Irlande, Portugal] ou en forte augmentation [Espagne], tout en ayant connu une baisse du PIB depuis 2008.

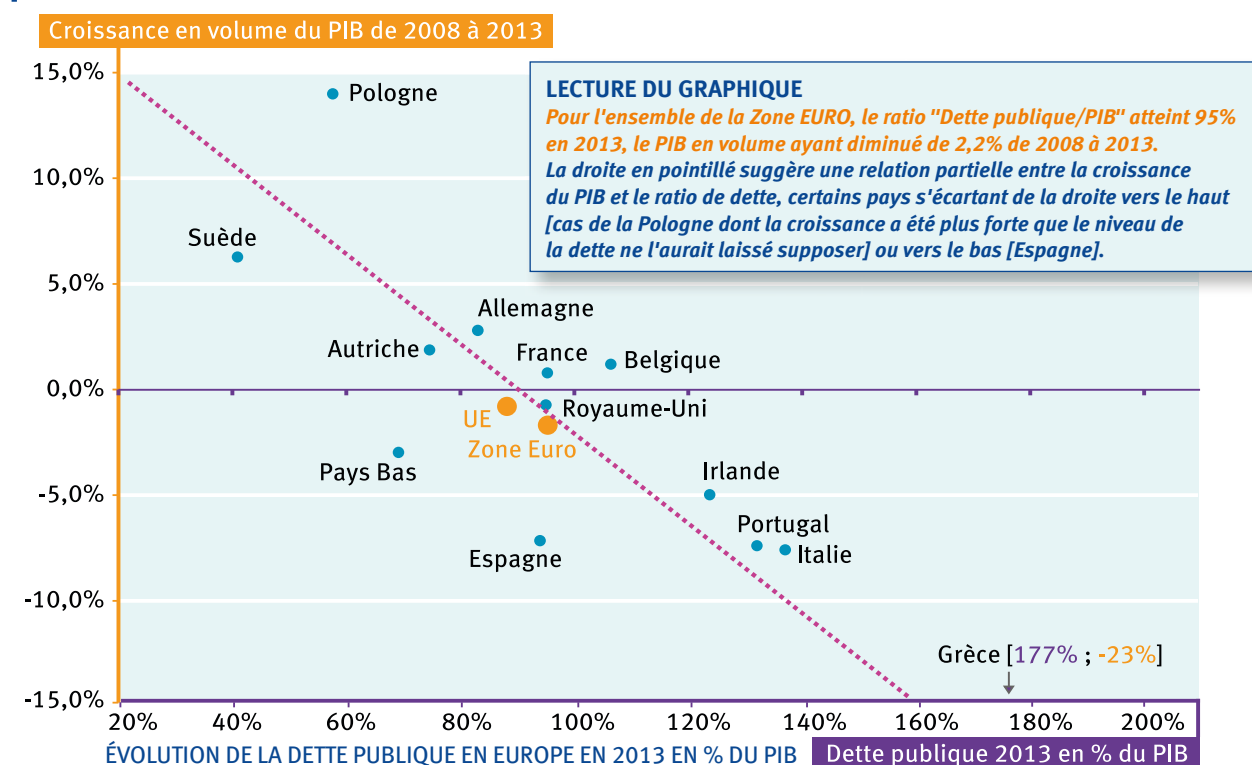
Les politiques visant à contenir l'endettement n'ont pas encore produit leurs effets. A court terme, on constate

un recul des rentrées fiscales pesant au contraire sur l'endettement.

A l'autre extrémité du spectre, un certain nombre de pays sont parvenus à conjuguer une dette publique inférieure à 75% du PIB [Pays-Bas] et un maintien de leur activité [Autriche], voire une augmentation sensible de celle-ci [Pologne, Suède].

Au centre du graphique, l'Allemagne et la France restent dans des situations assez proches après trois ans de crise.

POIDS DE LA DETTE SUR LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE



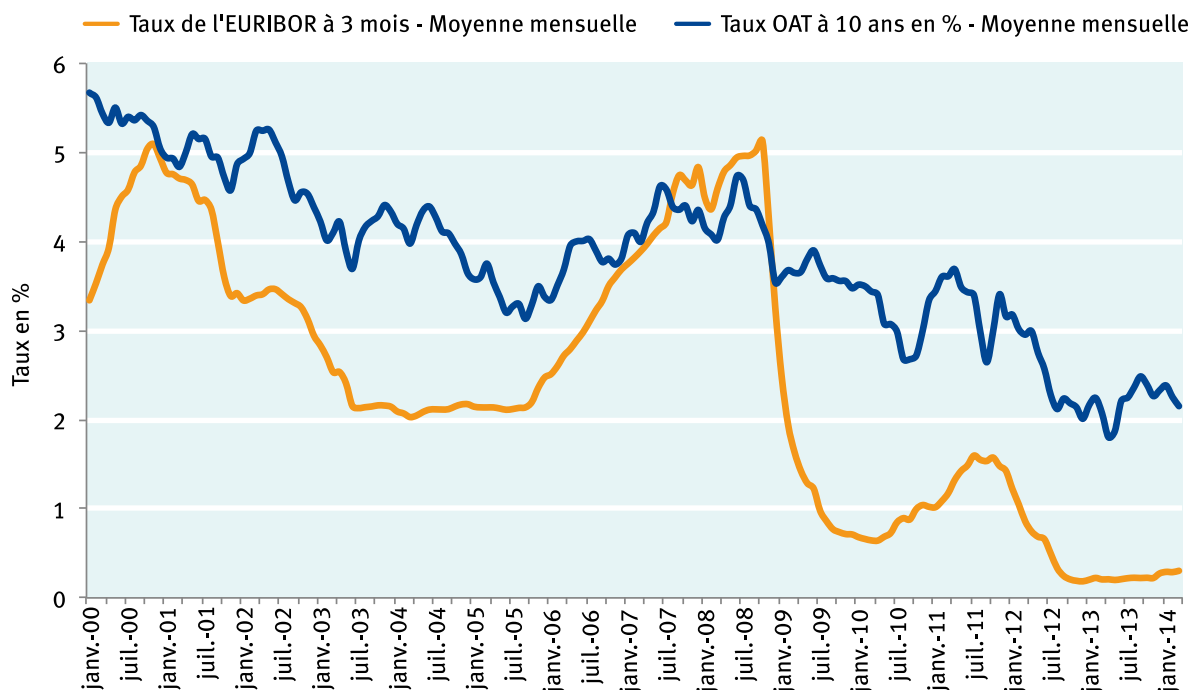
Source : MKG Hospitality d'après Commission Européenne "European Economic Forecast Winter 2013"

Détente sur les taux à moyen long terme mais renforcement des critères d'attribution des crédits

Les conditions de financement sur les marchés sont restées favorables. Les taux d'intérêt à court et long termes sont toujours inscrits dans une tendance à un niveau très faible. Si les conditions d'emprunt n'ont pas connu de dégradation du point de vue des taux d'intérêt, le recours à la dette reste cependant contraint par les politiques de limitation qui touchent à la fois les États centraux et les collectivités territoriales.

De même, concernant les entreprises privées, les possibilités d'endettement dépendent plus de leur propre situation dans un contexte de renforcement des critères d'attribution des crédits, que du niveau des taux d'intérêt lui-même. Les porteurs de projets du secteur du tourisme admettent souvent des négociations plus tendues avec les banques, plus exigeantes en matière de garanties.

ÉVOLUTION DES TAUX D'INTÉRÊT EN FRANCE



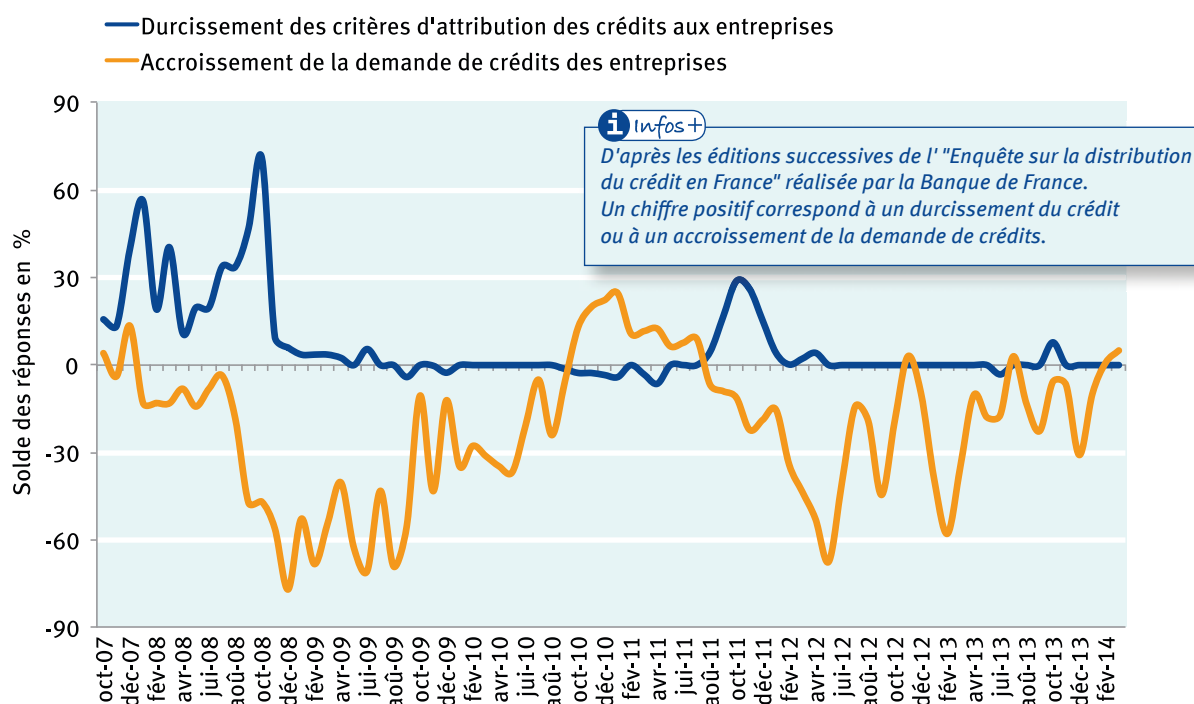
Source : MKG Hospitality d'après Banque de France

Le graphique ci-dessous présente les résultats pour la France, de l'enquête réalisée par la Banque de France auprès des banques sur la distribution du crédit en France et dans la zone Euro. L'enquête met en parallèle les réponses aux questions sur les conditions d'attribution de crédit aux entreprises et celles relatives à la demande de crédit par les entreprises. Sur la courbe des conditions d'attribution de crédit, un chiffre positif traduit un durcissement des critères d'attribution. Sur la courbe de la demande de crédit, un chiffre positif correspond à une augmentation de la demande de crédit par les entreprises.

Après une assez longue phase d'assouplissement par rapport à la situation prévalant en 2008, une tendance au durcissement se fait jour fin 2011. Pour les années 2012 et 2013, la courbe traduit un statu quo du point de vue des conditions d'attribution de crédit.

En ce qui concerne la demande de crédit par les entreprises, la situation s'était nettement détériorée lors de la crise de 2009. Les années 2010 et 2011 avaient semblé marquer un redressement avec un indicateur à nouveau orienté à la hausse. Cependant la dégradation de la conjoncture, avec le renforcement de la crise de la zone euro, conduit à un nouveau recul de la demande de crédit par les entreprises, principalement en 2012. Les résultats de 2013 indiquent la poursuite d'une tendance négative mais une amélioration progressive tout au long de l'année.

ACCÈS DES ENTREPRISES AU CRÉDIT



Source : MKG Hospitality

Une lente reprise de l'investissement

Après une année de rebond en 2011, l'activité économique de la France est marquée par la crise qui touche les pays européens. Le bond des niveaux d'endettement des Etats après la crise financière de 2009 a nécessité la mise en place de réformes et de politiques budgétaires se traduisant notamment par une hausse de la pression fiscale pesant sur les entreprises comme sur les ménages.

Dans ce contexte, l'activité économique en 2012 stagne. La dégradation de l'environnement, l'augmentation du chômage et les incertitudes sur la poursuite de la croissance de la demande entraînent un retournement des comportements d'investissements, en particulier dans les entreprises. 2013, confirme les difficultés économiques en particulier en ce qui concerne l'investissement.

La reprise de la consommation des ménages se manifeste dès 2013, mais les effets d'entraînement sur les comportements en matière d'investissement des entreprises ne sont pas attendus avant 2014. Ce n'est

par ailleurs qu'à partir de 2014 que la demande en provenance de l'étranger devrait stimuler les exportations. La Formation Brute de Capital Fixe [FBCF] des ménages, constituée essentiellement d'achats immobiliers, devrait rester orientée à la baisse.

Au niveau européen, si les menaces d'une crise systémique se sont éloignées, les discordances sont encore grandes entre les gouvernements à l'intérieur même des pays sur la pertinence des mesures d'austérité et la définition du mix idéal entre réduction des déficits publics et soutien de l'activité économique.

PERSPECTIVES DE L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

	2012 <i>Mds € courants</i>	ACCROISSEMENT ANNUEL EN VOLUME		
		2012/2011	2013/2012	2014/2013
Produit Intérieur Brut	2 032,3	0,0%	0,3%	1,0%
Importations	602,6	-1,1%	0,8%	4,0%
Consommation finale des ménages	1 129,8	-0,4%	0,4%	0,6%
Consommation finale des APU ¹ et autres ²	545,2	1,5%	1,7%	1,1%
Formation Brute de Capital Fixe	401,8	-1,2%	-2,1%	0,9%
Dont ▶ Ménages	110,5	-0,3%	-3,8%	-2,6%
▶ Entreprises	208,4	-2,1%	-2,3%	2,8%
▶ APU	63,7	-0,5%	1,4%	0,5%
▶ Autres ³	19,2	0,3%	-1,7%	0,0%
Exportations	557,6	2,4%	0,6%	4,4%
Variation de stocks et divers ⁴	0,5			

Source : Données 2011 et 2012 ▶ d'après INSEE, Comptes nationaux 2012 en nouvelle base 2005
Données 2013 ▶ d'après INSEE, Comptes nationaux trimestriels
Prévisions 2014 : Commission européenne / MKG Hospitality / COE-Rexecode

1. APU : Administrations Publiques

2. Institutions Sans But Lucratif au Service des Ménages [ISBLSM]

3. Institutions financières et ISBLSM

4. Acquisitions d'objets de valeur nettes de cessions



CHAPITRE 2

Investissements par segment



1. Hébergement	58
Confirmation des difficultés en 2013	58
HÔTELLERIE	60
Une évolution du parc hôtelier qui traduit des tendances lourdes	60
De nombreux porteurs de projets hôteliers se répartissent les investissements	62
Les opérateurs poursuivent leur stratégie d'« asset light »	64
Fléchissement de l'activité domestique en 2013	65
Un ralentissement des surfaces commencées	67
Des programmes de rénovation du parc hôtelier des grands groupes français	68
Des efforts de rénovation mais une dynamique du parc défavorable	70
Un déplacement de l'investissement vers les villes	73
HÔTELLERIE DE PLEIN AIR	76
Un ralentissement de l'investissement dans le secteur de l'HPA	76
Une amélioration qualitative mais un parc qui stagne	77
VILLAGES DE VACANCES	81
Un ralentissement de l'investissement dans les villages commerciaux	81
Le tourisme social à la recherche d'un nouveau modèle	82
GÎTES ET CHAMBRES D'HÔTES	84
Une concurrence de plus en plus forte dans le secteur des meublés et chambres d'hôtes	84
RÉSIDENCES DE TOURISME	87
Un développement récent et rapide des résidences de tourisme	87
L'émergence des résidences de tourisme dans les villes	89
Un modèle original de développement	90
Une reprise en 2014 grâce au lancement de gros projets	91
RÉSIDENCES SECONDAIRES	95
Le tassement de la construction des résidences secondaires en 2013	95
ENSEMBLE DES HÉBERGEMENTS	99
Des profils d'investissement différenciés selon le type d'espace et de commune	99
L'engagement des communes dans le tourisme	101
2. Restauration	106
Les entrepreneurs de la restauration toujours plus pessimistes	106
Un climat d'incertitude défavorable à l'investissement en 2013 et 2014	107
3. Équipements touristiques	110
REMONTÉES MÉCANIQUES	110
2013 une hausse timide des investissements	110
Une concentration alpine	111
CASINOS	114
Des incertitudes dans un contexte d'érosion de l'activité	114
THERMALISME ET THALASSOTHÉRAPIE	118
Le thermalisme, un secteur en renouveau	118
Un ralentissement des flux d'investissements dans les centres de thalassothérapie	120
en attendant une nouvelle vague de projets	120
PARCS DE LOISIRS	121
Une tendance favorable en dépit des à-coups inhérents à la concentration du secteur	121
ENSEMBLE DES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES	125
Le poids dominant des remontées mécaniques dans les équipements touristiques	125
4. Équipements culturels	126
Une année de transition dans les musées et monuments historiques	126
5. Infrastructures d'accueil de manifestations	128
Des activités structurantes pour le développement des métropoles	128
Un rebond de l'investissement en 2014, tiré par Paris	129
ENSEMBLE DES ÉQUIPEMENTS	135
Une répartition plus homogène sur l'ensemble du territoire des équipements touristiques	135
par rapport aux hébergements	135
6. Infrastructures de transports	136
Les transports concourent à la compétitivité du tourisme	136

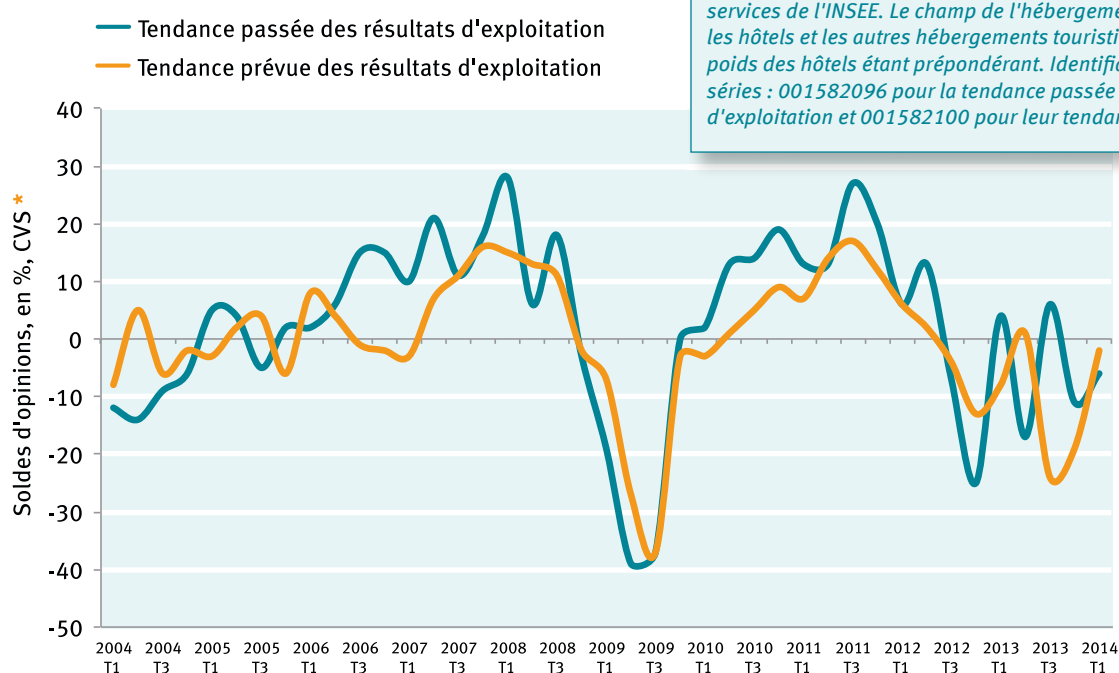
1. Hébergement



Confirmation des difficultés en 2013

Les enquêtes trimestrielles de conjoncture de l'INSEE dans les entreprises du secteur hôtels et autres hébergements touristiques confirment le retournement de conjoncture constaté en 2012 et la poursuite de la dégradation en 2013.

PERCEPTION DE LA TENDANCE DES RÉSULTATS D'EXPLOITATION PAR LES ENTREPRISES D'HÉBERGEMENT



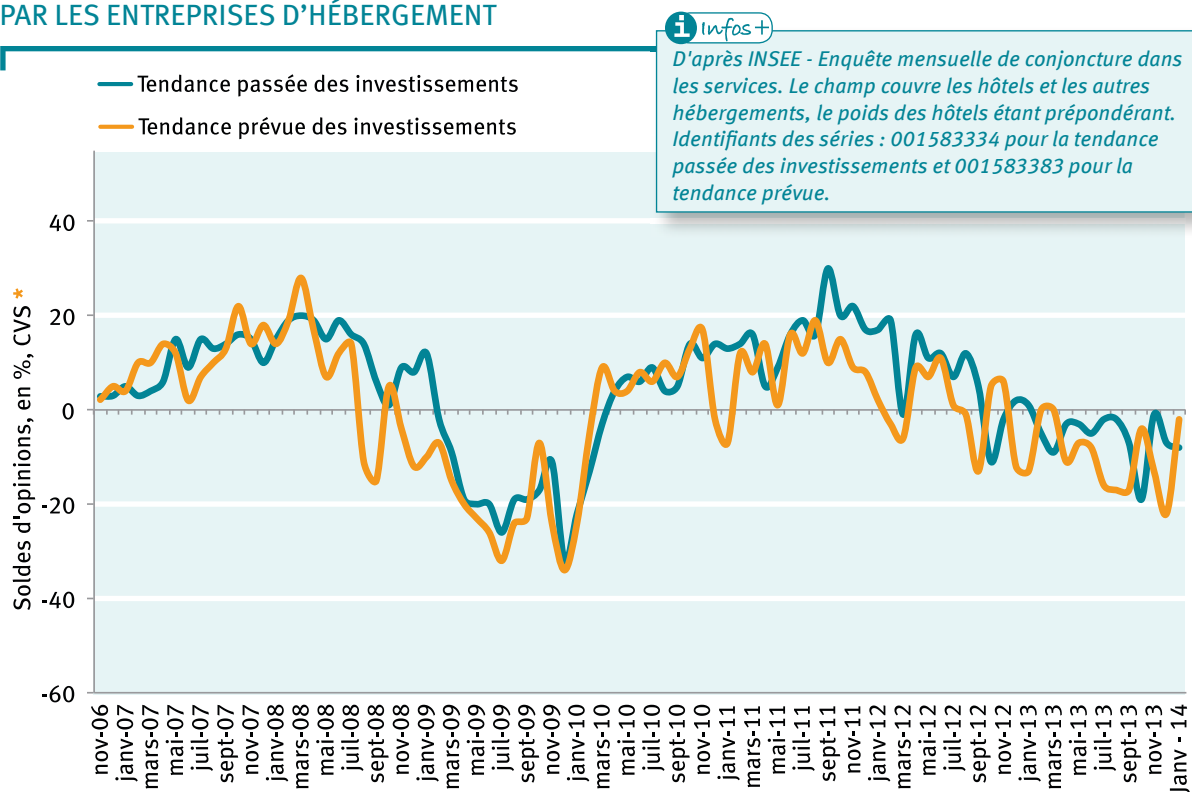
Infos+

D'après enquête trimestrielle de conjoncture dans les services de l'INSEE. Le champ de l'hébergement couvre les hôtels et les autres hébergements touristiques, le poids des hôtels étant prépondérant. Identifiants des séries : 001582096 pour la tendance passée des résultats d'exploitation et 001582100 pour leur tendance prévue.

* Différence entre les % de réponses « en hausse » et « en baisse »



PERCEPTION DE LA TENDANCE DES INVESTISSEMENTS PAR LES ENTREPRISES D'HÉBERGEMENT



* Différence entre les % de réponses « en hausse » et « en baisse »

Source : MKG Hospitality

HÔTELLERIE.....

Une évolution du parc hôtelier qui traduit des tendances lourdes

DÉMOGRAPHIE DU PARC HÔTELIER

	HÔTELLERIE INDÉPENDANTE	HÔTELLERIE DE CHAÎNE INTÉGRÉE	ENSEMBLE DE L'HÔTELLERIE
Nombre d'hôtels au 1er janvier 2014	13 769	3 703	17 472
Nombre de chambres au 1er janvier 2014	344 124	290 631	634 755
Taille moyenne en nombre de chambres	25	78	36
Évolution du nombre d'hôtels par rapport à 2003	-19,6%	13,0%	-14,3%
Évolution du nombre de chambres par rapport à 2003	-15,3%	13,4%	-4,2%
Part de marché en % du nombre de chambres 2014	54%	46%	100%
Evolution de la part de marché par rapport à 2003	-7,1 points	+7,1 points	-
RÉPARTITION PAR CATÉGORIE EN % DU NOMBRE DE CHAMBRES			
Budget	12,1%	28,2%	19,5%
Économique	51,3%	31,4%	42,2%
Milieu de gamme	29,4%	25,9%	27,8%
Haut de gamme et luxe	7,2%	14,5%	10,6%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

Source : Base de Données MKG Hospitality

NOUVELLE CLASSIFICATION

Répartition des établissements au 1^{er} janvier 2014
selon la nouvelle classification hôtelière et indications sur leur ancienne classification



Le parc hôtelier en France métropolitaine s'est développé, en nombre d'hôtels sans discontinuer jusqu'en 2003, avant de commencer à régresser. En nombre de chambres, en raison d'une augmentation de la taille moyenne des établissements, le parc global progresse encore quelques années. Le point haut se situe en 2008 avec 671 000 chambres. Depuis 2003, le parc hôtelier global [indépendant, chaînes volontaires et chaînes intégrées] a perdu plus de 3 200 unités, représentant 28 200 chambres. Ce sont principalement les petits hôtels indépendants qui voient leur nombre reculer.

Si la crise a renforcé les difficultés de gestion des hôtels dans les zones en perte de vitesse sur le plan économique, l'UMIH¹ souligne aussi les difficultés liées à la reprise d'entreprises alors qu'une génération d'exploitants hôteliers arrive à l'âge de la retraite.

En revanche, les chaînes hôtelières continuent de se développer. En 2014, elles détiennent une part de marché de 46% des chambres, en hausse de 2 points par rapport à la situation début 2013. S'agissant d'unités de taille moyenne plus importante [78 chambres contre 25 pour l'hôtellerie indépendante], la proportion est moindre en nombre d'hôtels. Les tendances d'évolutions pour l'hôtellerie indépendante et l'hôtellerie de chaînes ne traduisent pas un phénomène de remplacement de l'une par l'autre. Elles s'expliquent par des dynamiques et des implantations par type d'espace différentes. Une analyse plus précise par catégorie révélerait que ce sont avant tout les établissements indépendants des catégories économiques qui disparaissent, en particulier en milieu rural. L'hôtellerie indépendante milieu de gamme se maintient, tandis que l'offre haut de gamme continue de se développer.

Au niveau européen, où le développement des chaînes est plus récent et s'est accéléré dans les années 1990 et surtout 2000, la France fait figure de précurseur dans le cycle de développement de l'hôtellerie de chaînes intégrées. Des groupes domestiques importants se sont constitués plus tôt qu'ailleurs en Europe, comme Accor [Hotel F1, Ibis, Mercure, Novotel, Suite Novotel, MGallery, Pullman, Sofitel] qui détient 44,9% de l'offre de chaînes intégrées en France. Louvre Hotels est le second groupe implanté en France. Il détient l'enseigne luxe Concorde Hotels & Resorts, des enseignes économiques et de milieu de gamme telles que Première Classe, Campanile et Kyriad auxquelles s'ajoutent les marques Golden Tulip et Tulip Inn. Son actualité est marquée par la cession récente de la quasi-totalité des établissements Concorde à des investisseurs qataris ayant confié leur gestion au groupe américain Hyatt.

La position de la France comme première destination internationale mondiale n'est pas étrangère à l'intérêt des grands groupes étrangers [InterContinental Hotel Group, Marriott International, Hilton, etc.]. Il est important de disposer d'adresses en France, notamment à Paris, mais aussi de plus en plus dans les grandes métropoles de province. Les grands réseaux de franchisés mondiaux, comme les américains Best Western, 3^{ème} groupe en France par le nombre de chambres, ou Choice y ont également

développé un réseau dense. Avec l'ouverture du Mandarin Oriental et celle, finalement annoncée pour août 2014, du Peninsula, la destination France confirme son ouverture aux opérateurs asiatiques pour qui Paris représente une destination essentielle dans leur développement international.

Le parc hôtelier français est aussi caractérisé par le niveau de développement élevé des réseaux volontaires, qui regroupent sous une même bannière des hôtels dont l'exploitation reste totalement indépendante. Logis Hotels, anciennement Logis de France, constitue le plus important de ces réseaux, fédérant plus de 2 300 hôtels et 45 000 chambres. Interhotels arrive au troisième rang des chaînes volontaires françaises après l'espagnol Hotusa.

En dehors de ces réseaux, qui regroupent des hôtels indépendants des catégories économique et de milieu de gamme, offrant un maillage dense du territoire jusque dans les villes secondaires et en milieu rural, se sont constituées des marques de prestige qui commercialisent des établissements de luxe ou particulièrement confortables : Châteaux et Hotels Collection, présidé par Alain Ducasse, ou encore Hôtels & Préférence sont parmi les plus emblématiques de ces réseaux.

Au total, les chaînes volontaires fédèrent plus de 4 000 hôtels pour un peu plus de 100 000 chambres. Cependant, la tendance est globalement à la baisse du parc des chaînes volontaires. Constatant que les stratégies d'extension des réseaux qui ont eu cours jusqu'à une période récente, ont pu aboutir à une baisse de la qualité de l'offre fournie, beaucoup de réseaux de chaînes volontaires ont renforcé leurs critères d'adhésion et n'ont probablement pas renouveler les contrats avec des établissements ne suivant pas leur charte.



Choice Hotels, Lyon

1. Union des Métiers et des Industries de l'Hôtellerie

En raison des évolutions récentes de la grille de classification hôtelière, la répartition catégorielle réalisée par MKG Hospitality sur l'ensemble du parc hôtelier [y compris les hôtels anciennement classés et non encore classés par Atout France] repose sur un positionnement de chacun des 18 000 hôtels de ce parc sur une grille qualitative : budget, économique, milieu de gamme et haut de gamme, uniformisant les deux systèmes [budget = anciens 0* et 1* et nouveaux 1* et 2*, économique = anciens 2* et nouveaux 3*, etc.].

Pour les hôtels ayant adopté la nouvelle classification, celle-ci procède le plus souvent d'une «translation» d'une catégorie vers le haut. C'est le cas en particulier pour les hôtels des catégories budget et économique. C'est moins le cas pour les établissements de milieu et de haut de gamme qui pour certains ne font pas évoluer l'affichage de leur positionnement en dépit des évolutions du référentiel.

Le mouvement d'hôtels demandant leur classement selon le nouveau système

s'était nettement accéléré au cours de l'année 2012, avec l'approche de la date à partir de laquelle il a été interdit de faire référence à leur ancienne catégorie. A la fin de l'année 2012, 11 400 hôtels étaient classés. Le rythme s'est quelque peu ralenti en 2013 mais le mouvement s'est néanmoins poursuivi, tous les hôtels n'ayant pas encore adopté le nouveau système : début 2014, un peu plus de 555 200 chambres d'hôtels figurent dans le nouveau classement, soit 89,5% du parc anciennement référencé.

De nombreux porteurs de projets hôteliers se répartissent les investissements

Depuis plusieurs années, on assiste à une séparation croissante de l'exploitation et de la propriété des hôtels. Les groupes hôteliers tendent en effet à se recentrer sur leur activité principale, à savoir la gestion des opérations, en cédant la propriété des bâtiments [stratégie d'«asset light»]. Ce type de stratégie permet aux groupes hôteliers de dégager des capitaux disponibles pour leur développement, par exemple pour investir sur de nouveaux marchés ou dans le marketing.

De nouveaux intervenants sont attirés par le secteur hôtelier et investissent dans les murs. Ils comptent souvent non seulement sur les revenus que pourra générer l'activité de l'établissement [revenus contractualisés : loyers fixes et/ou indexés sur les résultats - chiffre d'affaires, résultat brut d'exploitation...], mais aussi sur la plus-value que pourra leur apporter à terme la revente du bien du fait de l'augmentation du prix de l'immobilier, en particulier dans les grandes villes.

Dans le cadre d'une séparation entre la propriété de l'hôtel [murs et/ou fonds] et son exploitation commerciale, le

propriétaire de l'hôtel a généralement à sa charge les travaux touchant à la structure du bâti ou les investissements lourds [ex : programme de rénovation majeur]. L'exploitant non propriétaire ne garde alors à sa charge que les dépenses de maintenance et d'entretien courant. Il est aussi responsable des dépenses de mobilier ou des investissements d'aménagement intérieur qui peuvent être réalisés dans le cadre d'une rénovation majeure [car ces dépenses d'aménagement sont fonction du cahier des charges propre à chaque enseigne]. Les dépenses dites de «FF&E» [pour Furniture, Fixings & Equipment] sont ainsi souvent à la charge de l'exploitant, et les dépenses de «Capex» [pour Capital Expenditures] à la charge du propriétaire.

Il est toutefois courant que dans le cadre d'une transaction, une répartition spécifique de l'investissement en «Capex» soit convenue contractuellement entre l'exploitant et le propriétaire, selon des modalités spécifiques au projet. Il est également généralement convenu qu'un montant de FF&E soit provisionné annuellement, le plus souvent sur la base d'un pourcentage du chiffre d'affaires annuel dégagé par l'établissement, afin de favoriser la conduite régulière de travaux et ainsi le maintien en bon état du produit et la pérennité de l'exploitation.

A titre d'illustration, ces mutations dans les métiers et le mode de portage des projets a ainsi conduit la nouvelle équipe dirigeante du groupe Accor, sous la direction de Sébastien Bazin, a profondément revoir l'organisation du groupe à travers la création de 2 pôles distincts : HotelServices, qui regroupe les activités d'opérateur et de franchiseur d'Accor, et HotelInvest, spécialisé dans les activités de propriétaire et d'investisseur.



Les types d'intervenants dans la vie d'un hôtel

LES INTERVENANTS «CLASSIQUES»

➔ Les groupes hôteliers

Classiquement opérateurs et propriétaires, ces groupes tendent dans la période récente à se concentrer sur leur activité de base. Les stratégies en asset light se traduisent par la vente des établissements [murs et/ou fonds] présents dans les portefeuilles des groupes tout en gardant l'exploitation hôtelière [«*Sales and Management-Back*»]. Ils axent aujourd'hui leur activité prioritairement sur le développement de leurs marques via des contrats de management et de franchise.

Généralement, et en fonction du contrat de vente, l'investissement des groupes hôteliers inclus dans le total de l'INSEE attribué à l'hôtellerie [code NAF 5510] correspond aux investissements engagés dans les établissements dont ils sont propriétaires, ou aux investissements de maintenance et de "FF&E" dans les établissements dont ils ne sont pas propriétaires.

➔ Les hôteliers indépendants

Généralement propriétaires de leurs murs et du fonds de commerce ils exploitent traditionnellement des structures de petite capacité.

Leurs investissements sont inclus dans le total de l'INSEE, la société étant enregistrée au registre du commerce sous le code NAF 5510 correspondant aux activités hôtelières.

LES NOUVEAUX INTERVENANTS

➔ Les fonds de «private equity»

Ce sont des sociétés dont le capital n'est pas ouvert au public [non-cotées]. Ces fonds, parfois détenus par un investisseur physique unique, ont leurs stratégies d'investissement propres, sur des portages à plus ou moins long terme. Ce sont aussi des fonds spécialistes des achats à effet de levier [LBO], ou des investissements en capital risque. Les investisseurs ont alors pour but de se partager les bénéfices de ce fonds.

➔ Les institutionnels [SA, SAS, SARL]

ce sont des formes d'entreprises institutionnelles. Dans le cas des transactions hôtelières, il s'agit souvent de sociétés cotées. Deux catégories peuvent alors être distinguées : les entreprises dont l'activité n'est pas le portage d'établissements hôteliers ou immobiliers, et qui auront une stratégie de portage à court terme, et les entreprises dont la mission et la vision portent justement sur les actifs immobiliers et hôteliers, et qui auront des stratégies d'investissement diverses.

➔ Les REITs [Real Estate Investment Trust]

Il s'agit d'une forme juridique spécifique portant sur les entreprises, foncières ou associations, dont le but ultime est l'investissement immobilier ou l'hypothèque immobilière. Les REITs peuvent être cotées en bourse ou non et leur stratégie d'investissement diffère en fonction du REIT.

Suivant leur mission ces entités ne sont pas forcément inscrites à l'INSEE en tant qu'exploitation d'«Hôtel et Hébergement similaire» [code NAF 5510]. Ainsi, si les investissements sont systématiquement intégrés au montant calculé par l'INSEE lorsqu'ils sont portés par l'hôtel concerné, ce n'est pas forcément le cas pour les intervenants mentionnés ci-dessus.

➔ Les HNWI

Les «*High Net Worth Individuals*» sont des particuliers dont la fortune s'élève au-delà du million de dollars [critère subjectif variable selon les définitions]. Ces "HNWIs" investissent dans l'hôtellerie dans le but de posséder une classe d'actifs souvent considérés comme sécurisés.

Parmi eux les «UHNWIs» [Ultra-HNWI] achètent souvent des «trophy assets» [Hôtels de très grand luxe] et n'hésitent pas à investir de très gros montants dans la rénovation de l'établissement en raison de leur stratégie de portage à long terme. Par ailleurs, le portage de la propriété acquise est souvent réalisé par le biais d'un véhicule spécialement créé dans ce but ou déjà existant et regroupant les actifs de cet investisseur.

A l'instar des fonds de «*Private equity*», des institutionnels et des REITs, les investissements réalisés par les "HNWIs" dans le cadre de la rénovation des actifs hôteliers ne sont pas systématiquement intégrés au recensement effectué par l'INSEE en raison de la diversité des activités des entités porteuses des murs.

Dans le domaine du luxe, un exemple de ce type d'opération est l'ouverture du Mandarin Oriental en 2011 dont l'investissement porté par la Société Foncière Lyonnaise [institutionnel] a atteint une valeur estimée à 225 millions d'euros. 76 millions [HT] ont été consacrés aux travaux. Le Mandarin Oriental Hotel Group a ensuite acquis l'hôtel auprès de la Société foncière lyonnaise pour un montant de 290 millions d'euros.

Les opérateurs poursuivent leur stratégie d'« *asset light* »

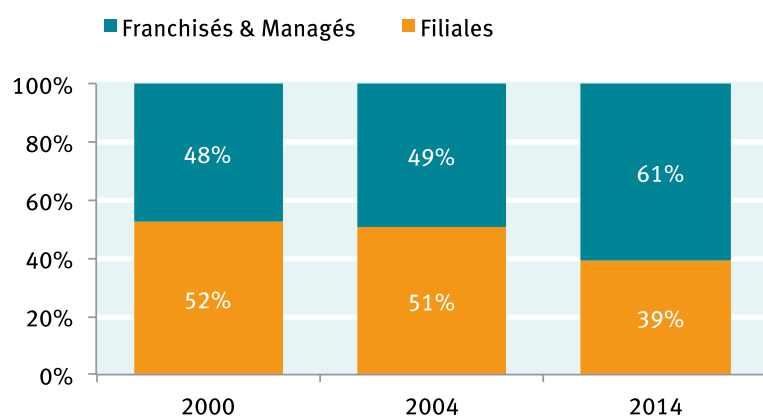
Si la crise financière en 2009 a eu un impact sur la liquidité du marché des transactions hôtelières, la période allant de 2010 au début de l'année 2014 a été riche en transactions, qu'elles aient porté sur des actifs individuels ou sur des portefeuilles.

Certains opérateurs hôteliers parmi les plus importants poursuivent leur stratégie d'« *asset light* ». Ainsi, en 2009, Accor a vendu un portefeuille de 157 hotelF1 [12 300 chambres], pour un montant total de 272 millions d'euros, à un consortium d'investisseurs français [OPCI], dont Atream. Cette vente s'est effectuée sous la forme d'une « *Sale and Variable Lease Back* ». Accor a ainsi récupéré la location des établissements pour une durée de 12 ans, renouvelable 6 fois. En 2011, Louvre Hotels Group s'est séparé de la propriété de 33 hôtels de la marque Campanile soit 2 453 chambres. Un consortium mené par Predica [80,1%] et La Foncière des Murs [19,9%] a déboursé 173 millions d'euros pour se porter acquéreur de ce portefeuille.

La Foncière des Murs s'est par ailleurs portée acquéreur de plusieurs portefeuilles d'hôtels durant la période allant de 2009 à 2012, seule ou par le biais de consortiums avec des partenaires tels que Predica [filiale du Crédit Agricole]. Outre la transaction du portefeuille Campanile, quelques transactions emblématiques ont été réalisées durant la même période, comme l'achat de plusieurs portefeuilles B&B [plus de 200 établissements au total].

Autre exemple d'acteur important, Atream s'est porté acquéreur en 2011 de 7 Suite Novotel [939 chambres, 77 millions d'euros] dont les murs appartenaient à l'origine à Accor.

ÉVOLUTION DU MODE D'EXPLOITATION DES HÔTELS DE CHAÎNE INTÉGRÉE EN FRANCE*



* En % du nombre de chambres

Source : MKG Hospitality

Pour illustrer la stratégie de « *trophy asset* » évoquée plus haut, la holding Qatari Constellation Hotel Holdings a acquis en 2013 un portefeuille d'hôtels français appartenant à Starwood Capital et exploités jusqu'alors par Concorde Hotels & Resorts. Ce portefeuille concerne ainsi l'Hôtel du Louvre et le Concorde Lafayette à Paris, le Palais de la Méditerranée à Nice ainsi que l'emblématique hôtel Martinez à Cannes. Ces hôtels sont désormais exploités sous l'enseigne Hyatt.



Hotel Martinez, Cannes



Bar panoramique Concorde Lafayette, Paris

Fléchissement de l'activité domestique en 2013

INDICATEURS DE PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN 2013 PAR CATÉGORIE

CATÉGORIE	TAUX D'OCCUPATION	ÉCART À 2012 En points	PRIX MOYEN En euros TTC	ÉVOL. 2013/2012 En %	RevPAR En euros TTC	ÉVOL. 2013/2012 En %
Budget	66,1%	-0,8	44,7	1,4%	29,5	0,2%
Économique	63,4%	-0,2	72,4	-0,1%	46,0	-0,3%
Milieu de gamme	63,9%	0,5	104,0	-0,4%	66,5	0,4%
Haut de gamme	69,3%	-0,2	196,2	-0,7%	136,0	-1,1%
TOTAL	65,2%	-0,2	91,6	-0,5%	59,7	-0,8%

Source : MKG Hospitality

INDICATEURS DE PERFORMANCES HÔTELIÈRES EN 2013 PAR GRANDE ZONE

	TAUX D'OCCUPATION	ÉCART À 2012 En points	PRIX MOYEN En euros TTC	ÉVOL. 2013/2012 En %	RevPAR En euros TTC	ÉVOL. 2013/2012 En %
Paris	82,2%	0,2	161,7	-0,8%	132,9	-0,6%
Ile de France	70,4%	0,6	81,7	0,0%	57,5	0,9%
Province	60,3%	-0,3	77,0	0,7%	46,5	0,2%
FRANCE	65,2%	-0,2	91,6	-0,5%	59,7	-0,8%

Source : MKG Hospitality

Avec près de 198 millions en 2013, un chiffre proche de celui de 2008, l'enquête INSEE-DGCIS révèle un recul des volumes de nuitées hôtelières enregistrées sur le territoire métropolitain de -0,3% sur l'ensemble de l'année 2013, après le rebond qui avait suivi l'année 2009. Ce résultat trouve son origine dans l'affaiblissement de la demande française et le resserrement des budgets des entreprises. En particulier, l'enquête INSEE-DGCIS pointe le recul de la clientèle d'affaires, qui représente 42,2% des nuitées en 2013, en baisse de 1,6 point par rapport à 2012.

Les contraintes budgétaires qui pèsent ainsi sur les séjours dans les hôtels se traduisent par une réduction des taux d'occupation et,

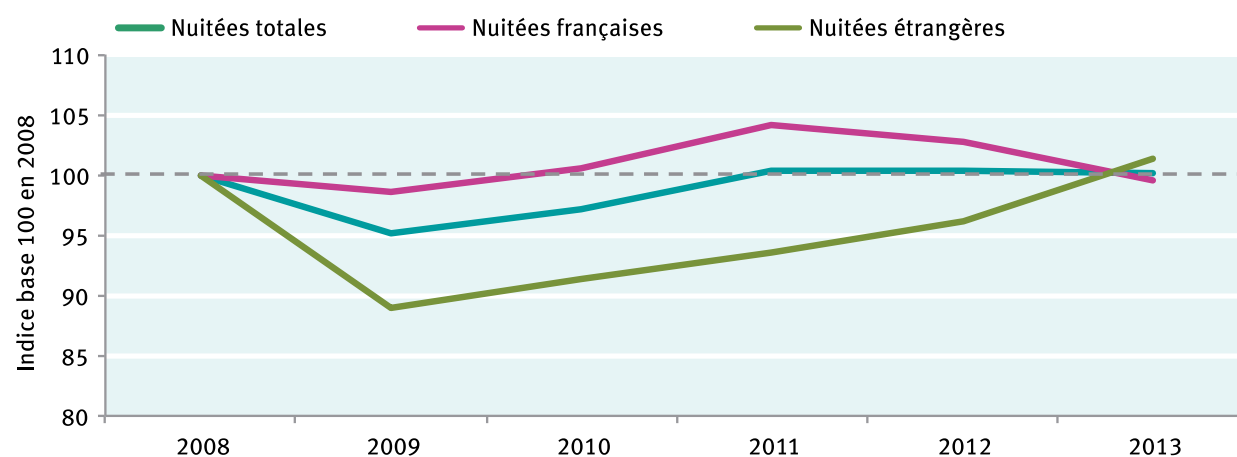
contrairement à la situation observée en 2012, par un repli des prix moyens. Le RevPAR [chiffre d'affaires hébergement par chambre mise à la vente] est ainsi orienté à la baisse. C'est notamment le cas à Paris, qui avait soutenu l'activité lors de l'exercice précédent et qui connaît un ralentissement significatif en 2013. A noter que le recul du RevPAR de -0,8% s'explique également par le développement de l'offre en province, où les niveaux de performances sont moins élevés, entre 2012 et 2013.

Le ralentissement de l'activité à Paris intra-muros est réel mais les niveaux de performance restent très élevés. La vigueur de la demande, même en période de ralentissement maintient les taux d'occupation à plus de 82% en moyenne sur l'année. Ce résultat signifie qu'il existe immanquablement des périodes où la totalité de la demande ne peut être satisfaite en raison d'un manque d'équipements hôteliers dans la capitale, leur développement étant contraint par le manque de disponibilités foncières et les coûts élevés.

Par ailleurs, ce sont les nuitées de la clientèle française, qui pèsent malgré tout près de 64% des volumes totaux de nuitées hôtelières, qui sont en net recul de 3,2% en 2013. Dans le même temps, les nuitées de la clientèle internationale progressent de 5,3%.

Alors que la crise de 2009 s'était caractérisée par une contraction significative des clientèles internationales, le ralentissement observé depuis 2 ans touche principalement la clientèle domestique. Celui-ci se traduit par un recul de la durée moyenne de séjour : les nuitées sont en recul alors que les volumes d'arrivées progressent de 0,5%.

INDICE DES VOLUMES DE NUITÉES DANS L'HÔTELLERIE EN FRANCE SELON L'ORIGINE DE LA CLIENTÈLE ENTRE 2008 ET 2013 [BASE 100 EN 2008]



Source : MKG Hospitality, d'après INSEE



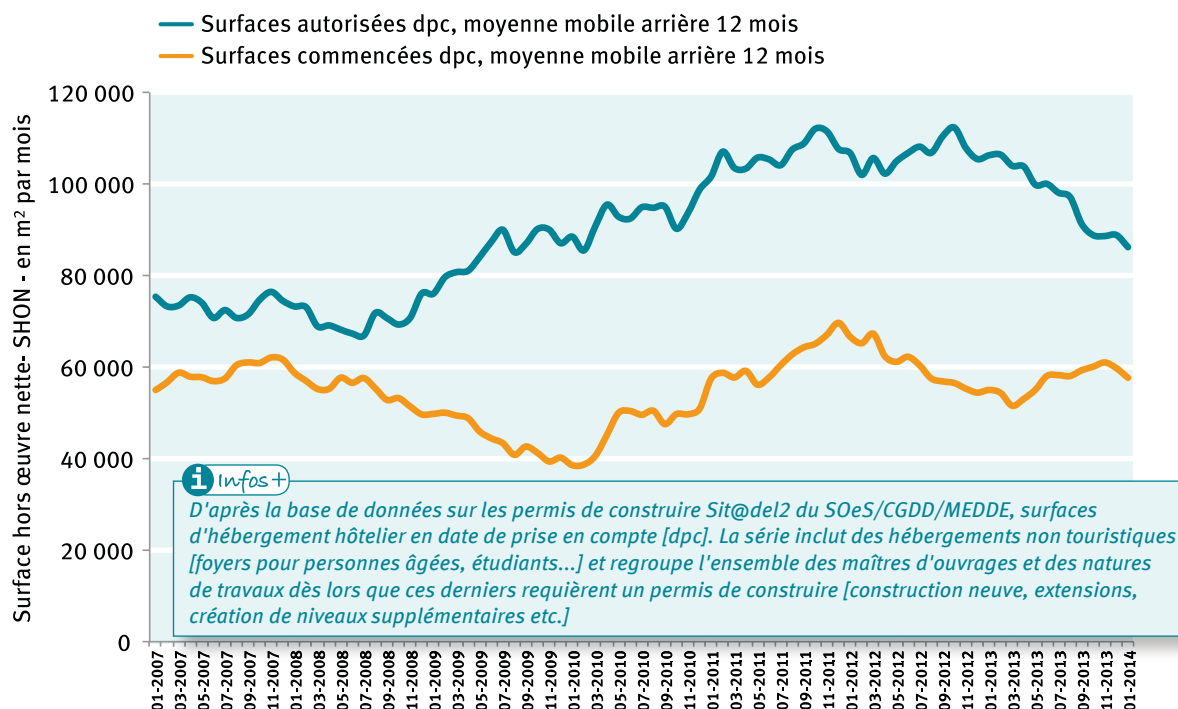
Un ralentissement des surfaces commencées

Les surfaces classées sous la rubrique « hébergement hôtelier » dans la base de données Sit@del2 du MEDDE sur les permis de construire, incluent les hôtels, mais également des hébergements collectifs non touristiques [foyers pour étudiants, personnes âgées etc.]. Inversement, tous les investissements hôteliers ne requièrent pas de permis de construire. De plus, ces données ne permettent pas de saisir la dynamique des travaux de rénovation qui ne requièrent pas un permis de construire. L'interprétation des résultats de Sit@del2 dans le but de saisir le mouvement des investissements hôteliers doit donc rester prudente.

L'historique fait apparaître que si les surfaces autorisées ont progressé courant 2008, ce n'est qu'en 2010 que les surfaces commencées ont renoué avec la croissance. En raison des fortes incertitudes qui ont pesé sur la conjoncture en 2009, la crise a entraîné un gel des projets et les volumes de surfaces commencées ont été orientés à la baisse. Les opérateurs ont attendu l'amélioration des conditions économiques pour réaliser effectivement les projets. Pour l'ensemble de l'année 2011, les surfaces commencées se sont ainsi inscrites en augmentation de 73% par rapport à 2009, signe d'un mouvement de rattrapage des investissements.

Alors que les surfaces autorisées étaient restées orientées à la hausse même pendant la crise en 2009, l'année 2012 marque un ralentissement de leur croissance et même un léger repli [-2,1% par rapport à 2011]. L'année 2013 confirme le retournement de tendance avec un recul de 15,7% par rapport à 2012. En revanche, les volumes de surfaces commencées sont en hausse en 2013 de 9% après le « trou d'air » de la deuxième partie de l'année 2012.

SURFACES D'HÉBERGEMENT HÔTELLIER



Source : MKG Hospitality

Des programmes de rénovation du parc hôtelier des grands groupes français

Les hôtels Mercure ont lancé pour la France – marché le plus important pour la marque – le plan de rénovations « Dédicaces ». Ce concept permet de rénover les chambres et/ou salles de bain des hôtels de l'enseigne en réduisant de 40% le coût, le temps et les nuisances générées par les travaux. Capitalisant sur les méthodes du « lean management » et les bonnes pratiques de l'industrie automobile dans la gestion des composants, le réaménagement des chambres et salles de bain se fait par module. Ce concept préserve l'identité de chaque hôtel en termes d'ambiance et de décoration grâce à une large combinaison de choix possibles. Un carnet de tendances offre, pour les chambres, deux designs différents pour chacun des styles proposés [contemporain, classique et traditionnel]. Pour chacun des trois environnements proposés, les créateurs ont prévu un équipement, des meubles, des matières et des couleurs spécifiques qui offrent de multiples combinaisons. En outre, grâce à un outil novateur d'e-design appelé « Configurateur Dédicaces », il sera possible de visualiser les chambres en 3D avant de prendre toute décision.

Louvre Hotels Group [821 hôtels et 53 494 chambres en France début 2014] met de son côté en place le Projet « Cap 50 » qui prévoit un programme de rénovation complète en 2013 d'un montant de 50 millions d'euros pour une cinquantaine d'hôtels Campanile et Première Classe en France. Fin 2013, Louvre Hotels Group annonce la cession de 40 hôtels en France, murs et fonds, destinés à être gérés par la suite en franchise. Ces établissements, situés principalement en province et nécessitant d'importants travaux, sont des hôtels filiale ou en mandat de gestion. Une partie du montant de la vente sera destiné à des travaux de rénovation.

Dynamique Hôtels Management [DHM] a mis en place depuis 2011 un vaste programme de rénovation et de repositionnement de 143 établissements Balladins permettant la montée en gamme des hôtels du réseau. Les hôtels anciennement classés de 0 à 2* vont se positionner sur les créneaux 2 et 3* dans la nouvelle classification.



Pour aider ses membres dans leur recherche d'investissement, le franchiseur Best Western a mis en place un comité d'investissement interne et a signé une convention de partenariat avec Bpifrance afin de constituer un fonds de garantie. Ainsi, le fonds permettra d'engager des prêts de développement pour un montant de 7,5 millions d'euros dès 2014, une somme qui sera par la suite enrichie de 2,5 millions d'euros supplémentaires par an. Le montant des emprunts accordés variera de 100 000 à 200 000 euros. Ces emprunts pourront être utilisés pour des acquisitions, des transmissions, des rénovations ou des mises aux normes. Aucune garantie ne sera demandée à l'emprunteur, qui disposera de 7 ans pour le remboursement, avec une franchise de capital sur deux ans. Ces derniers devront néanmoins engager leur fidélité à la marque Best Western pour les sept ans du prêt.

Les rénovations emblématiques à Paris



↳ Le Ritz à Paris

Les 159 chambres du Ritz [propriété du milliardaire égyptien Mohammed Al Fayed] situé place Vendôme ont fermé le 1^{er} août 2012 pour des travaux prévus sur une durée de 27 mois pour un montant d'environ 140 millions d'euros.



↳ Le Crillon à Paris

Le Crillon et ses 147 chambres a fermé à l'automne 2013 pour une durée de 2 ans. Montant estimé : entre 70 et 100 millions d'euros.

↳ The Peninsula Paris

L'inauguration des 200 chambres du The Peninsula Paris, premier hôtel en Europe de la chaîne hongkongaise HSH situé avenue Kléber, est annoncée pour août 2014. Le coût de l'acquisition s'élève à 400 millions d'euros. 200 millions d'euros de travaux sont prévus.



↳ Le Lutétia à Paris

Plusieurs transformations majeures seront effectuées au cours des trois prochaines années, comme l'agrandissement de la brasserie pour atteindre les 240 couverts, la création d'un patio au centre de l'hôtel, le retrait de 40 chambres au profit de suites plus vastes, et l'ajout de services supplémentaires tels qu'un spa de 700 mètres carrés et d'un Jazz Club [résultant de la métamorphose de l'actuel salon Borghèse].



↳ Le Plaza Athénée

D'importants travaux ont été réalisés depuis octobre 2013 pour une réouverture prévue à l'été 2014 : une estimation de 100 millions d'euros est avancée dans la presse pour la l'acquisition d'immeubles ; les travaux de rénovation devant atteindre un montant identique.

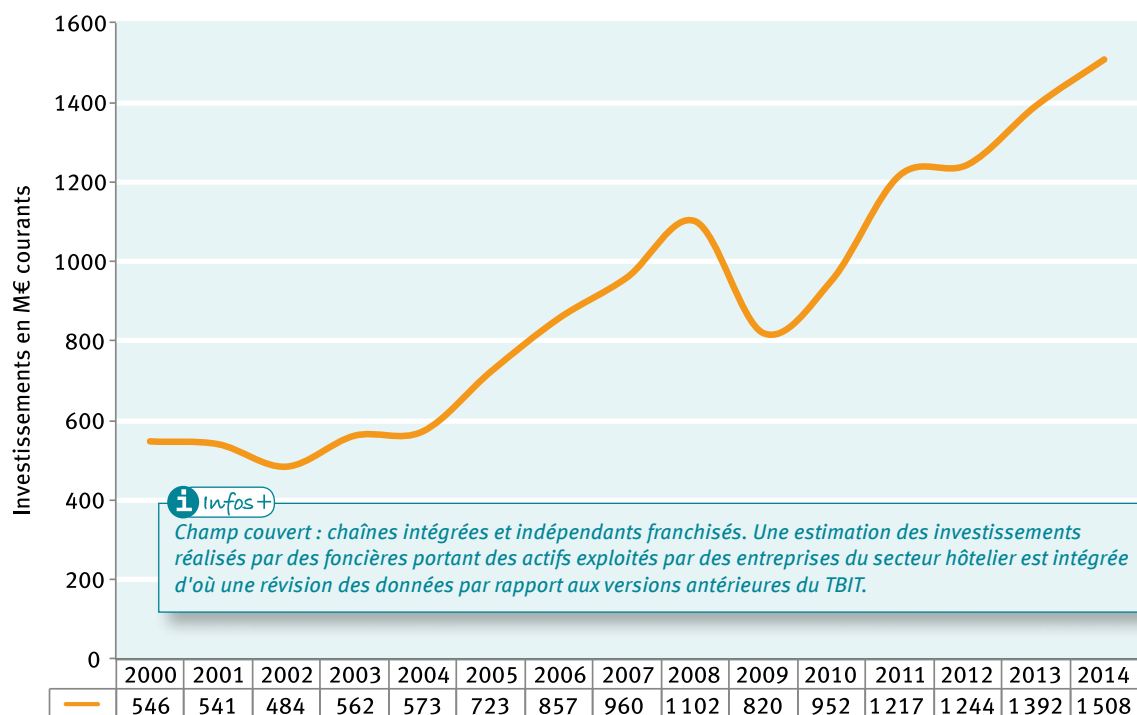
↳ Molitor Paris by MGallery

Initié par le fonds d'investissements Colony Capital en association avec Accor et Bouygues en 2011, le chantier de réhabilitation de la piscine Molitor prend fin. La réouverture de l'établissement célèbre pour son architecture Art Déco est survenue en mai 2014. Sur une superficie de près de 13 000 mètres carrés, le lieu abritera un hôtel cinq étoiles opéré sous enseigne MGallery. L'établissement disposera de 124 chambres, donnant toutes sur la piscine, d'un restaurant, d'un bar et d'un espace de détente de 1 700 mètres carrés.



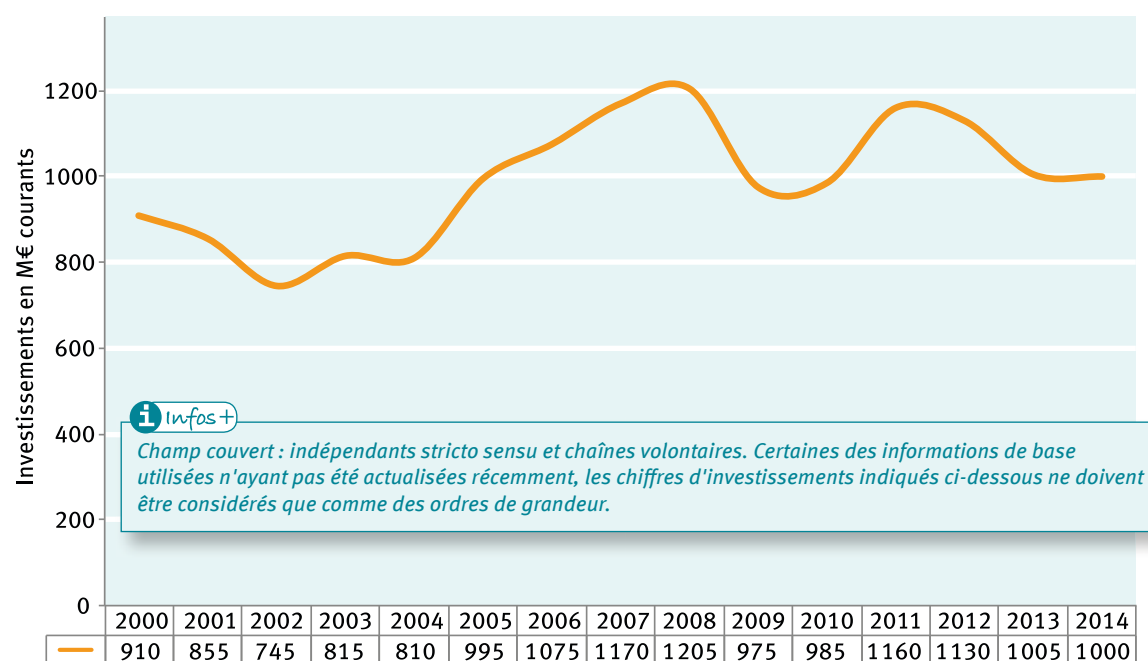
Des efforts de rénovation mais une dynamique du parc défavorable

INVESTISSEMENTS DANS L'HÔTELLERIE DE CHAÎNE



Source : Estimations MKG Hospitality d'après base de données DGCIS et consultations professionnelles

INVESTISSEMENTS DANS L'HÔTELLERIE INDÉPENDANTE



Source : Estimations MKG Hospitality d'après base de données MKG Hospitality et DGCIS, travaux CNT et consultations professionnelles

Plusieurs facteurs déterminent l'investissement dans l'hôtellerie et jouent de manière contradictoire sur son niveau. La démographie défavorable du parc pèse sur les investissements de création de nouveaux actifs, tandis que les efforts de rénovations sont réels, comme en témoignent les programmes identifiés dans les grands groupes.

La dynamique du parc hôtelier à moyen terme se traduit par :

- La montée en puissance de l'hôtellerie de chaîne intégrée et des réseaux sur l'ensemble des segments de produits ;
- Le maintien et la poursuite du développement de l'hôtellerie indépendante sur les segments moyen et haut de gamme ;
- Un recul massif des catégories économiques de l'hôtellerie indépendante en particulier en zone rurale ou dans les petites agglomérations [-120 000 chambres en 30 ans].

La crise de 2009 s'est accompagnée d'un ralentissement de la dynamique d'extension des chaînes et des indépendants moyen et haut de gamme et d'une accélération du recul des indépendants d'entrée de gamme. Au 1^{er} janvier 2014, le parc hôtelier est, par rapport au début d'année 2013, encore en recul de 1,6% soit 10 400 chambres en dépit d'une croissance de 4 300 chambres et 43 établissements pour les chaînes intégrées. Pourtant les besoins de créations d'actifs existent. Sur certaines zones urbaines, les niveaux des taux d'occupation révèlent un potentiel d'accroissement du parc.

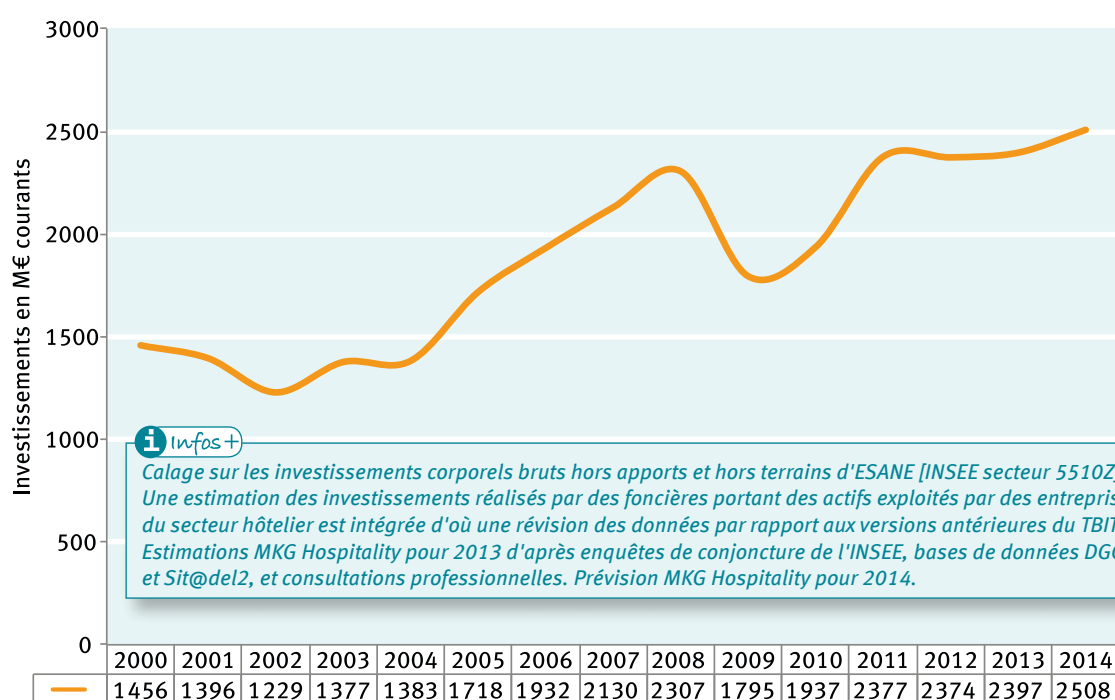
A l'inverse, l'investissement sur les actifs existants reste dynamique et est porté par :

- Le mouvement de rénovation initié par la mise en place du nouveau classement hôtelier ;
- L'évolution de la législation et de la réglementation [sécurité incendie mi-2011 avec un report sous certaines conditions au 1^{er} janvier 2012 pour les très petits hôtels, accessibilité pour les personnes handicapées en 2015] ;
- La dynamique de rénovation de l'hôtellerie haut de gamme notamment à Paris où les rénovations mobilisent des projets de plusieurs centaines de millions d'euros.

Si les chaînes hôtelières [Accor à travers le rebranding des marques Etap Hotel et All Seasons sous la marque Ibis, programme de rénovation chez Louvre Hotels Group ou DHM] sont engagées dans cette voie, l'hôtellerie indépendante pourrait rencontrer plus de difficultés à investir en raison du climat peu favorable à court terme.

Cette hôtellerie indépendante, en phase de restructuration, peut trouver un appui dans les réseaux volontaires. Les exemples de Logis Hotels ou de la Société Européenne d'Hôtellerie, née de la fusion d'Inter-Hotel et de Relais du Silence, la modernisation de Châteaux et Hôtels de France, devenus Châteaux et Hôtels Collection, indiquent une évolution du modèle de ce type de réseau vers plus de professionnalisation dans la politique d'image, de commercialisation, voire d'accompagnement des hôteliers.

INVESTISSEMENTS DANS L'HÔTELLERIE



Source : Estimation MKG Hospitality



Ces évolutions se traduisent également par une plus grande exigence vis-à-vis des hôteliers adhérents. Le parc des anciens Logis Hotels a ainsi été réduit de moitié depuis le milieu des années 2000. Toutefois, les hôteliers n'adhérant à aucun réseau volontaire représentent toujours les ¾ de l'hôtellerie indépendante. Nombre de ces hôteliers ne peuvent réaliser seuls les investissements exigés par l'évolution du contexte législatif ou par le nouveau classement.

L'investissement hôtelier est également soutenu par l'élargissement, fin 2013, aux hôtels des grandes villes du prêt participatif pour la rénovation hôtelière, désormais accessible aux entreprises situées dans les aires urbaines de plus de 500 000 habitants.

En conclusion, si la volonté de rénovation du parc hôtelier, qui se traduit par le nouveau classement et les obligations en matière de sécurité et d'accessibilité, contribue à soutenir les investissements sur actifs existants, notamment pour les chaînes intégrées, la démographie du parc, qui révèle en particulier le recul du segment économique de l'hôtellerie hors réseaux, constitue un facteur limitant l'investissement dans l'hôtellerie indépendante. L'enquête ESANE de 2011 révèle une légère augmentation des investissements pour l'ensemble des entreprises classées dans le code NAF 5510Z. Mais, dans le même temps, l'hôtellerie de chaîne est caractérisée par une hausse des investissements qui peuvent être portés

par des acteurs non répertoriés sous ce code. De plus, les tendances d'investissement des chaînes traduisent la mise en place de programmes de rénovation importants dans les grands groupes mais également le mouvement récent de rénovation de l'hôtellerie très haut de gamme à Paris.

L'évolution des montants de financement de projets hôteliers* [NAF 5510.Z] bénéficiant d'un soutien de Bpifrance traduit la montée en puissance de l'institution mais également le dynamisme des projets, en particulier pour les rénovations : le projet moyen s'établissant autour de 1 million d'euros en moyenne.

Toutefois, l'effet de ciseau qui résulte de ces considérations concernant les perspectives 2013 de l'investissement selon qu'il s'agit d'hôtellerie de chaîne ou indépendante, mériterait sans doute d'être nuancé du double fait :

- De la porosité des frontières entre ces deux catégories, les franchisés notamment ayant sans doute un comportement intermédiaire ;
- de l'existence de natures d'investissement autres que de capacité qui n'évoluent pas proportionnellement au parc, l'usage d'un modèle purement démographique ayant de ce fait tendance à pénaliser la tendance de l'investissement de l'hôtellerie indépendante.

MONTANT DES FINANCEMENTS DE PROJETS HÔTELIERS* [NAF 5510.Z] BÉNÉFICIAIRE D'UN SOUTIEN DE BPIFRANCE FINANCEMENT

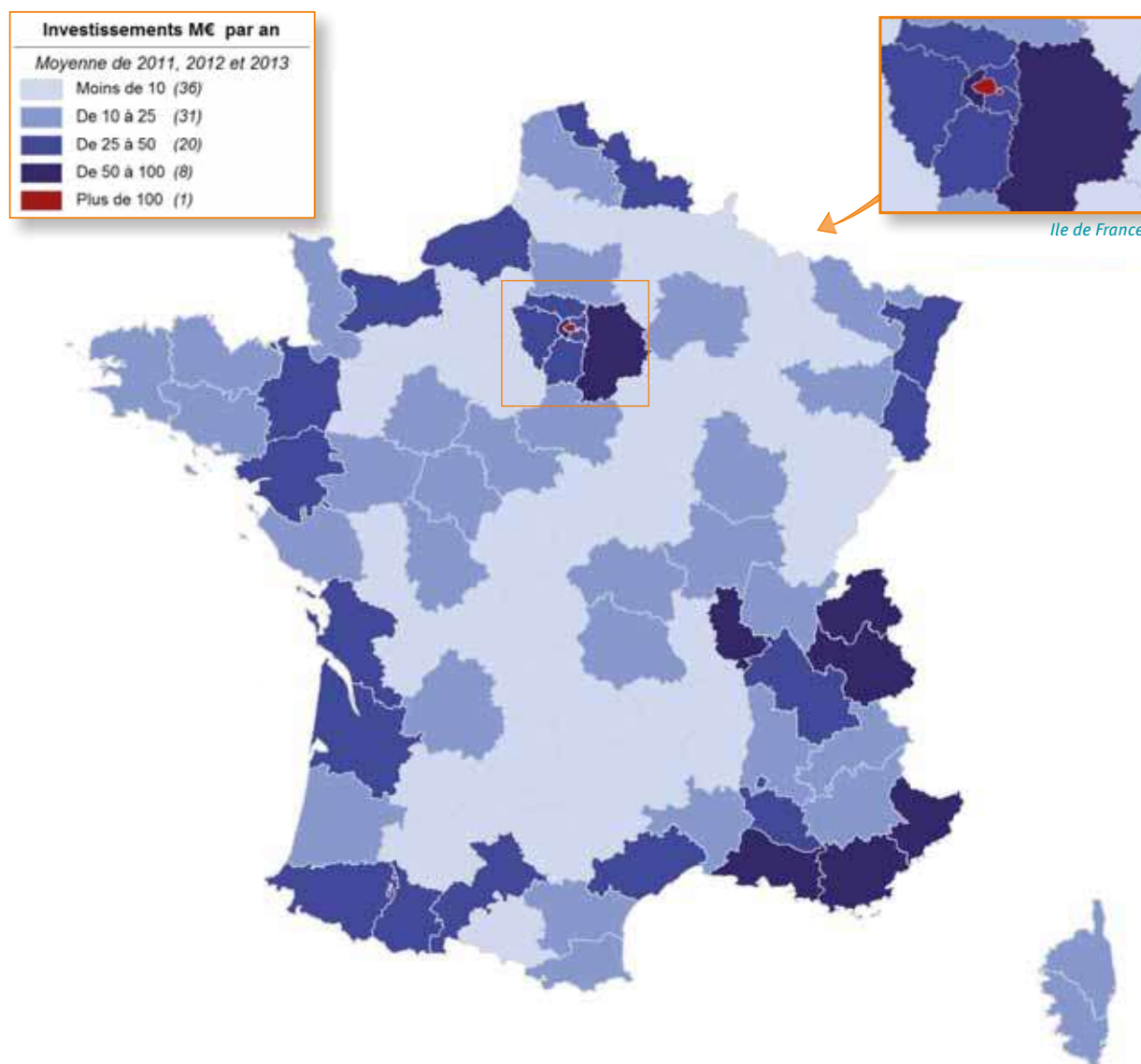
EN MILLIONS D'EUROS	2009	2010	2011	2012	2013
Montant des soutiens Bpifrance Financement	163,4	201,0	271,0	227,2	316,7
Estimation des financements totaux accordés	345,3	538,7	728,2	658,3	969,6

* Hors prises de participation

Un déplacement de l'investissement vers les villes

La ventilation territoriale des investissements hôteliers en France métropolitaine est présentée pour la seconde année au niveau communal, compte tenu de l'approfondissement de la répartition précédemment effectuée au titre de l'analyse communale de l'ensemble des investissements d'hébergement.

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR DÉPARTEMENT | HÔTELS



Source : MKG Hospitality

Cet approfondissement tient compte de nombreux critères : le nombre de chambres par commune, selon leur catégorie et le type d'espace [littoral, urbain, montagne, rural] de la commune considérée, le nombre de chambres passées en 5* dans le nouveau classement, les surfaces commencées d'hébergement hôtelier issues des bases de données des permis de construire, l'occupation des chambres sur la période 2010-2012 [on a en effet estimé que plus le nombre de nuitées par chambre était élevé et plus la propension à investir l'était].

Si cette méthode constitue une amélioration par rapport aux éditions précédentes du Tableau de Bord, les résultats obtenus ne sauraient cependant prétendre à la fiabilité d'une enquête directe.

En matière d'investissement hôtelier, la catégorie des établissements concernés est bien évidemment déterminante. Le rapport entre

l'investissement que représente l'ouverture ou la rénovation d'un hôtel haut de gamme, qui peut se chiffrer en centaines de millions d'euros, et celui réalisé dans un hôtel économique peut facilement être de 1 à 100.

Aussi, les communes qui investissent le plus au cours de la période 2011 à 2013 sont celles qui accueillent le plus grand nombre d'hôtels haut de gamme, comme Paris, ou celles qui disposent d'établissements ayant fait la démarche d'obtention d'une 5^{ème} étoile. C'est notamment le cas dans les destinations prestigieuses de montagne ou du littoral.

Regroupant une grande part de l'hôtellerie haut de gamme, encore plus d'ailleurs en termes de volume de chambres que d'unités, le milieu urbain aurait concentré de l'ordre des deux tiers des investissements hôteliers. De plus, le milieu urbain concentre la majorité de la demande et des nuitées. Les destinations urbaines sont au cœur de l'activité «affaires», et peuvent être liées à ce titre aux équipements d'accueil de foires, salons ou congrès, mais bénéficient aussi de l'émergence du tourisme de loisirs urbains, plus orienté vers les activités culturelles. La clientèle internationale haut de gamme privilégie souvent les destinations urbaines, et en particulier Paris.

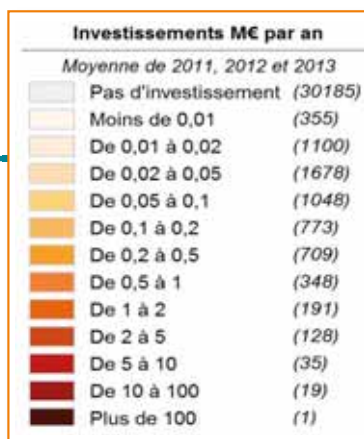
Aussi Paris, notamment intramuros, reste la destination où l'investissement hôtelier est le plus élevé, en raison du poids des palaces et de l'hôtellerie haut de gamme. Pourtant les capacités hôtelières stagnent globalement. Le montant des investissements est alors imputable aux investissements sur actifs existants et aux quelques rares ouvertures d'hôtels emblématiques haut de gamme. Les taux d'occupation particulièrement élevés, relevés même en période de crise économique [toujours plus de 82% de moyenne annuelle à Paris intra muros en 2013], soulignent pourtant la nécessité de nouvelles capacités hôtelières dans une destination dont le succès, en particulier auprès de la clientèle internationale, ne s'est pas démenti.



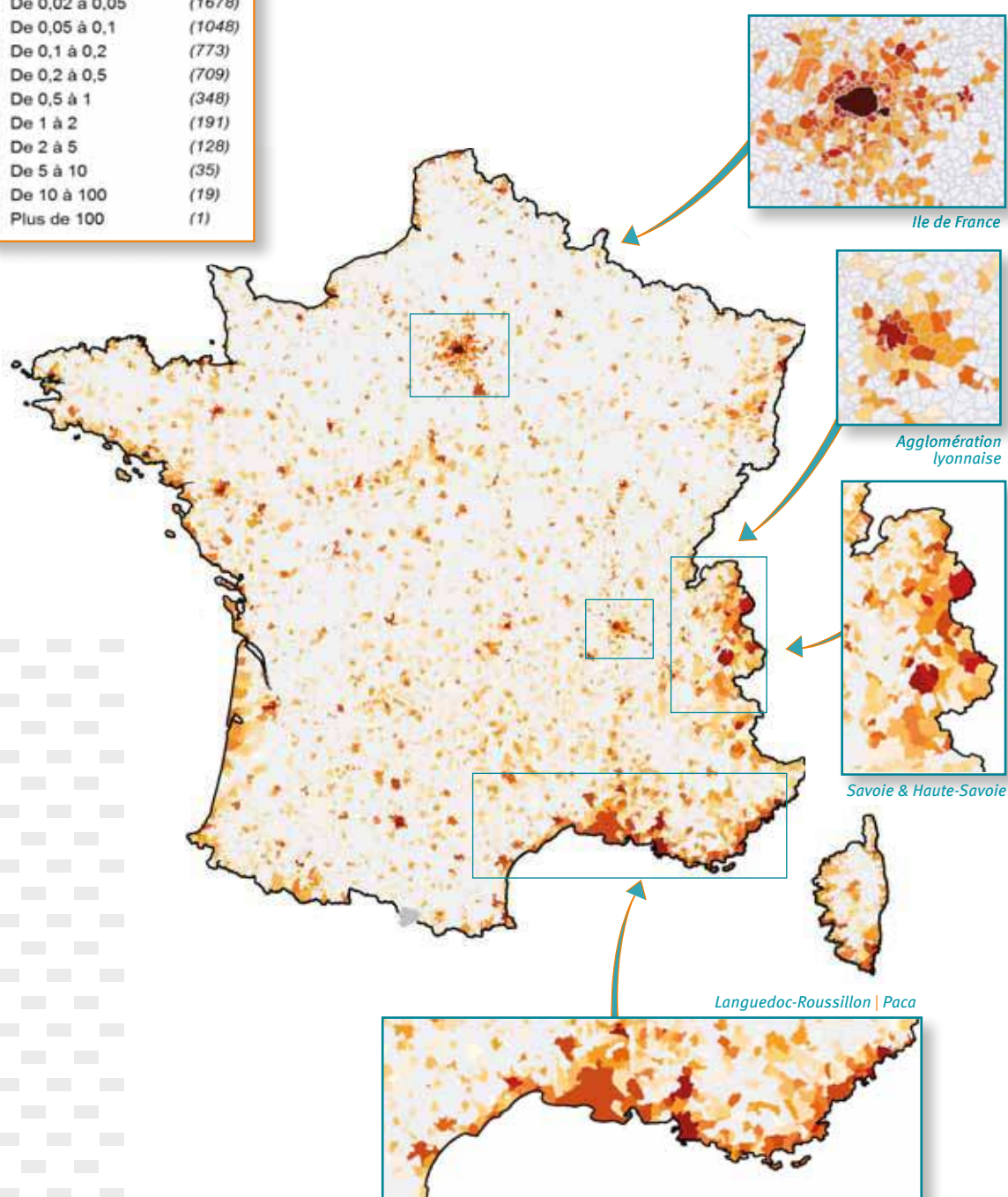
L'analyse par commune révèle le caractère prédominant des investissements dans les zones urbaines. Paris, Lyon, Marseille, mais aussi Toulouse, Bordeaux, Nantes et Rennes apparaissent clairement sur la carte.

La dynamique est portée à la fois par les clientèles d'affaires et de loisirs.

La Vallée de la Loire et le delta du Rhône ressortent également grâce aux investissements hôteliers portés par une hôtellerie le plus souvent indépendante qui s'adresse à une clientèle de loisirs.



CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR COMMUNE | HÔTELS



Source : MKG Hospitality

HÔTELLERIE DE PLEIN AIR

Un ralentissement de l'investissement dans le secteur de l'HPA

Le secteur, dont les résultats d'activité avaient indiqué une grande solidité pendant la crise de 2009 et une reprise rapide des investissements en 2010-2011, semble entrer dans une phase moins dynamique. Au-delà des aléas conjoncturels, le cycle de grandes mutations de la profession lié à l'avènement de l'hébergement en mobil-home paraît s'achever.

Globalement, les déterminants de l'investissement de l'HPA reposent sur l'évolution des capacités globales d'accueil, la quantité et la qualité des équipements de campings et la politique de renouvellement des mobil-homes.

Les investissements en équipements en revanche tendent à progresser tant en quantité qu'en qualité. En 2013, la situation en matière d'équipement se traduit par les données suivantes [source : l'Officiel des terrains de campings] :

- 44% des campings sont équipés en piscine :
soit 3 689 campings en 2014 contre 3 401 en 2010 ;
- 42% des campings disposent d'une zone Wi-fi, contre 35% en 2013 :
soit 500 campings supplémentaires ;
- 37% des campings abritent un restaurant ou un service de restauration ;
- 41,5% offrent des services d'épicerie ;
- 45% disposent d'un bar ou d'une buvette.

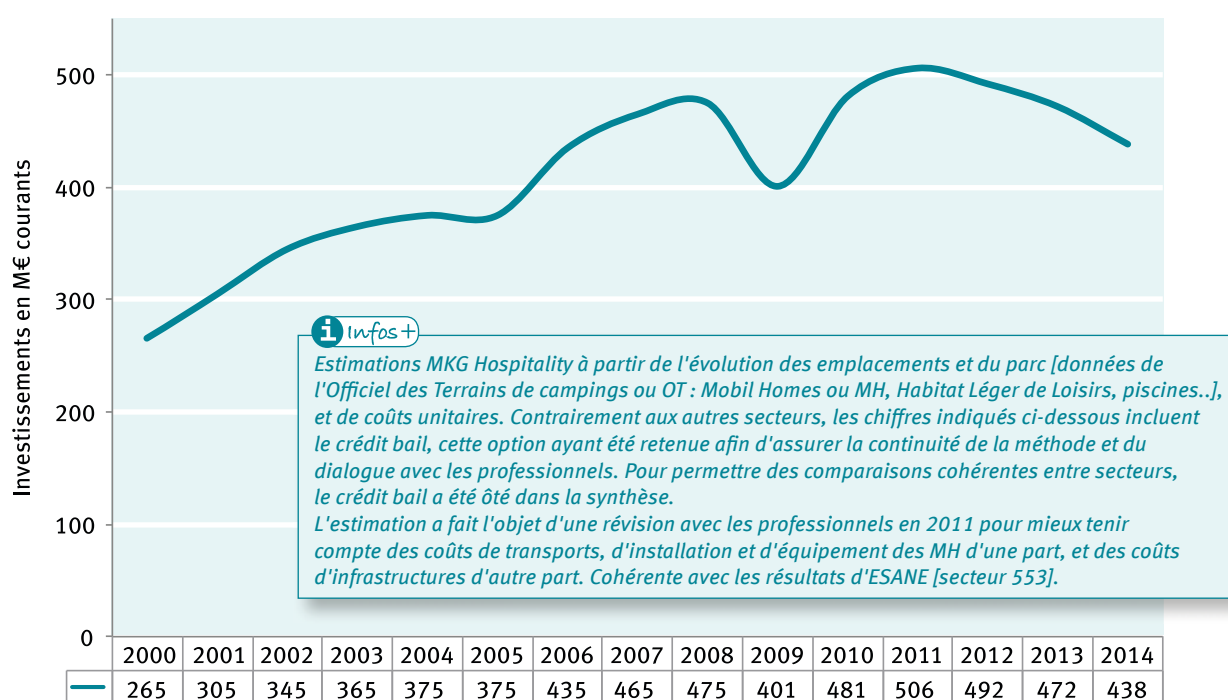
De l'avis de la profession, la période récente est caractérisée par une dégradation de la marge des entreprises du secteur. D'abord, la crise se répercute sur les dépenses de consommation des ménages. La recherche du meilleur prix s'affirme comme une tendance lourde de consommation.

La hausse de la TVA et des prélèvements, avec notamment une grande incertitude sur l'impact de la réforme à venir de la taxe foncière, peuvent dès lors difficilement être répercutées sur les prix.

Dans le même temps, la commercialisation est bouleversée par l'arrivée des OTAs¹, nouveaux intermédiaires de la distribution, dont les commissions rognent sur les résultats d'activité des campings.

¹ Online Travel Agencies

INVESTISSEMENTS DANS L'HÔTELLERIE DE PLEIN AIR



Source : MKG Hospitality

Cette dégradation de la marge survient dans un contexte de forte nécessité de renouveler le parc des mobil-homes en raison :

- De l'arrivée en fin de cycle d'une génération importante d'équipements,
- Des évolutions réglementaires : loi accessibilité pour tous par exemple [même si celle-ci ne nécessite pas des aménagements trop lourds dans le cas de l'hôtellerie de plein air].

La tendance est par conséquent à l'allongement des durées d'utilisation des mobil-homes. Les exploitants vont plutôt privilégier les rafraîchissements et rénovations aux renouvellements purs et simples. Ces contraintes ne sont toutefois pas vécues par la Fédération Nationale de l'Hôtellerie de Plein Air [FNHPA] comme trop inquiétantes dans la mesure où, sur le plan technique, les possibilités existent pour passer d'une logique de renouvellement, par ailleurs coûteuse sur le plan environnemental, à une logique de rénovation avec allongement de la durée d'utilisation des équipements.

De plus, les mutations profondes de l'offre d'hébergement proposée par le secteur de l'HPA permettent d'envisager un élargissement de la clientèle à d'autres segments que la clientèle traditionnelle de loisirs. Ainsi, Vacalians Group annonce vouloir diversifier son activité en se lançant dans l'évènementiel. L'acteur qui regroupe les marques Vacances Directes et Village Center a en effet annoncé la mise en place d'une offre dédiée au segment Mice¹. Baptisée Vacalians Event, elle propose plusieurs services pour l'organisation d'évènements dans les villages et les hôtels du groupe. 14 adresses ont ainsi été sélectionnées pour leurs infrastructures et leurs emplacements adaptés à l'activité Mice.

Ils proposeront une formule clé en main, comprenant le transport, l'hébergement, la restauration, les salles de travail, les animations, les séances de teambuilding, les activités sportives, les dîners extérieurs et les soirées de gala. Point positif également, Vacalians Event porte sur les périodes « mai-juin » et « septembre-octobre », soit en dehors des saisons propices au tourisme de loisirs.

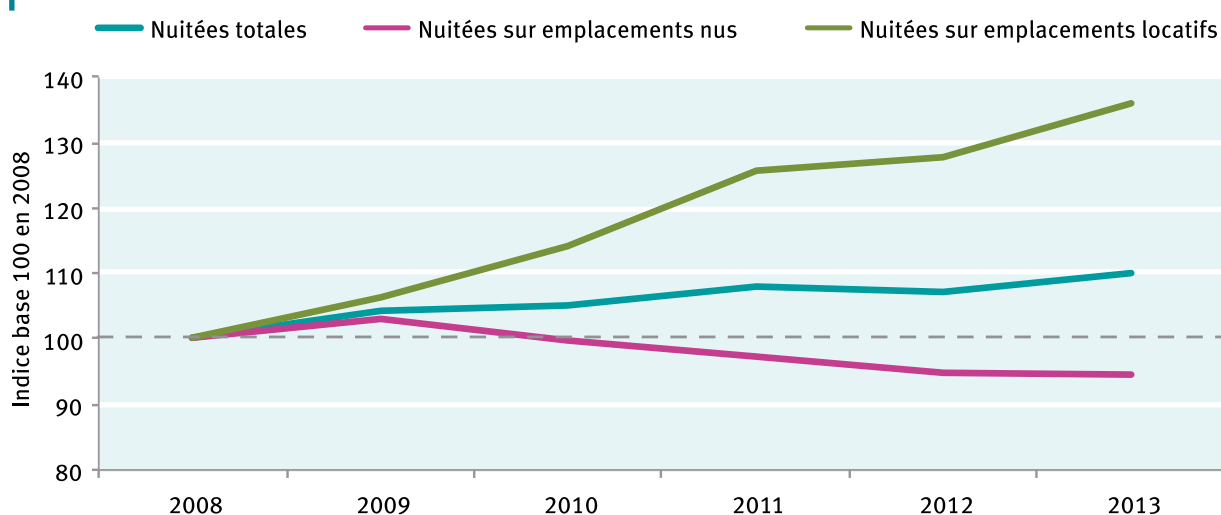
¹ Meetings, Incentives, Conferencies, exhibitions

Une amélioration qualitative mais un parc qui stagne

Concernant les capacités globales d'accueil, la stagnation du parc depuis plusieurs années, notamment en raison d'un manque de foncier disponible, ne semble pas se traduire par des tensions trop fortes sur les taux d'occupation.

Ceux-ci s'établissent en moyenne à 36,1% sur l'année 2013 [Source INSEE] avec un maximum atteint pendant le mois d'août à 63,1% en moyenne en France métropolitaine et 77% en Corse.

INDICE DES VOLUMES DE NUITÉES DANS L'HÔTELLERIE DE PLEIN AIR EN FRANCE PAR TYPE D'EMPLACEMENTS ENTRE 2008 ET 2013 [BASE 100 EN 2008]



Source : MKG Hospitality, d'après INSEE, Enquêtes sur l'Hôtellerie de Plein Air



Entre 2008 et 2013, les volumes de nuitées de l'hôtellerie de plein air [HPA] ont augmenté de 10,1% selon l'INSEE, correspondant à une progression de 1,9% par an. Cette augmentation est tirée par les nuitées sur emplacements locatifs [chalets et mobil-homes notamment] qui gagnent près de 36% sur la période. En revanche, les volumes de nuitées sur les emplacements nus sont en recul depuis 2009.

Ces résultats traduisent la révolution qui s'est produite dans le secteur de l'HPA au cours des dernières décennies qui a amené un renouvellement profond du secteur et a vu l'avènement des hébergements en mobil-homes. En 2013, les nuitées vendues sur emplacements locatifs représentent 46,3% du total contre 37,5% en 2008.

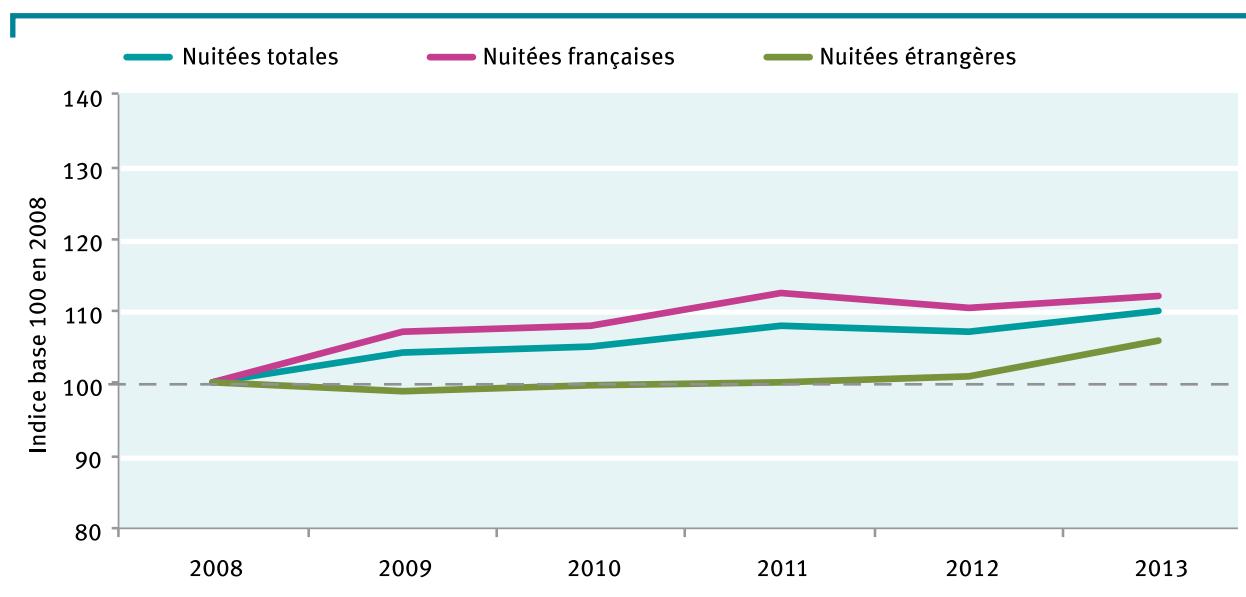
Les clientèles françaises plébiscitent l'hébergement en hôtellerie de plein air et tirent la croissance vers le haut : +12,3% sur la période contre +5,9% pour les volumes de

nuitées étrangères. Le marché domestique continue de représenter 7 campeurs sur 10. Cependant, la clientèle étrangère fait progresser nettement l'activité en 2013.

Par rapport à 2012, les volumes de nuitées étrangères augmentent de 5,1% contre 1,6% pour la clientèle domestique. Au final, l'activité liée au secteur de l'HPA en 2013 s'est révélée meilleure que ce que les professionnels craignaient en raison des conditions économiques et d'une météo défavorable en début de saison, avec une augmentation des nuitées globales de 2,8%.

La tendance récente révèle une réduction de la durée moyenne de séjour, de 5,6 jours en 2008 à 5,4 jours en 2013. Cette évolution est observable tant sur les emplacements nus [de 4,9 jours à 4,5 jours] que sur les emplacements locatifs [de 7,6 jours à 7,1 jours]. Les séjours sur emplacements locatifs restent significativement plus longs que les séjours sur emplacements nus.

INDICE DES VOLUMES DE NUITÉES DANS L'HÔTELLERIE DE PLEIN AIR EN FRANCE SELON L'ORIGINE DE LA CLIENTÈLE ENTRE 2008 ET 2013 [BASE 100 EN 2008]



Source : MKG Hospitality, d'après INSEE, Enquêtes sur l'Hôtellerie de Plein Air

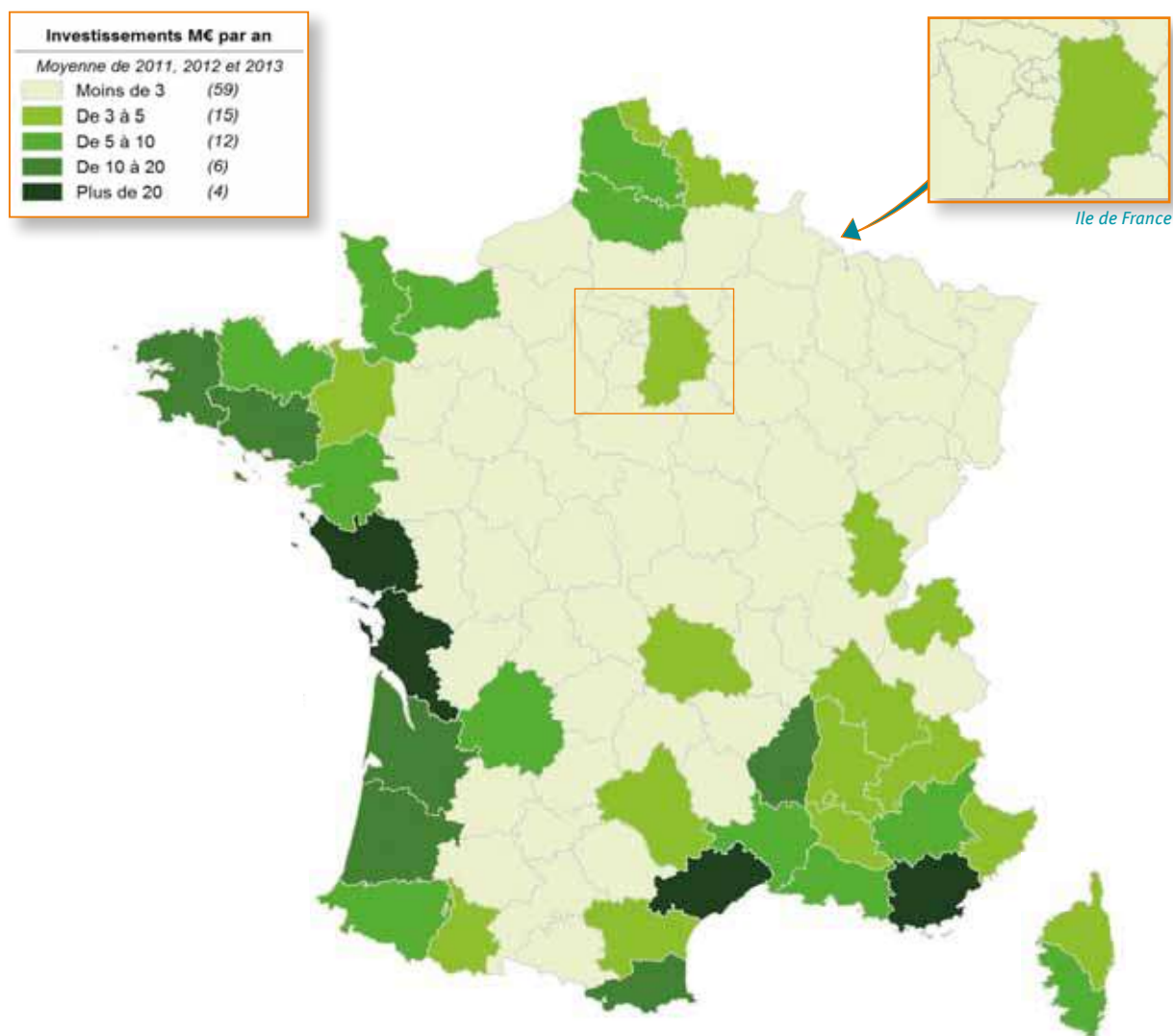
La ventilation territoriale des investissements de l'hôtellerie de plein air s'appuie sur la répartition par commune des capacités d'accueil en camping, en distinguant les emplacements loués à l'année ou offerts au passage et, pour ces derniers, en tenant compte des prestations proposées [nuitées sur emplacements nus ou locatives].

Les communes du littoral, en particulier sur la côte méditerranéenne et sur la façade atlantique, constituent toujours les implantations privilégiées de l'hôtellerie de plein air. Les quelque 660 communes du littoral disposant de terrains de campings ont concentré environ 55% des investissements du secteur de l'HPA dans la période 2011-2013. En revanche, les communes et départements à l'intérieur des terres sont nettement moins pourvus.



Au niveau départemental, la Vendée, le Var, l'Hérault, la Charente-Maritime, les Pyrénées-Orientales et les Landes représentent 35% du montant total de l'investissement national moyen entre 2011 et 2013, une proportion en recul par rapport à la période 2010-2012. Ces départements, qui figurent également parmi ceux qui investissent le plus, illustrent l'orientation stratégique actuelle du secteur de l'HPA : forte intensité capitaliste avec une proportion plus importante d'emplacements locatifs qui pèsent pour environ la moitié des emplacements, contre un tiers dans les autres départements.

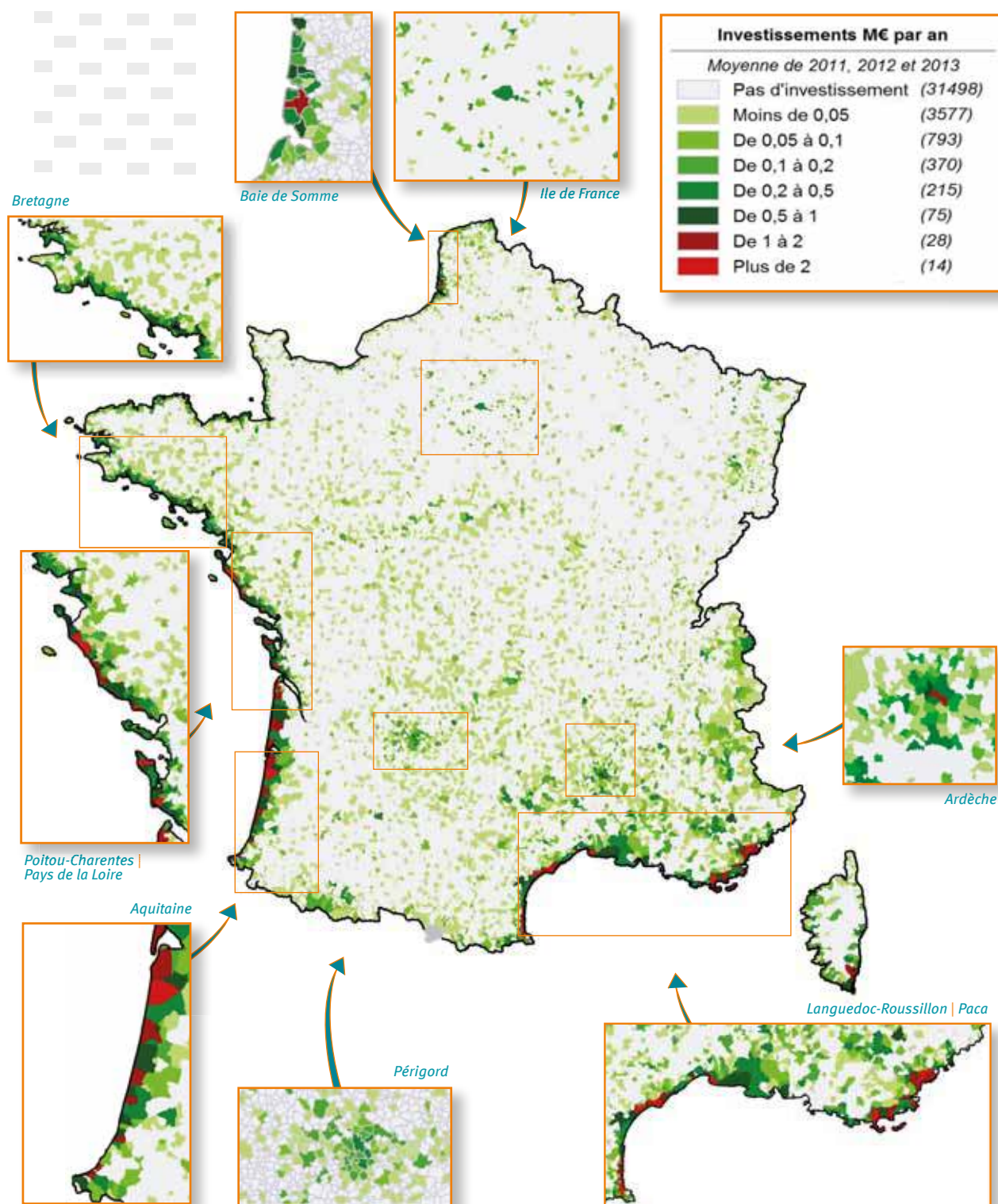
CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR DÉPARTEMENT | HÔTELLERIE DE PLEIN AIR



Source : MKG Hospitality

La carte par commune traduit la vocation balnéaire de l'hébergement de plein air, les investissements se concentrant majoritairement sur les communes du littoral. La Dordogne et l'Ardèche fournissent à contrario des exemples d'implantation importante du secteur de l'HPA dans les belles campagnes à image de marque. L'HPA y est alors en général une composante majeure de l'offre d'hébergement marchand.

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR COMMUNE | HÔTELLERIE DE PLEIN AIR



Source : MKG Hospitality

Un ralentissement de l'investissement dans les villages commerciaux

A l'image de la situation dans l'hébergement marchand, les opérateurs des villages de vacances sont le plus souvent des exploitants pour le compte de propriétaires privés ou publics qui peuvent eux-mêmes porter une partie des investissements. La série statistique proposée est homogène sur le plan méthodologique mais elle sous-estime cependant le montant des investissements effectivement réalisés dans le secteur.

Le secteur des villages de vacances regroupe deux types d'opérateurs et d'exploitants bien distincts. D'un côté se sont développées des entreprises à vocation commerciale, au premier rang desquelles figurent le Club Med ou Belambra. De l'autre subsiste un fort secteur social, avec un Tourisme Social Associatif [TSA] qui regroupe environ 65% des lits.

Regroupant par conséquent environ 35% des lits de villages de vacances en France, les entreprises à vocation commerciale ont procédé dans la période récente à des vagues de rénovation de l'offre. Ainsi en 2012, les opérateurs commerciaux pèsent près de 55% de l'investissement du secteur, cette proportion atteignant même 67% en 2011.

En revanche, les villages de vacances du secteur marchand ont vu leurs investissements reculer en 2013, en raison de la fin du programme de rénovation chez Belambra initié en 2005 et qui a porté sur une enveloppe de 250 millions d'euros d'investissements. L'activité tournée vers les comités d'entreprises et de «Congrès et séminaires» continue de progresser, ce qui permet d'améliorer les taux d'utilisation des équipements dans les périodes de semaine en demi-saison.

L'entreprise Belambra a aussi mis en place un programme de cession immobilière offrant un placement sécurisé aux quelque 3 000 propriétaires ayant fait le choix

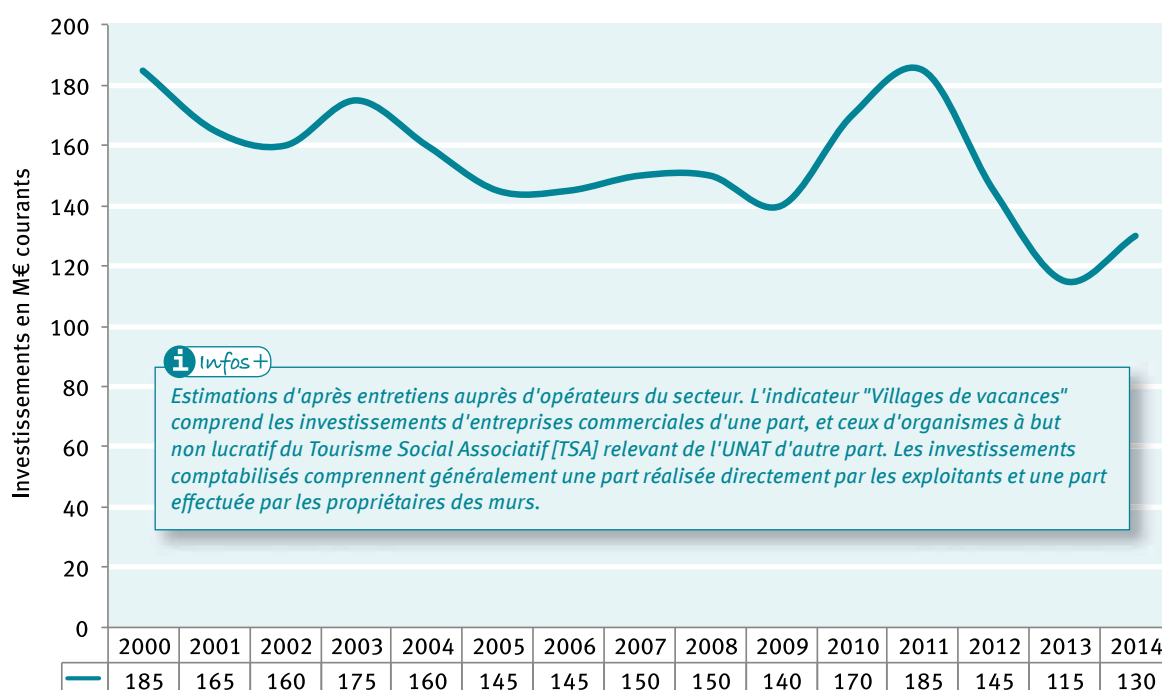
du statut de «Loueur Meublé non Professionnel».

En 2013, le Club Med poursuit une stratégie de désendettement et la recherche d'une structure financière solide. Le groupe poursuit sa montée en gamme.

Sur l'année, la part des clients des clubs quatre et cinq tridents a augmenté de 4,4 points, représentant désormais 72,7% de la clientèle totale. La capacité d'accueil pour cette offre s'élève à 71%, en progression de 5 points par rapport à l'exercice précédent. Le groupe réaffirme sa volonté d'internationaliser son offre.

Pour les années à venir et concernant plus spécifiquement la France, le Club Med affirme privilégier une approche prudente face à un contexte incertain. Les investissements en France devraient en conséquence se concentrer sur la rénovation courante des actifs existants.

INVESTISSEMENTS DES VILLAGES DE VACANCES



Source : MKG Hospitality d'après entretiens auprès d'opérateurs du secteur

Le tourisme social à la recherche d'un nouveau modèle

En 2012, l'investissement du Tourisme Social Associatif [TSA] représente 45% de l'investissement total des villages de vacances. En 2013, le poids du TSA grimpe à 63% de l'investissement total du secteur, et pourrait atteindre 67% en 2014. Ce résultat est pourtant paradoxal au regard des difficultés que connaît le TSA actuellement. Si l'investissement dans les villages du TSA connaît une progression depuis 2012, cette hausse est à mettre à l'actif d'une vague de rénovation chez certains opérateurs comme VVF Villages, Vacances Bleues ou CapFrance. L'accentuation en 2014 s'explique d'ailleurs par un rattrapage d'une partie des investissements initialement prévus et non effectués en 2013.

Pour la majorité des autres opérateurs du secteur des villages associatifs, les perspectives semblent moins favorables et l'investissement s'inscrit dans une phase de stabilisation voire de baisse. La rénovation des villages de vacances se heurte à des difficultés de financement. Les aides à l'investissement des fonds européens et des collectivités locales et plus généralement des porteurs publics sont plus difficiles à obtenir en période de rigueur budgétaire. Le lancement du fonds TSI [Tourisme Social Investissement] associant notamment la Caisse des Dépôts et Consignations [CDC] et l'Agence Nationale pour les Chèques Vacances [ANCV] devant accélérer certains projets d'investissement en 2014.

Les villages de vacances du secteur associatif rencontrent des difficultés face aux évolutions des contraintes normatives et aux nécessités d'investir dans un contexte de raréfaction des financements publics. Ainsi, selon une étude de l'UNAT portant sur l'investissement en 2013, son financement est réalisé :

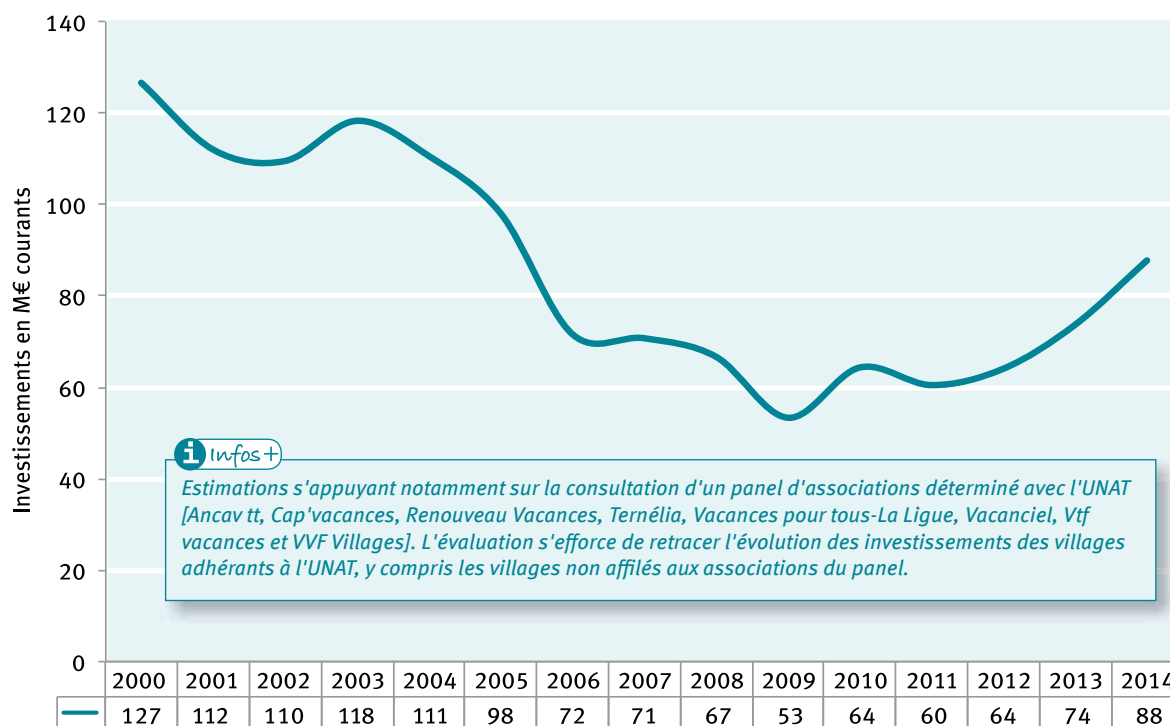
- Sur fonds propres : 17% ;
- Par emprunts : 67% ;
- Par des aides : 16% [dont moins de la moitié proviennent des collectivités].

Selon cette même étude, ces investissements traduisent un objectif :

- De mise aux normes : 12% ;
- De maintien du patrimoine : 34% ;
- De montée en gamme : 54%.

La mise en place du nouveau classement, à travers laquelle se concrétise souvent une montée en gamme des équipements, est parfois mal perçue par certains opérateurs du secteur associatif. D'autres y voient au contraire des opportunités de développement. En toute hypothèse, l'heure est à la nécessité de mieux définir son positionnement marketing et son modèle économique, avec parfois des opérations de rapprochement à l'exemple des groupes Vacanciel et Belambra ou Renouveau Vacances et Les Villages Clubs du Soleil.

INVESTISSEMENTS DES VILLAGES TSA [INCLUS DANS CEUX DES VILLAGES DE VACANCES]



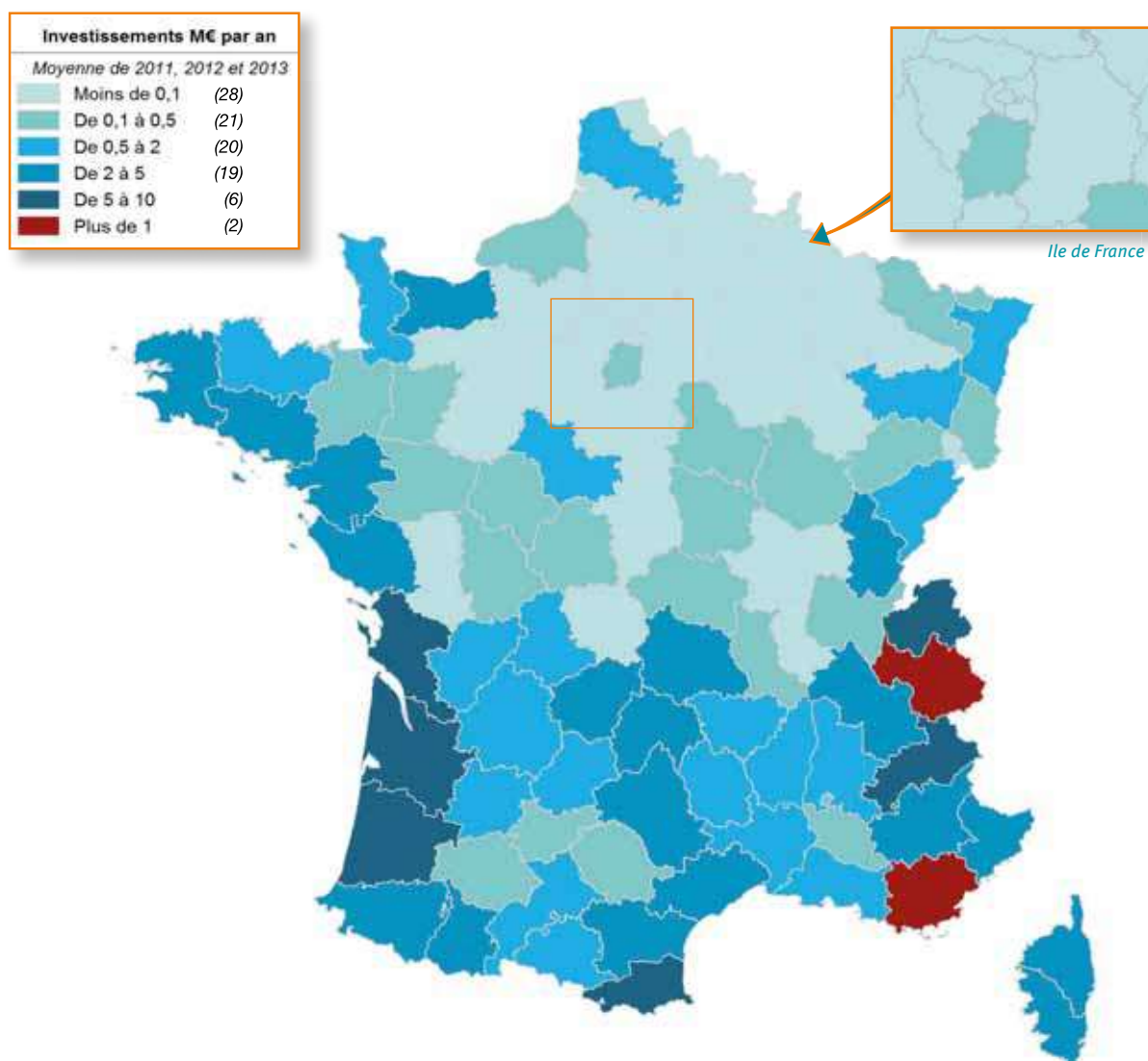
Source : MKG Hospitality

La ventilation territoriale de l'investissement des villages de vacances s'appuie sur les capacités en lits par commune. Il convient de rester particulièrement prudent sur l'interprétation, les investissements étant généralement très variables, d'une part d'un groupe à l'autre, et d'autre part entre les villages commerciaux et les villages du secteur social.

La carte traduit cependant une répartition plus homogène des équipements et des investissements que pour les autres types d'hébergement marchand, en particulier dans les zones rurales du centre de la France. Le quart nord-est reste relativement sous-équipé.

La Savoie et le Var constituent les deux départements où les investissements sont les plus élevés et sont symptomatiques de la tradition d'implantation des villages de vacances dans les destinations de montagne ou du littoral.

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR DÉPARTEMENT | VILLAGES DE VACANCES



Source : MKG Hospitality

GÎTES ET CHAMBRES D'HÔTES.....

Une concurrence de plus en plus forte dans le secteur des meublés et chambres d'hôtes

Il faut d'abord noter que l'estimation porte uniquement sur les gîtes et chambres d'hôtes affiliés au réseau des Gîtes de France [GdF].

Ce secteur a vu ces dernières années l'arrivée d'opérateurs de commercialisation en ligne, comme Homelidays et Abritel, permettant à une offre diffuse d'être commercialisée avec une plus grande visibilité auprès du public. La DGCIS estime à 161 000 le nombre de meublés classés de tourisme en 2013 pour un total de 725 000 lits environ.

En 2013, le parc Gîtes de France atteint pratiquement 46 000 gîtes et 10 000 maisons d'hôtes [soit environ 27 600 chambres d'hôtes].

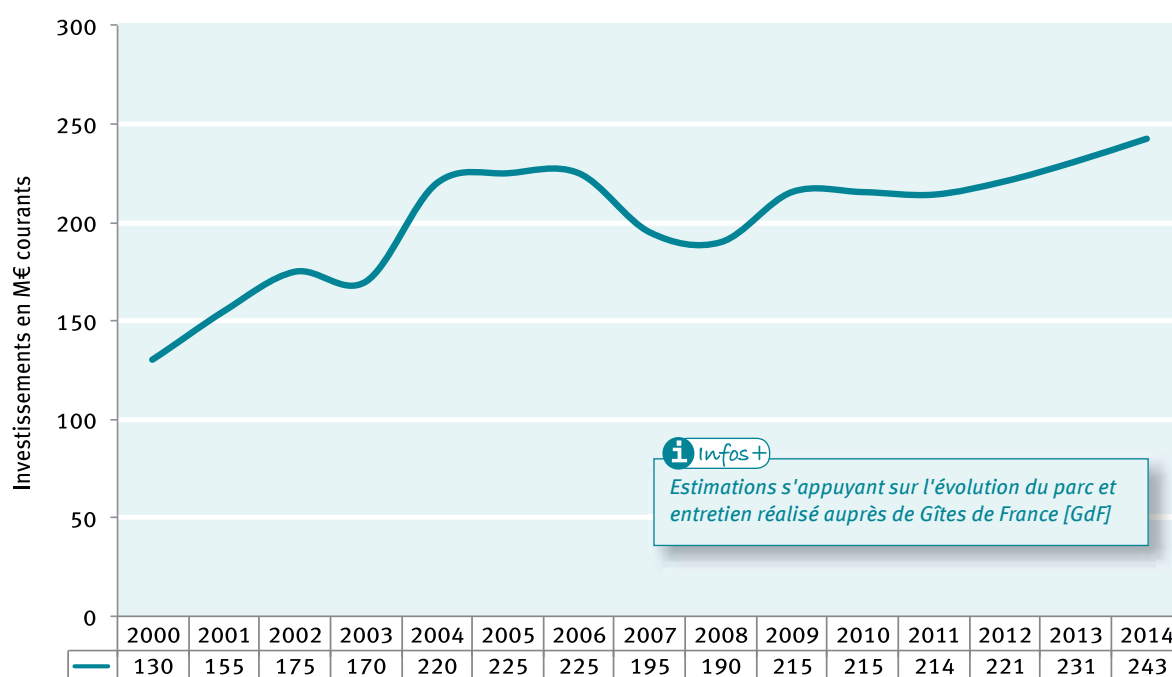
Les hébergements labellisés Gîtes de France représentent au total un parc de plus de 300 000 lits. Ce parc génère un chiffre d'affaires direct de l'ordre de 500 M€ et fait de Gîtes de France l'acteur prépondérant des meublés et chambres d'hôtes labellisés.

La dynamique de l'investissement des Gîtes de France s'appuie essentiellement sur la démographie du parc des chambres d'hôtes et des gîtes. Après avoir progressé significativement au cours des années 1990 et au début des années 2000, l'offre des chambres d'hôtes labellisées Gîtes de France recule depuis 2008. La fédération revendique 26 731 chambres d'hôtes début 2014 contre 27 652 chambres en 2013.

En revanche, le parc des gîtes continue de progresser. On remarque même une accélération de la croissance ces deux dernières années.

	2011	2012	2013	2014
Parc des gîtes	44 826	44 856	45 212	45 954
Evolution en nombre de gîtes	+ 206	+ 30	+ 356	+ 742

INVESTISSEMENTS DES GÎTES ET CHAMBRES D'HÔTES « GÎTES DE FRANCE »



Source : MKG Hospitality

De plus, la courbe des investissements est tirée vers le haut par un phénomène qualitatif traduisant une montée en gamme. Les gîtes ruraux classés « 3 épis et plus » représentent plus de la moitié du parc en 2010 contre un tiers en 2000, les trois quarts des chambres d'hôtes étant de leur côté classées « 3 épis ou plus ».

Compte tenu de la démographie du parc et de la montée en gamme des produits, l'investissement des Gîtes de France devrait poursuivre sa progression débutée en 2011.

Outre Gîtes de France, d'autres opérateurs sont présents sur le marché des meublés. Selon le Mémento du Tourisme 2013, Clévacances représente 19 611 meublés et 6 322 chambres d'hôtes. Gîtes de France, qui doit faire face à des coûts de structure que ne supportent pas les « pure players » de l'Internet [labellisation et contrôle des hébergements, appui aux adhérents, représentation et défense de leurs intérêts etc.] adopte une stratégie de valorisation de son offre qui passe par l'amélioration du site de réservation et des produits.

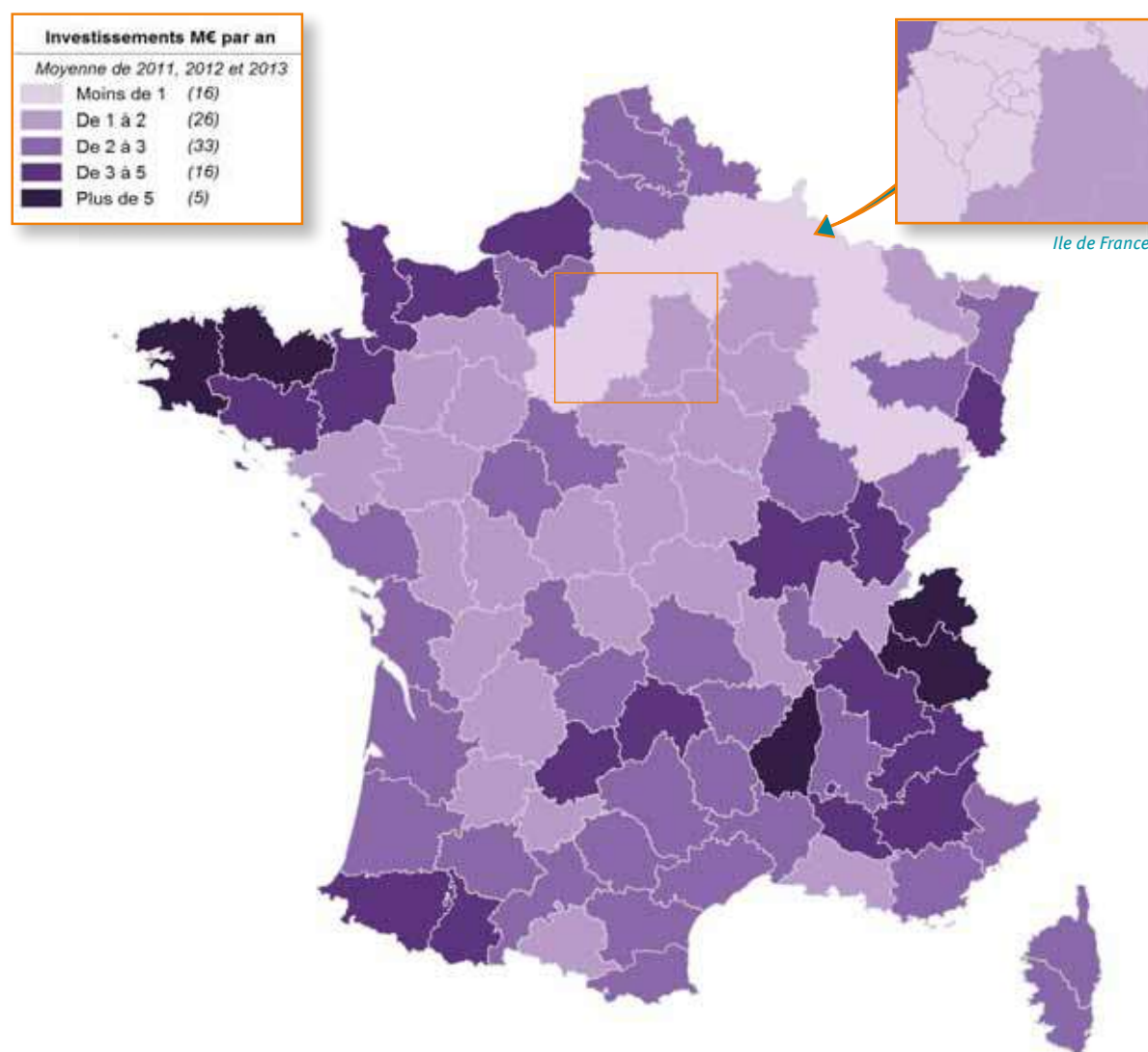
La stratégie en matière d'investissements, qui a porté au cours de la dernière décennie sur les équipements et la literie, évolue au profit de la mise à niveau du mobilier et de la décoration. La Fédération Nationale des Gîtes de France [FNGF] organise ainsi des formations de home staging. Par ailleurs, la FNGF entend profiter de la montée en puissance du tourisme urbain avec son offre City Break.



La ventilation territoriale de l'investissement des gîtes est réalisée au prorata des volumes d'équipement en lits par département et appelle à la prudence dans son interprétation, d'autant que les données utilisées ne couvrent pas la totalité du champ.

Les gîtes apparaissent moins présents dans les zones où l'implantation des autres modes d'hébergements est forte, comme la façade atlantique ou la côte d'Azur. En revanche, les gîtes paraissent jouer un rôle déterminant dans les régions traditionnellement moins équipées en hébergement marchand comme la région littorale qui s'étire de la Manche à la Bretagne.

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR DÉPARTEMENT | GÎTES ET CHAMBRES D'HÔTES



Source : MKG Hospitality

RÉSIDENCES DE TOURISME

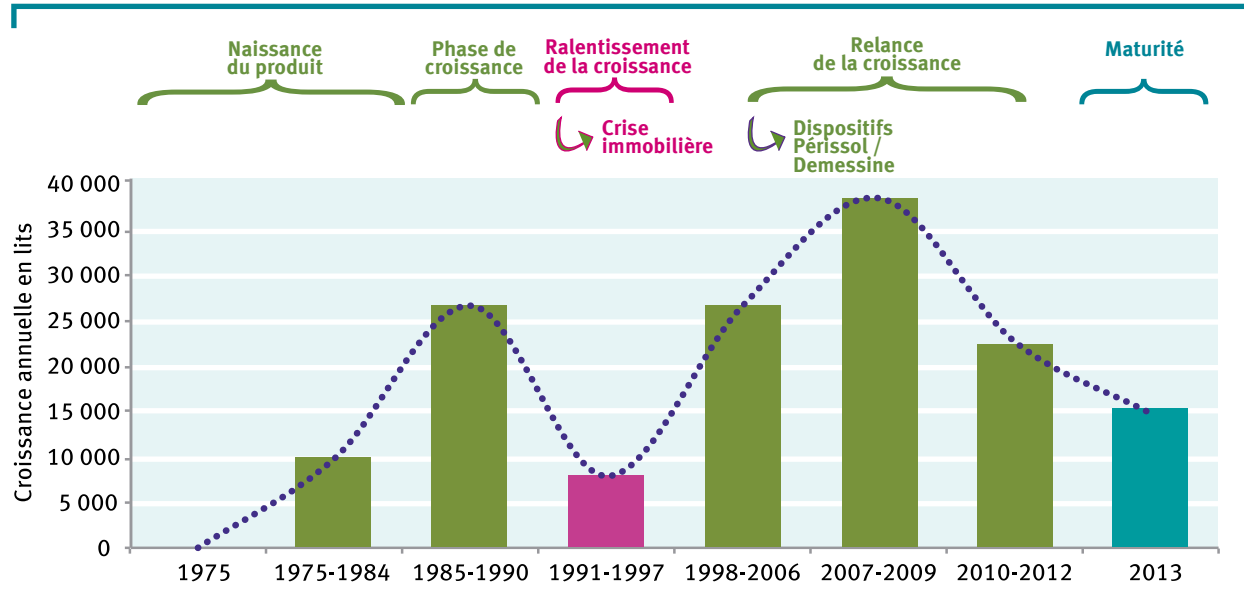
Un développement récent et rapide des résidences de tourisme

CROISSANCE MOYENNE ANNUELLE DE L'OFFRE DES RÉSIDENCES DEPUIS 1975

	Évolution 1975-1984	Évolution 1985-1990	Évolution 1991-1997	Évolution 1998-2006	Évolution 2007-2009	Évolution 2010-2012	Évolution 2012-2013
En nombre de lits	+10 000	+27 000	+8 000	+27 000	+39 000	+23 000	+15 000
En nombre de logements	+2 400	+6 400	+1 900	+6 400	+9 600	+5 500	+3 500

Source : MKG Hospitality, DGCIS, SNRT

PHASES DE DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DES RÉSIDENCES EN FRANCE



Source : MKG Hospitality, Ministère du Tourisme, SNRT

ÉVOLUTION DU PARC DES RÉSIDENCES, CLASSÉES ET NON CLASSÉES, ENTRE 2007 ET 2013

	2007	2013	ÉVOLUTION 2007-2013	ÉVOLUTION MOYENNE ANNUELLE 2007-2013
Résidences	1 470	2 230	760	7,2%
Lits	507 986	693 752	185 766	5,3%
Logements	119 526	168 763	49 237	5,9%
Capacité moyenne logements / résidence	81	76	-	-

Source : MKG Hospitality, DGCIS, SNRT



NOUVEAU CLASSEMENT : ÉVOLUTION DE LA RÉPARTITION DU PARC DE RÉSIDENCES DE TOURISME CLASSÉES ENTRE 2012 ET 2013

	2012			2013			Évolution en nombre de lits 2012-2013
	Nombre de logements	Nombre de lits	% lits classés	Nombre de logements	Nombre de lits	% lits classés	
1*	2 072	8 802	2,5%	1 992	8 101	1,7%	-8,0%
2*	8 531	30 047	8,7%	15 445	54 379	11,5%	81,0%
3*	50 474	206 125	59,6%	69 396	284 554	60,0%	38,0%
4*	20 334	92 845	26,8%	26 076	119 187	25,1%	28,4%
5*	1 674	8 038	2,3%	1 737	8 451	1,8%	5,1%
TOTAL	114 646	474 672	100%	345 857	474 672	100%	37,2%

Source : MKG Hospitality, DGCIS, SNRT

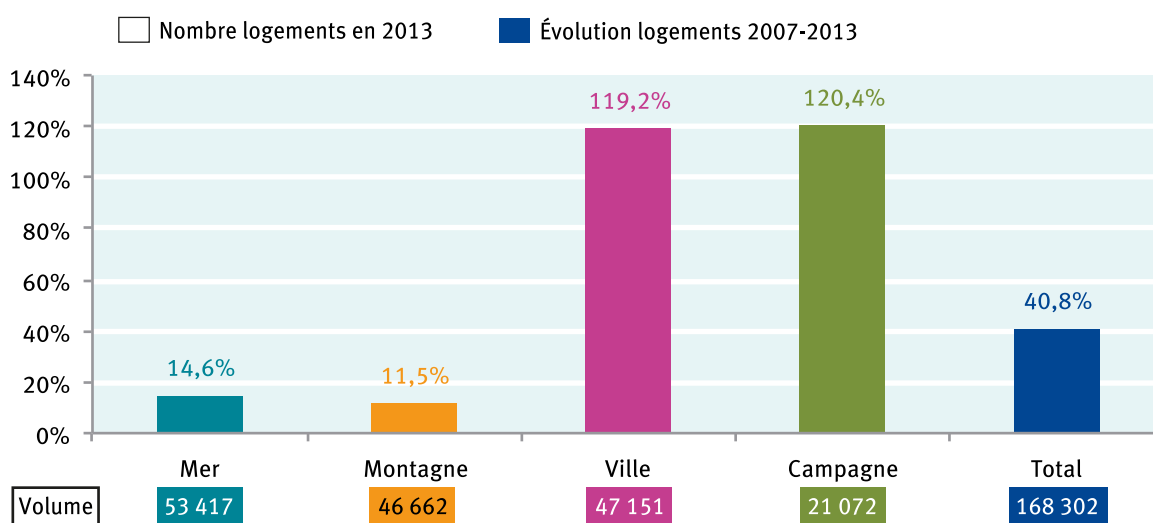
ÉVOLUTION MOYENNE ANNUELLE DU PARC DE RÉSIDENCES CLASSÉES ET NON CLASSÉES

		2000	2008	Évolution moyenne annuelle 2000- 2008	2011	Évolution moyenne annuelle 2008- 2011	2012	2013	Évolution moyenne annuelle 2011- 2013
Résidences hôtelières	Etablissements	270	897	16,2%	1 252	11,8%	1 054	1 033	-9,3%
	Logements	19 720	71 068	17,4%	88 092	7,4%	65 280	54 117	-21,6%
	Capacité moyenne	73	79	-	70	-	62	52	-
Résidences de tourisme	Etablissements	546	706	3,3%	790	3,8%	1 074	1 197	23,1%
	Logements	55 270	60 965	1,2%	66 089	2,7%	91 473	114 646	31,7%
	Capacité moyenne	101	86	-	84	-	85	96	-

Source : MKG Hospitality, DGCIS, SNRT

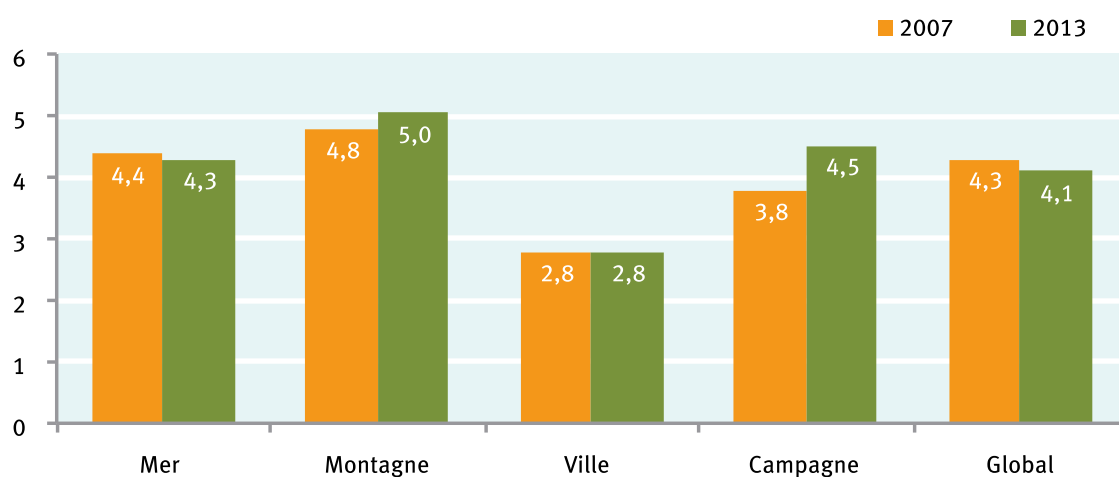
L'émergence des résidences de tourisme dans les villes

ÉVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS PAR TYPE D'ESPACE ENTRE 2007 ET 2013



Source : MKG Hospitality

NOMBRE DE LITS PAR LOGEMENT SELON LE TYPE D'ESPACE EN 2007 ET 2013



Source : MKG Hospitality

Un modèle original de développement

Les établissements classés résidences de tourisme fournissent à la location des appartements équipés, sans offre de service particulier imposée, mais avec des options forfaitaires de ménage, fourniture de linge, etc. La résidence de tourisme représente un produit jeune dans l'offre d'hébergement et son développement a été très rapide. Dans la période récente, de 2007 à 2013, le parc a progressé de plus de 760 résidences et 186 000 lits, soit un rythme de croissance de 5,3% par an, malgré la crise.

Ce succès s'appuie sur un modèle original de prise de bail associant des investisseurs acquéreurs d'appartements destinés à la location de courte durée, un opérateur immobilier vendant les appartements à ces investisseurs et un exploitant en charge de louer les appartements aux consommateurs d'hébergement touristique.

Ce mode d'organisation donne droit à des réductions fiscales intéressantes pour l'acquéreur d'appartements à travers différents dispositifs qui se sont succédés depuis la fin des années 1990 pour redynamiser les investissements dans un secteur en ralentissement après la crise immobilière de 1993. Le dernier en date de ces dispositifs, l'exonération Censi-Bouvard, devait initialement prendre fin en 2012 et être remplacé par la loi Duflot ne s'appliquant pas aux résidences de tourisme. Toutefois, la reconduction fin 2012 du dispositif Censi-Bouvard pour 4 ans traduit la prise en compte par le pouvoir politique des craintes exprimées par les professionnels vis-à-vis d'une suppression de ces aides et de la moindre facilité d'obtention de crédit dans le montage financier des projets.

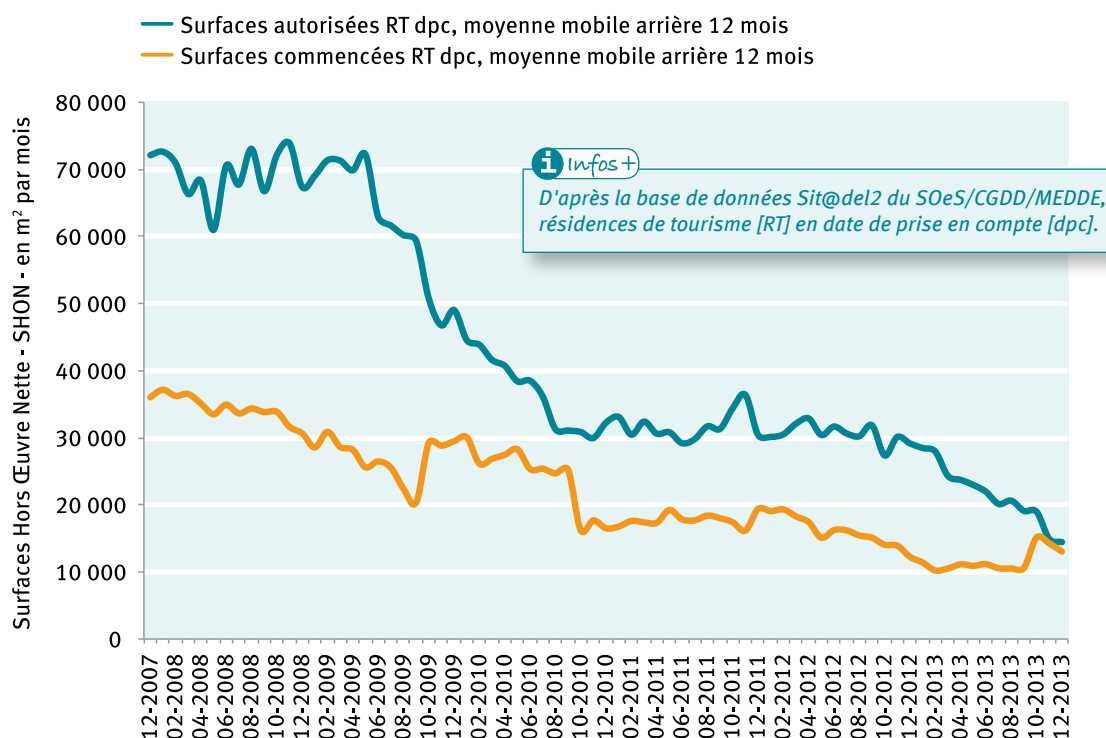
En tout état de cause, hors dispositif fiscal spécifique, les propriétaires continuent de bénéficier du statut de loueur de meublé non professionnel.

L'implantation des résidences de tourisme en France a été historiquement déterminée par la volonté des pouvoirs publics de développer et d'aménager certains espaces en s'appuyant sur le tourisme de loisirs. La création du statut des résidences de tourisme [1983] a permis le développement de zones littorales et de montagne et plus particulièrement dans les stations. Aujourd'hui encore, ces espaces concentrent la majorité des résidences de tourisme, regroupant plus des deux tiers du nombre de lits [avec 229 475 lits sur le littoral et 235 445 en montagne].

En comparaison, les zones spécifiquement urbaines et rurales accueillent aujourd'hui seulement un tiers des résidences françaises.

Cependant, le développement récent des résidences est tiré vers le haut par l'émergence du tourisme urbain. De 2007 à début 2013, la croissance du parc dans les centres urbains a été deux fois plus importante en volume

BAISSE TENDANCIELLE DES SURFACES DE RÉSIDENCES DE TOURISME



Source : MKG Hospitality

que dans les zones montagnardes, littorales ou rurales : sur les 15 000 nouveaux lits dénombrés en 2013, 9 000 ont été créés dans des zones urbaines. En termes de produit, la résidence urbaine se rapproche d'un produit hôtelier standard avec notamment un nombre de lits par logement [2,8 lits par appartement] moins élevé que dans les résidences montagnardes ou littorales, plus spécialement adaptées à l'accueil des familles.

Certains opérateurs s'y sont implantés massivement, voire exclusivement [Park and Suites, Zenitudes Hotels Résidences, City Résidences, Citadines...], tandis que la plupart des grands groupes tels que Pierre & Vacances-Center Parcs, Lagrange ou Résid'études ont créé des marques dédiées à ce nouveau segment [Adagio, Lagrange city ou Séjours et affaires]. Les résidences urbaines apparaissent comme un modèle spécifique sur le marché des résidences.

Adagio représente à ce titre une opération originale, puisque la marque résulte de la joint-venture des groupes Pierre & Vacances-Center Parcs et Accor. A noter cependant que, la spécificité de la résidence de tourisme, urbaine ou non, se trouve dans la durée moyenne de séjour, plus longue que dans les établissements hôteliers standards.

Le nouveau classement a clairement changé la donne pour les résidences de tourisme. La tendance au cours des années 2000 était largement en faveur des résidences hôtelières [celle qui restaient non classées]. Le nombre de

logements des résidences non classées avait progressé de plus de 17% par an entre 2000 et 2008. La mise en place du nouveau classement en 2012 marque un véritable tournant, puisque ce sont les résidences de tourisme [classées] qui se développent très rapidement. Dans le domaine des résidences, le nouveau classement apporte une véritable clarification dans l'offre et une plus grande lisibilité vis-à-vis du public. Les exploitants se sont par conséquent rapidement et massivement engagés dans le processus de classement.

La répartition du parc classé entre les différentes catégories est globalement constante. L'évolution la plus visible est le développement du parc de résidences 2 étoiles. La croissance du nombre de lits est de 38% entre 2012 et 2013. Ce nombre doit être toutefois relativisé, en raison d'une offre de départ assez réduite.

Ainsi, l'augmentation du nombre de lits de la seule catégorie 4 étoiles est supérieure [+26 000 lits 4 étoiles contre +24 000 lits en 2 étoiles]. Par ailleurs, le nombre de lits milieu de gamme dépasse les 284 000 en 2013. Le fait marquant est donc bien la prédominance des résidences 3 et 4 étoiles, qui représentent plus de 75% des lits.

Le produit « résidences » s'impose comme un produit milieu ou haut de gamme. Ainsi, le nombre d'appartements et de lits en résidences 1 étoile, qui représentait seulement 2,5% du secteur, diminue encore. Le nouveau classement tend à structurer l'offre par le haut.

Une reprise en 2014 grâce au lancement de gros projets

Le marché est dominé par trois grands groupes : Pierre & Vacances-Center Parcs [qui regroupe Pierre & Vacances, Maeva, Pierre & Vacances premium et Center Parcs, et qui est co-propriétaire avec Accor de l'enseigne Adagio], Odalys et Lagrange [qui regroupe les marques Lagrange, Lagrange prestige, Lagrange City et Lagrange Confort +]. Ces trois groupes représentent plus de la moitié de l'ensemble du parc français. Le premier groupe, Pierre & Vacances-Center Parcs, concentre à lui seul un tiers des lits en résidences.

Si ces groupes se sont à l'origine développés avec des résidences de loisirs, les opportunités de croissance en ville les ont incités à proposer de nouveaux produits à destination de la clientèle urbaine. Pierre & Vacances a créé une « joint-venture » avec Accor autour de la marque Adagio. Lagrange a lancé Lagrange City.

Les autres groupes comme SAS Dom'Ville'Services ou le groupe Réside Etudes proposent également un portefeuille de marques spécialisées sur chaque type de clientèles : Appart'City/Appart'Vacances chez SAS Dom'Ville'Services et Séjours & Affaires, Apparthotels/Residhome Apparthotel/Relais Spa chez Réside Etudes.

Aux côtés de Citadines, enseigne précurseur dans les produits d'hébergement de moyenne et longue durée en centre-ville, la période récente a vu l'arrivée et le développement sur le marché d'enseignes spécifiquement urbaines comme Park & Suite, Stay City et plus récemment Seven Urban Suites.



Résidence de tourisme Adagio

Le niveau de concentration du secteur des résidences, mesuré par les parts de marché des opérateurs leaders, est inférieur à celui de l'hôtellerie. Malgré la prédominance de 3 acteurs majeurs, on compte encore de nombreux opérateurs de taille moyenne. Si le marché des résidences reste moins concentré en raison de son développement récent, cette situation pourrait évoluer à terme, les opérateurs devant gagner en visibilité pour peser sur les marchés urbains qu'ils ciblent.

Ainsi, début 2014, l'actualité des résidences de tourisme est marquée par le rachat par Park & Suites d'Appart City. Une segmentation simplifiée sera appliquée au nouvel ensemble, qui totalise 130 établissements : toutes les résidences 2 et 3 étoiles passent sous enseigne Appart'City, les autres de positionnement supérieur conservant la marque Park & Suites.

Mais les résidences de loisirs ne sont pas en reste. Belambra, dont l'offre est constituée majoritairement de villages de vacances, développe aujourd'hui son parc sous le statut de résidence de tourisme, ce qui permet au groupe de se désengager des murs et de se concentrer sur son cœur de métier, à savoir l'exploitation et la commercialisation de séjours.

Elle a mis en place un programme de cession immobilière offrant un placement sécurisé aux quelque 3 000 propriétaires ayant fait le choix du statut de « Loueur Meublé non Professionnel ». Elle a également créé, fin 2011, la Foncière

Belambra, un nouvel outil de portage de murs, donnant aux projets l'accès au statut de résidences de tourisme et ainsi aux facilités fiscales qui y sont attachées.

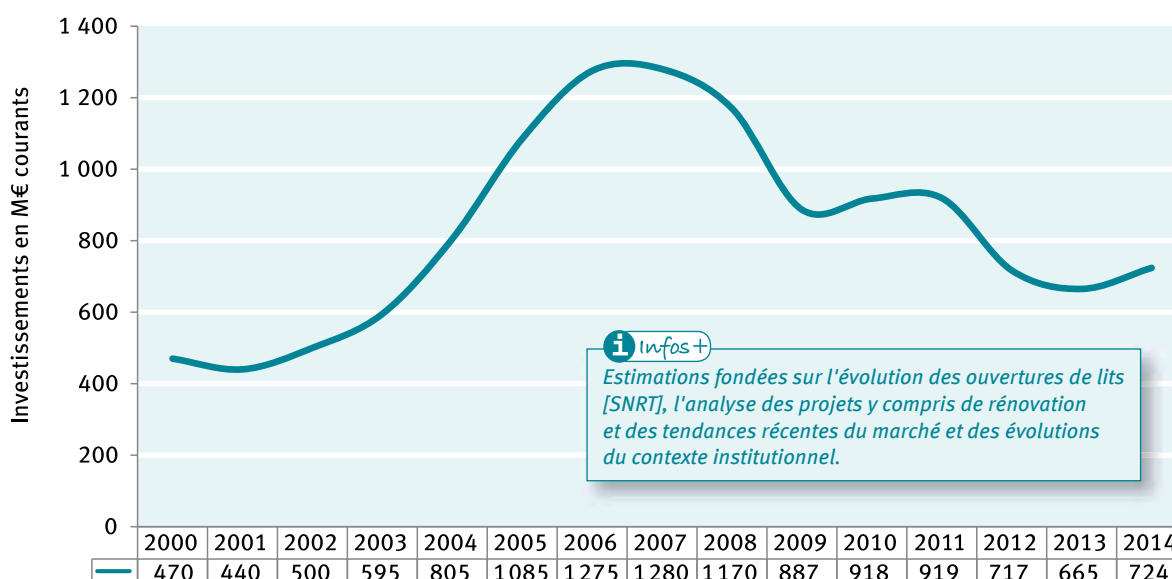
Maeva, Odalys et Géolia figurent parmi les groupes les plus dynamiques avec respectivement l'ajout de 8 unités [4 800 lits], 5 unités [1 540 lits] et 3 unités [1 580 lits] courant 2013.

Les évaluations des montants des investissements sont nettement marquées par le ralentissement de la croissance du parc des résidences. Bien que le potentiel de croissance du parc soit encore réel, notamment en zone urbaine, les investisseurs font preuve d'une plus grande prudence. On note un allongement de la durée de mise en œuvre des projets :

- Les promoteurs exigent désormais une proportion plus importante de logements effectivement vendus auprès des particuliers avant de lancer les projets.
- Les conditions d'achat pour les particuliers se sont durcies et la demande est moins forte.

A noter, enfin, qu'en 2013, 2014 et 2015, les investissements dans les résidences sont soutenus par la construction du Center Parcs de la Vienne [200 millions de travaux sur 3 ans] et le démarrage des travaux du projet Villages Nature à Marne-la-Vallée, construit autour d'un partenariat entre le groupe Pierre & Vacances et le groupe Disney.

INVESTISSEMENTS EN RÉSIDENCES DE TOURISME



Source : MKG Hospitality

La répartition territoriale des investissements en résidences de tourisme [RT] s'appuie sur des informations communales relatives au parc [INSEE], aux ouvertures de lits [SNRT] et aux surfaces commencées [MEDDE].

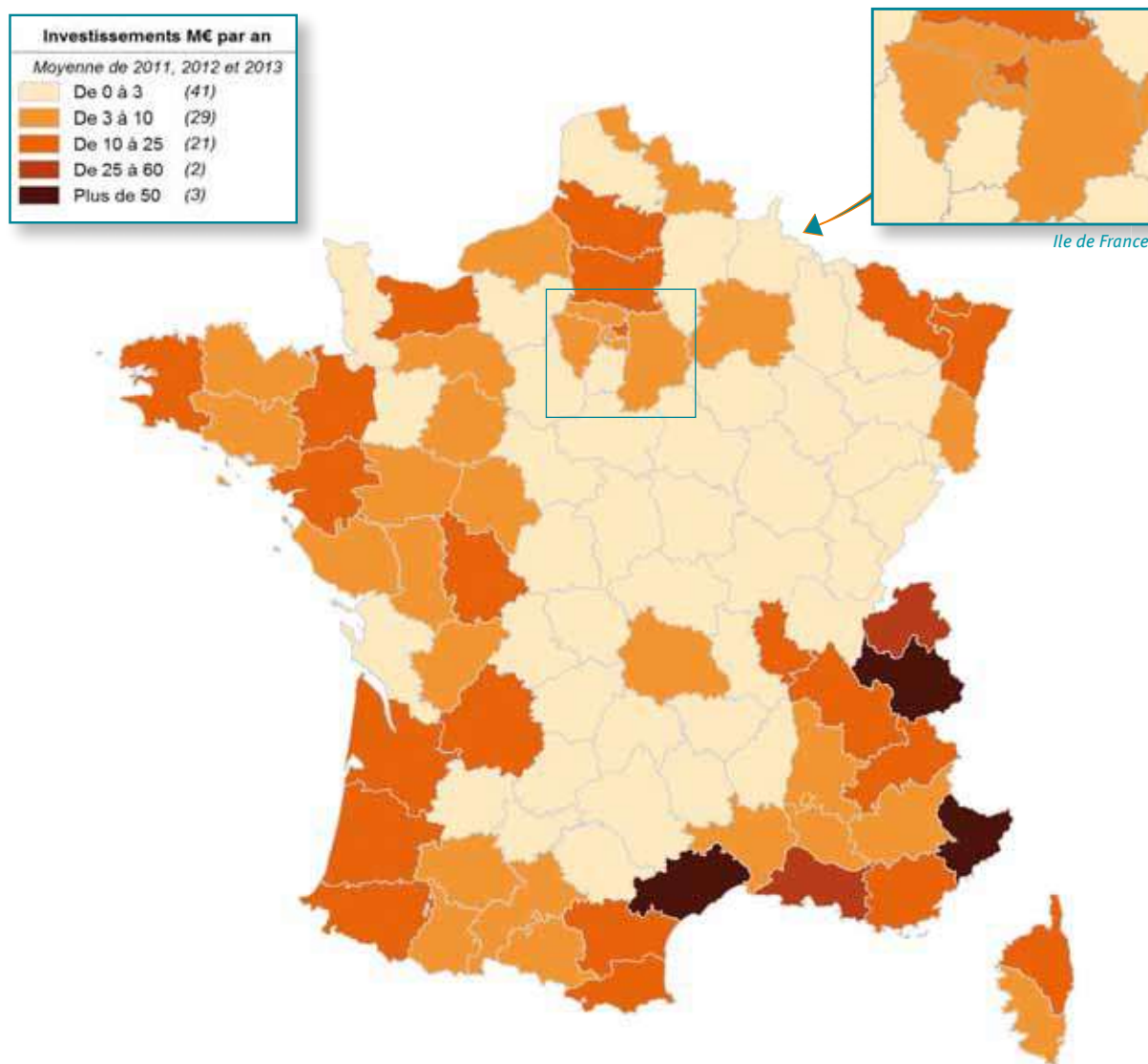
La répartition géographique de l'investissement des résidences de tourisme est liée à l'histoire du développement du produit et conditionne la répartition de l'investissement :

- Les zones de montagne et littorale concentrent encore une partie importante de l'investissement. C'est notamment le cas des Alpes, du littoral méditerranéen et du littoral atlantique.
- Le développement plus récent du produit dans les zones urbaines s'est traduit par un investissement important dans les grandes métropoles françaises comme Paris, Lyon ou Marseille.

Le niveau d'investissement relativement élevé dans le département de la Vienne s'explique par le démarrage de la construction du Center Parcs de la Vienne.

Le département de l'Hérault constitue une autre terre d'intérêt pour les résidences de tourisme avec les ouvertures d'unités sur le littoral [Odalis à la Grande Motte par exemple] mais également dans l'agglomération montpelliéraine avec des produits orientés affaires comme loisirs : MMV à Juvignac ou Park & Suites à Montpellier.

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR DÉPARTEMENT | RÉSIDENCES DE TOURISME



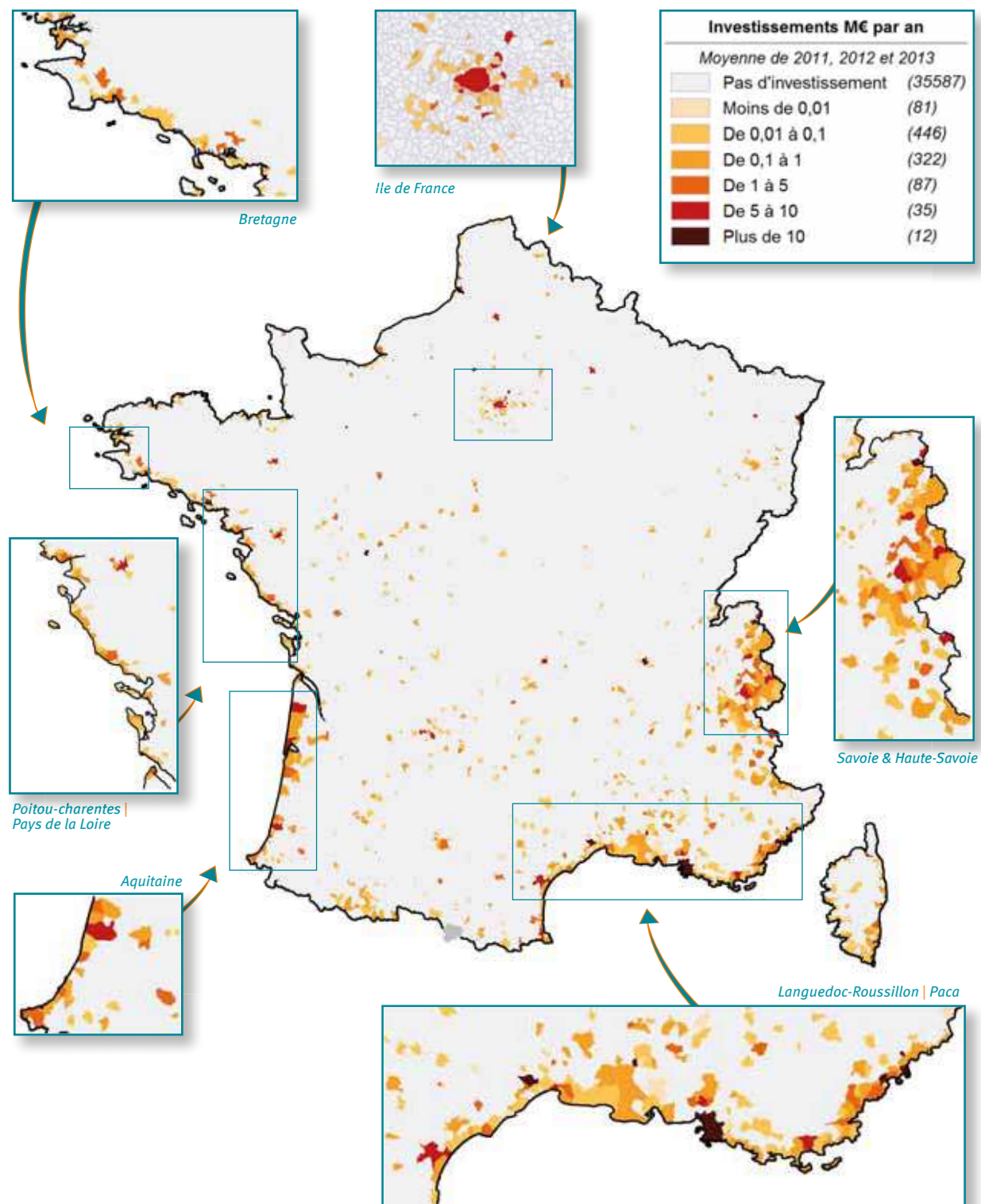
Source : MKG Hospitality

La répartition communale des investissements des résidences de tourisme révèle aussi le développement plus récent de ce type d'hébergement sur le littoral atlantique, du sud de la Bretagne à l'Aquitaine en passant par la Vendée et la Charente Maritime.

La croissance du parc est désormais dominée par les implantations urbaines même si deux ouvertures significatives vont prochainement soutenir le

développement de l'offre en milieu rural et à destination de la clientèle de loisirs : Center Parcs de la Vienne et Villages Nature à Marne-la-Vallée, même si dans ce dernier cas la frontière entre l'urbain et le rural est difficile à tracer.

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR COMMUNE | RÉSIDENCES DE TOURISME



Source : MKG Hospitality



RÉSIDENCES SECONDAIRES.....

Le tassement de la construction des résidences secondaires en 2013

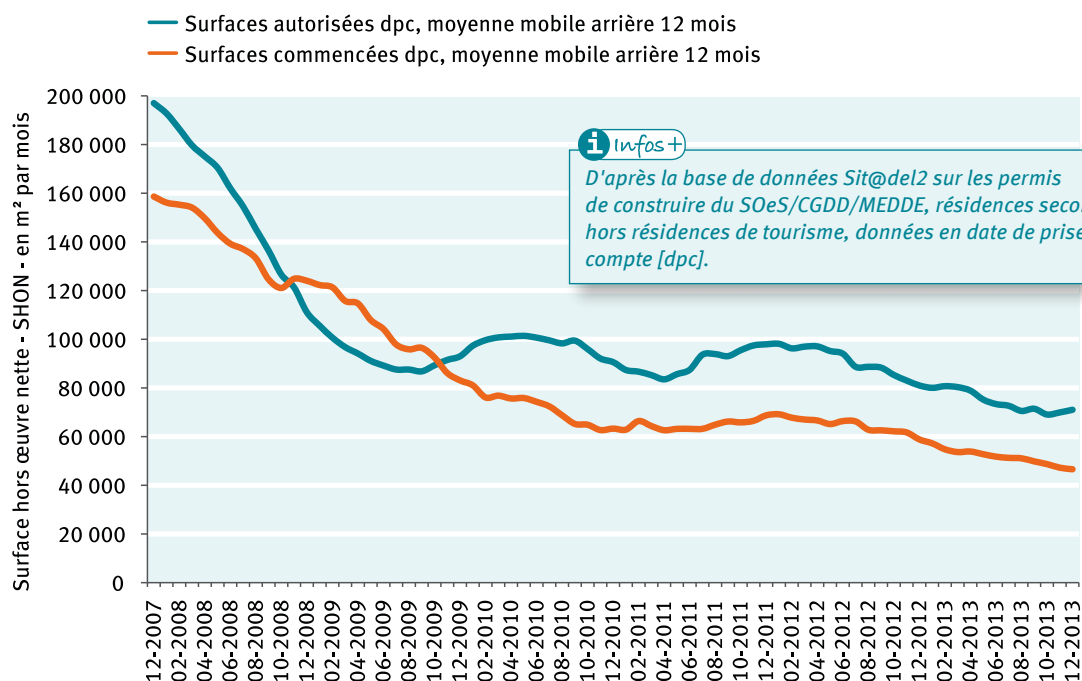
Selon le Mémento du tourisme de la DGCIS, le nombre de résidences secondaires s'élève à 2,9 millions et le nombre de lits à 14,6 millions, soit 71,7% de l'offre d'hébergement touristique. Ce parc correspond au dernier relevé du recensement de la population de 2010.

Le bilan délivré par Sit@del sur les surfaces autorisées et commencées dans les permis de construire révèle un net ralentissement des constructions dans les résidences secondaires. Entre 2007 et 2013, les surfaces moyennes autorisées chutent de 197 000 m² à 71 000 m², soit un recul de 64%. Le constat est identique pour les surfaces commencées : -71% entre 2007 et 2013 passant de 159 000 m² à 47 000 m².

Après avoir enregistré une stabilisation du recul en 2011 et 2012, les données des permis de construire tendent à être à nouveau orientées à la baisse en 2013 : -12% par rapport à 2012 pour les surfaces autorisées et -21% pour les surfaces commencées.

Toutefois, il convient d'interpréter ces données avec prudence, le nouveau système déclaratif mis en place à partir de 2008 pour les demandes de permis de construire et ayant entraîné le passage de Sitadel à Sit@del2 rendant moins fiable la distinction entre résidences secondaires et résidences principales.

BAISSE TENDANCIELLE DES SURFACES DE RÉSIDENCES SECONDAIRES



Source : MKG Hospitality

De fait, les comptes du logement établis par le MEDDE sur lesquels s'appuie l'estimation du Tableau de Bord appliquent depuis 2008 de façon constante le ratio de l'année 2007. En conséquence, les évolutions traduisent en large partie les tendances du marché du logement des résidences principales, ce qui peut expliquer le rebond quelque peu surprenant de l'investissement en 2011 et 2012. Cependant, les données de la DGFIP (Direction Générale des Finances Publiques) sur les résidences secondaires [RS] qui complètent, à partir de données des déclarations fiscales, l'évaluation du parc de la DGCIS réalisée lors du recensement de la population de 2010, traduisent un rebond de la croissance du parc des résidences secondaires observé en 2012 et 2013 [respectivement +25 000 et +30 000 résidences secondaires]. Ce sont notamment les résidences secondaires achetées par des étrangers qui tirent le marché vers le haut.

Concernant la clientèle domestique, les déterminants de l'investissement en résidences secondaires paraissent moins favorables. Le recul observé de la FBCF des ménages et le ralentissement de la consommation des ménages en 2012 et 2013, traduisent les difficultés en termes de pouvoir d'achat, en particulier en raison de la hausse de la pression fiscale et du maintien du chômage à un niveau élevé. Au-delà de cet effet conjoncturel, des changements structurels liés aux évolutions démographiques et à la pyramide des âges jouent en défaveur de l'investissement en résidences secondaires, les cohortes d'acquéreurs potentiels étant moins importantes. Enfin, on remarque des modifications de comportement des consommateurs, plus « zappeurs » et privilégiant la multiplicité des destinations de villégiature.

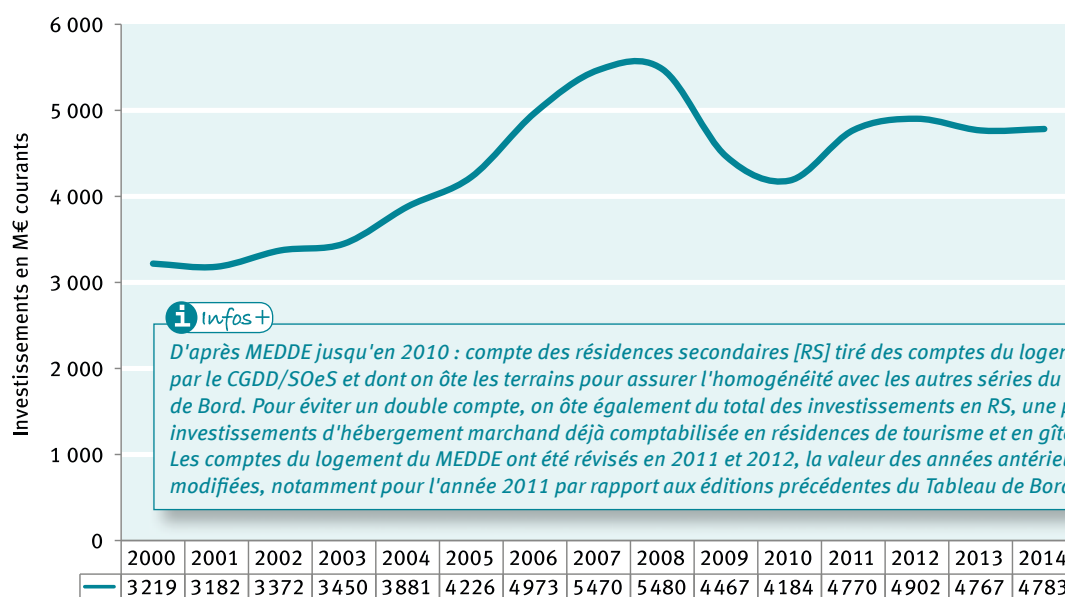
Enfin, l'allongement à 22 ans contre 15 précédemment [Loi de Finance 2012] de la durée de détention d'une résidence secondaire pour obtenir une exonération complète de la taxe sur les plus-values immobilières, ainsi que



le durcissement de cette même législation sur les plus-values immobilières opéré en 2013 avec l'instauration d'une surtaxe pour les plus-values supérieures à 50 000 euros, devraient limiter encore l'intérêt de ce type d'investissements.

En conclusion, si plusieurs éléments tendent à rendre crédible le rebond observé après la crise de 2009, en dépit des restrictions méthodologiques précisées plus haut quant à l'évaluation des investissements en résidences secondaires fondées sur l'exploitation des comptes du logement, les déterminants de long terme semblent cependant jouer négativement sur le secteur.

INVESTISSEMENTS EN RÉSIDENCES SECONDAIRES HORS INVESTISSEMENTS RELEVANT D'INDICATEURS PRÉCÉDENTS D'HÉBERGEMENT MARCHAND



Source : MKG Hospitality d'après MEDDE jusqu'en 2010

La ventilation territoriale des investissements en RS repose sur les données communales de parc fournies par l'INSEE et de surfaces d'hébergement commencées déclarées dans les permis de construire. A l'instar des modes d'hébergement marchand, la répartition des investissements des résidences secondaires fait la part belle aux destinations du sud de la France et aux façades littorales. La répartition du parc est toutefois plus diffuse entre les différents départements et jusque dans les communes rurales.

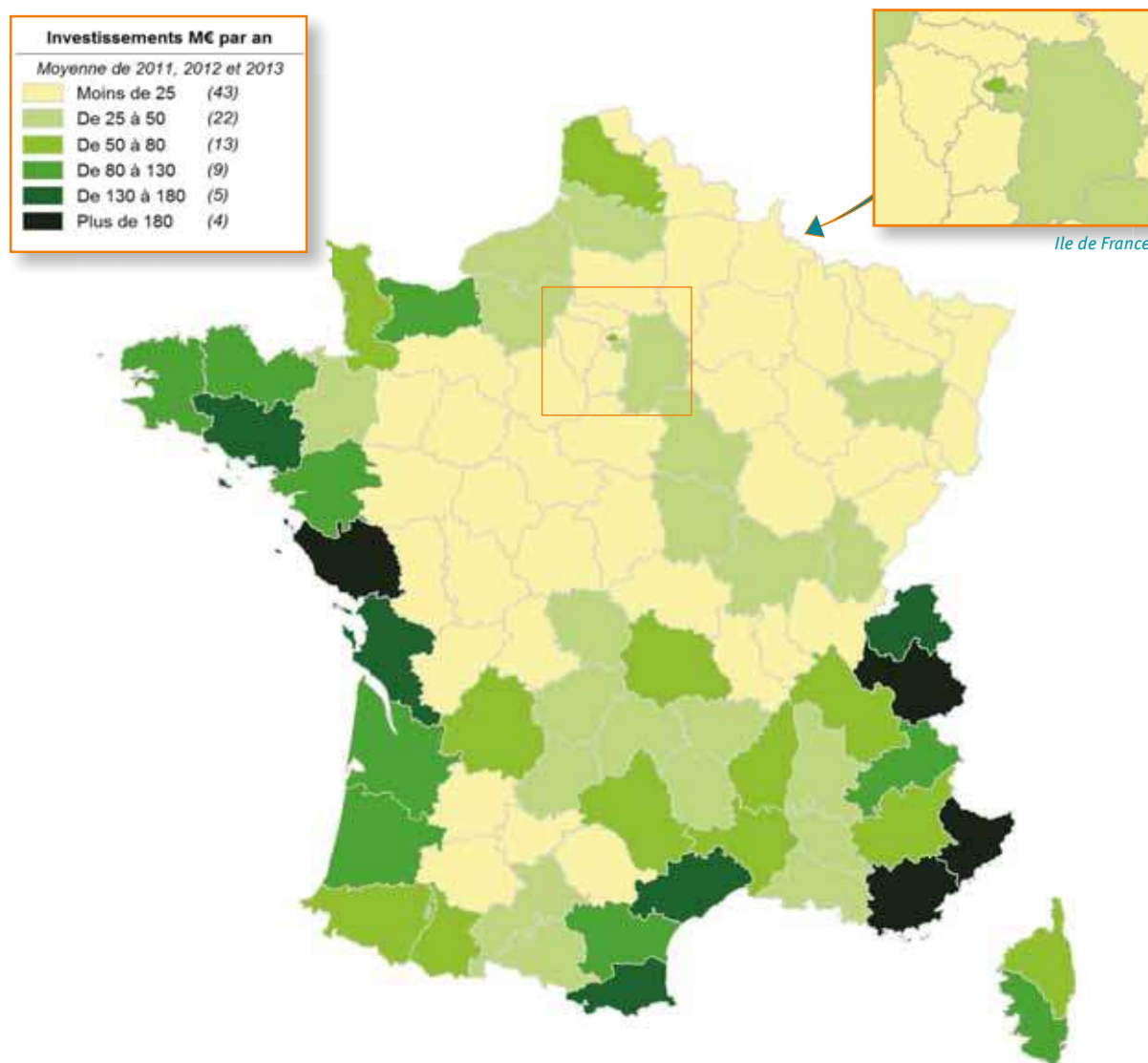
Le maintien des investissements en RS dans la phase d'après crise de 2009, lié à l'accroissement des volumes de résidences secondaires, notamment acquises par des étrangers, ne semble pas devoir à moyen terme contrecarrer les déterminants structurels plus profonds dépendant d'évolutions démographiques et économiques lourdes et

qui laissent entrevoir une érosion de l'investissement en résidences secondaires.

Ces mutations comportent des enjeux importants pour les territoires touristiques. En effet, leur conversion en hébergement marchand pourrait accroître les pressions concurrentielles sur l'offre touristique existante.

C'est notamment le cas dans les zones où la part des RS au sein de l'ensemble des investissements en hébergement est élevée [cas des zones de montagne hors station, des zones rurales]. D'autre part, leur transformation en résidences principales est contrainte par l'insuffisance de la demande locale d'hébergement, en particulier dans les zones où le parc des résidences secondaires est étendu par rapport au parc total de logements.

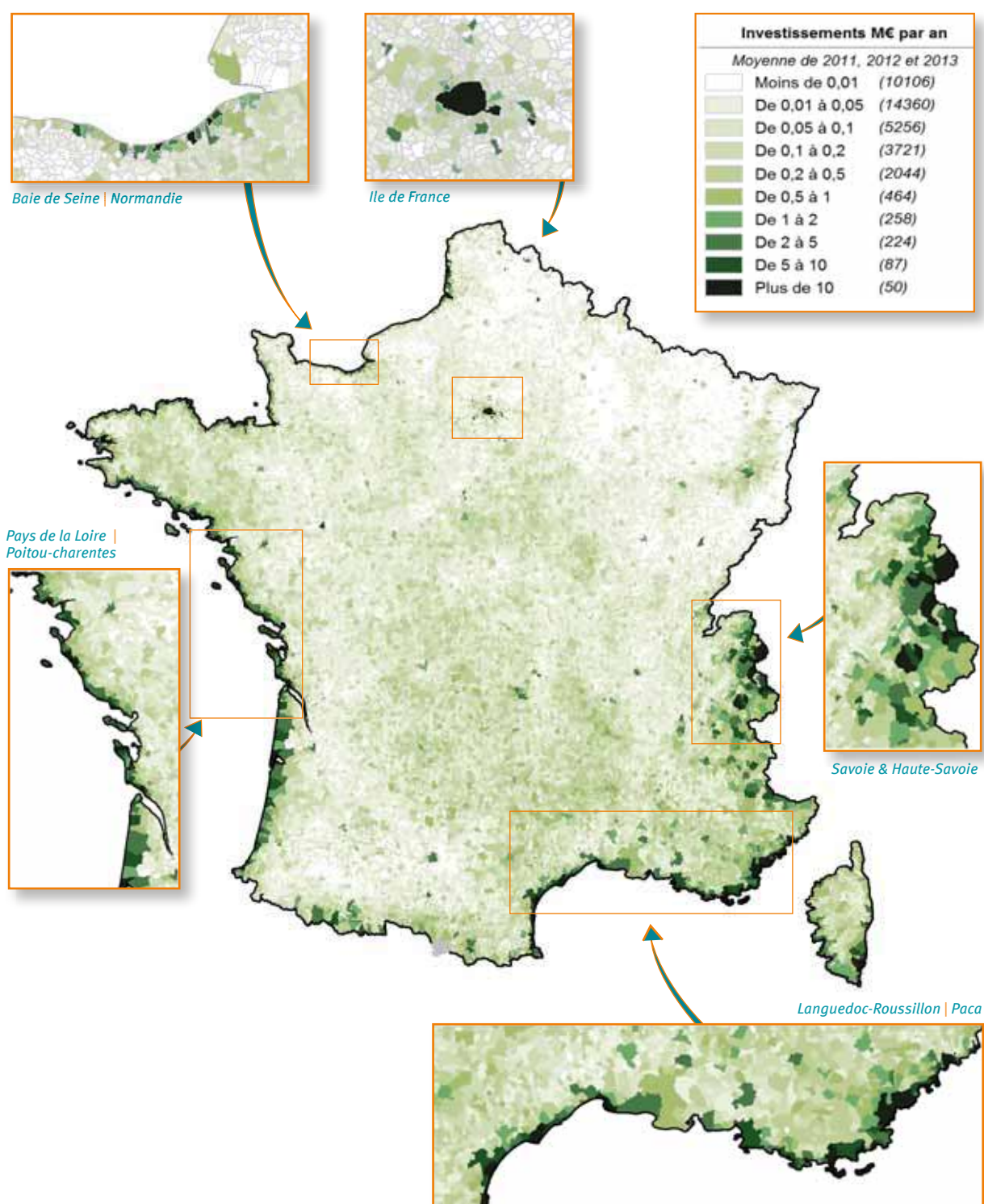
CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR DÉPARTEMENT | RÉSIDENCES SECONDAIRES



Source : MKG Hospitality

La répartition communale des résidences secondaires illustre à la fois la prédominance des zones littorales et de montagne en termes d'attractivité touristique [sans compter le cas particulier de Paris], et la très large diffusion du phénomène sur la plus grande partie du territoire, malgré une densité d'implantation moindre sur le quart nord-est.

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR COMMUNE | RÉSIDENCES SECONDAIRES

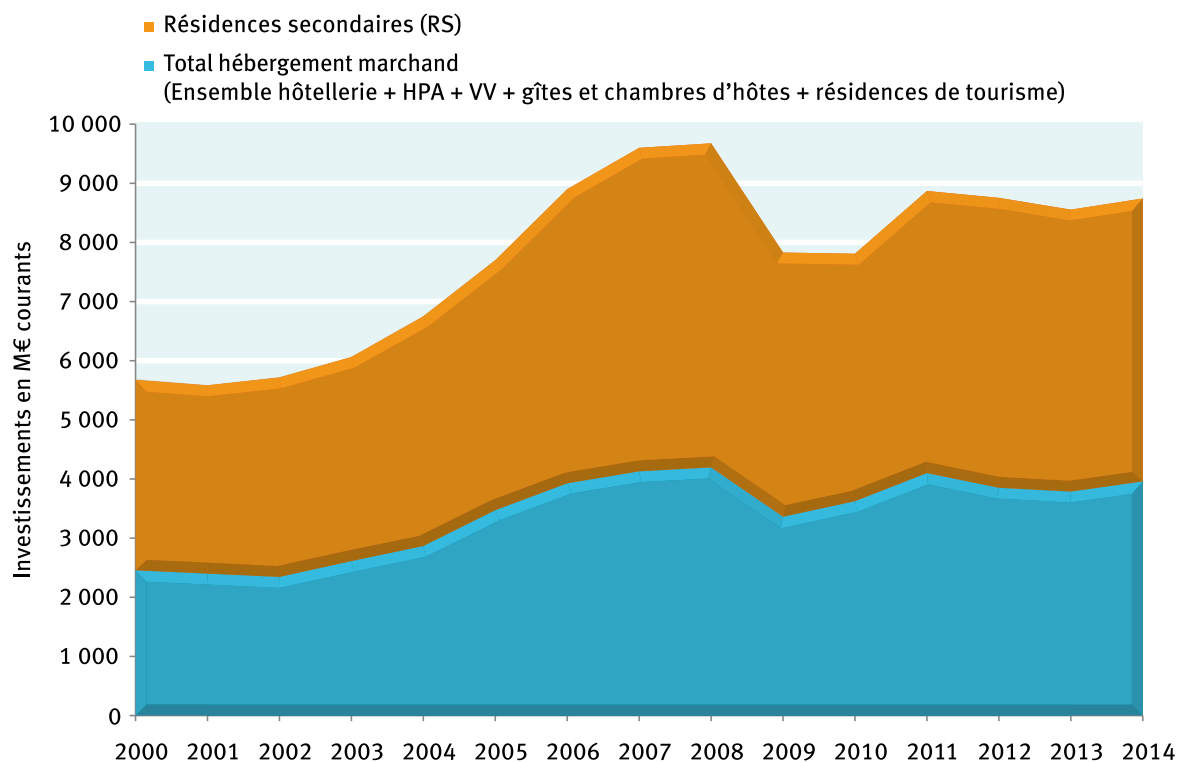


Source : MKG Hospitality

ENSEMBLE DES HÉBERGEMENTS

Des profils d'investissement différenciés
selon le type d'espace et de commune

ENSEMBLE DES INVESTISSEMENTS D'HÉBERGEMENT



Bien que confrontées à une évolution défavorable à moyen terme, les résidences secondaires [RS] continuent de faire l'objet des investissements les plus élevés dans les destinations littorales, rurales et de montagne, en raison de l'importance du parc dans ces zones.

Dans les villes de l'intérieur ce sont les investissements hôteliers qui sont les plus importants, en raison notamment de l'impact de l'offre hôtelière haut de gamme.

En ce qui concerne plus spécifiquement l'hébergement marchand, l'hôtellerie propose les plus hauts niveaux d'investissements sur les territoires urbains, du littoral comme de l'intérieur, dans les communes de l'intérieur rural, en dépit d'une démographie du parc défavorable dans ce type d'espace, et en montagne hors station. En particulier dans l'intérieur urbain, les investissements hôteliers sont nettement dominants dans l'offre d'hébergement.

Toutefois, l'hôtellerie de plein air constitue toujours le premier secteur d'investissement d'hébergement marchand dans les communes du littoral rural.

Les résidences de tourisme jouent le rôle dominant pour les investissements d'hébergement marchand dans les stations de montagne, qui constituent leur berceau d'origine.

Tous modes d'hébergement confondus, l'espace rural intérieur - c'est à dire la campagne - concentre la majorité des investissements d'hébergement.

En effet, dans l'hébergement marchand uniquement, c'est l'espace intérieur urbain, cumulant les demandes des clientèles d'affaires comme de loisirs, qui domine nettement en matière d'investissements.

Si l'on raisonne par commune pour apprécier la densité de l'investissement, les contrastes sont accusés par type de milieu : ainsi, les communes du littoral urbain auraient reçu chacune de l'ordre de 4,8 M€ d'investissements d'hébergement par an en moyenne sur la période 2011-2012 et celles des stations de montagne 3,0 M€.

A l'inverse, le ratio d'investissement par commune tombe à 0,07 M€ pour les communes de l'intérieur rural, en raison en particulier de la faiblesse des investissements en matière d'hébergement marchand.

La situation est différente en revanche dans l'analyse des investissements par habitant. Les zones urbaines concentrant une plus forte population voient l'investissement par habitant être le plus faible des différents types d'espace. Dans les stations de montagne, le montant est très nettement supérieur à celui des autres zones.

INVESTISSEMENTS PAR TYPE D'ESPACE ET D'HÉBERGEMENT EN MÉTROPOLE

En M€ par an ▶ Moyenne de 2011, 2012 et 2013	INTÉRIEUR		LITTORAL		MONTAGNE		TOTAL
	Rural	Urbain	Urbain	Rural	Hors station	Station	
NOMBRE DE COMMUNES	28 199	2 344	206	833	4 714	274	36 570
Hôtels	365	1 324	270	169	84	136	2 349
Hôtellerie de Plein Air ¹	118	20	38	171	40	7	393
Villages de vacances	26	4	17	48	25	28	147
Résidences de tourisme	156	252	97	116	31	113	766
Résidences secondaires	1 354	359	569	1 308	625	533	4 749
TOTAL	2 018	1 960	991	1 813	805	817	8 404
INVESTISSEMENTS EN M € PAR AN ET PAR COMMUNE Moyenne de 2010, 2011 et 2012	0,07	0,8	4,8	2,2	0,2	3,0	0,2

1. Hors crédit bail

Source : MKG Hospitality

L'engagement des communes dans le tourisme

Pour rendre compte de leur diversité d'engagement touristique, le tableau ci-dessous répartit les communes selon la valeur du ratio «Lits touristiques/ Population municipale» pour chacun des types d'espace. De plus, pour chaque espace, on a sélectionné par un fond de couleur les 2 groupes de communes où l'investissement est le plus élevé.

En croisant type d'espace, degré d'engagement et taille des communes, trois profils de communes rassemblant ensemble 90% des investissements d'hébergement [une proportion stable par rapport à l'édition précédente du Tableau de Bord des Investissements Touristiques], peuvent être définis :

- Les communes de moins de 10 000 habitants à fort ou très fort engagement touristique, un profil qui se décline en montagne [stations de sports d'hiver à titre principal], comme en milieu rural, principalement sur le littoral, et représente près de 30% des investissements totaux d'hébergement, une proportion plus faible que dans les éditions précédentes du Tableau de Bord des Investissements Touristiques en raison d'une réévaluation des montants d'investissements dans les hôtels, qui tirent vers le haut l'investissement de l'hébergement en zone urbaine et en particulier à Paris.
- Parmi les communes à engagement touristique faible ou moyen, le deuxième groupe est formé des communes de plus de 10 000 habitants du milieu urbain, qui pèsent pour 30% du total.
- Enfin, le troisième profil est constitué des communes de moins de 10 000 habitants du milieu rural intérieur ou de montagne hors stations, à engagement touristique faible ou moyen, à hauteur de 30% du total. L'investissement est alors essentiellement lié aux résidences secondaires.

A travers les investissements d'hébergement, le tourisme associe donc des territoires fortement spécialisés [stations de sports d'hiver, communes balnéaires...], la plupart des villes, ainsi qu'une forme diffuse répartie dans l'intérieur du pays et reposant largement sur les résidences secondaires.

LECTURE DU TABLEAU

Dans l'intérieur rural, les 2018 M€ d'investissements d'hébergement [hôtels, HPA, villages de vacances, résidences de tourisme et résidences secondaires] se seraient répartis ainsi : 103 M€ dans des communes dont le nombre de lits touristiques représente plus de 400% de la population permanente, 437 M€ dans celles dont le nombre de lits touristiques se situe entre 100% et 400 % de la population permanente etc.

INVESTISSEMENTS D'HÉBERGEMENT SELON LE DEGRÉ D'ENGAGEMENT TOURISTIQUE DES COMMUNES

En M€ par an ► Moyenne de 2011, 2012 et 2013	INTÉRIEUR		LITTORAL		MONTAGNE		TOTAL
COMMUNES DE MÉTROPOLE DONT LE NOMBRE DE LITS TOURISTIQUES REPRÉSENTE...	Rural	Urbain	Urbain	Rural	Hors station	Station	
...Plus de 400% de la population permanente	103	0	157	1 133	173	742	2 309
...Entre 100% et 400% de la population permanente	437	61	437	552	410	54	1 951
...Entre 25% et 100% de la population permanente	804	124	220	105	168	18	1 439
...Moins de 25% de la population permanente	674	1 774	177	22	54	3	2 705
TOTAL	2 018	1 960	991	1 813	805	817	8 404
INVESTISSEMENTS EN € PAR AN ET PAR HABITANT PERMANENT Moyenne de 2011, 2012 et 2013	90	65	203	914	311	2 381	135

Source : MKG Hospitality



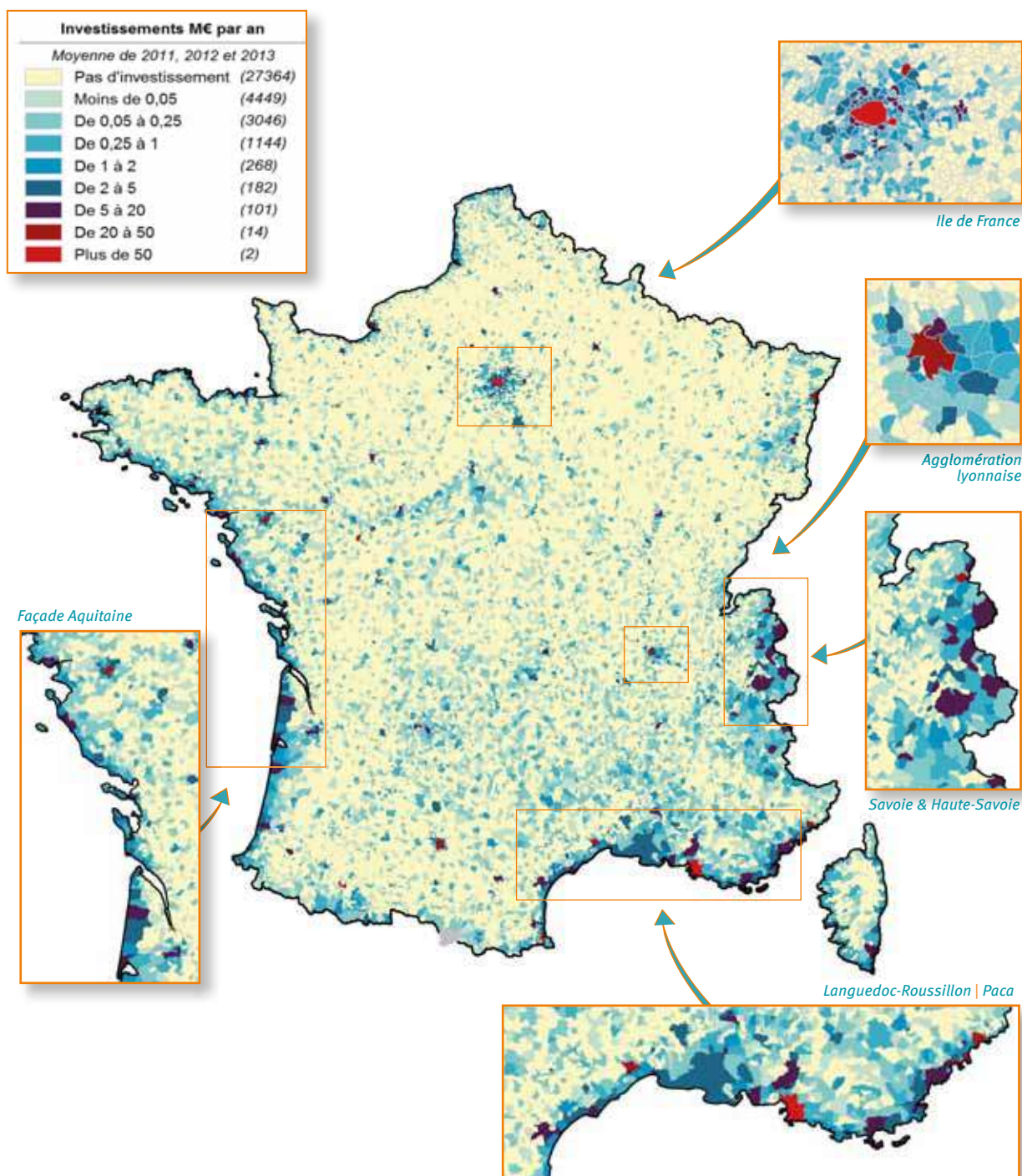
INVESTISSEMENTS D'HÉBERGEMENT PAR HABITANT EN MÉTROPOLE

En € par an ▶ Moyenne de 2011, 2012 et 2013	INTÉRIEUR		LITTORAL		MONTAGNE		TOTAL
	Rural	Urbain	Urbain	Rural	Hors station	Station	
Moins de 2 000 habitants	111	50	682	951	406	3 406	198
De 2 000 à 10 000 habitants	64	50	374	881	145	1 810	150
De 10 000 à 50 000 habitants	46	47	250	1 009	47	274	87
De 50 000 à 100 000 habitants	-	53	244	-	-	-	86
De 100 000 à 500 000 habitants	-	71	92	-	-	-	74
Plus de 500 000 habitants	-	208	75	-	-	-	171
INVESTISSEMENTS EN € PAR AN ET PAR HABITANT PERMANENT Moyenne de 2011, 2012 et 2013	90	65	203	914	311	2 381	135

Source : MKG Hospitality

La consolidation des investissements dans l'hôtellerie, l'hôtellerie de plein air, les villages de vacances et les résidences de tourisme permet de dresser une carte de l'investissement marchand par commune.

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS D'HÉBERGEMENT MARCHAND PAR COMMUNE | HÔTELS + HPA + VILLAGES DE VACANCES + RÉSIDENCES DE TOURISME



Source : MKG Hospitality

“ La carte des investissements par commune fait apparaître nettement les grands espaces touristiques de loisirs en montagne, en particulier dans les Alpes, et sur le littoral de la Méditerranée et de l’Atlantique.”

S’agissant d’estimations reposant sur des indicateurs de parcs et, selon les cas, d’activité, et non d’une enquête directe auprès des offreurs, la carte page 103 ne peut fournir que des ordres de grandeur plausibles. Elle vise avant tout à mettre en évidence la contiguïté géographique des communes ayant reçu des montants comparables d’investissements.

Les différences de densité géographique des investissements sont fortes :

- La carte fait apparaître nettement les grands espaces touristiques de loisirs en montagne, en particulier dans les Alpes, et sur le littoral de la Méditerranée et de l’Atlantique.

Elle confirme aussi le rôle majeur joué par les grands centres urbains : Paris, Lyon, Marseille, Toulouse, Bordeaux. Mais d’autres zones de relative concentration sont visibles dans le Val de Loire, la Haute-Provence...

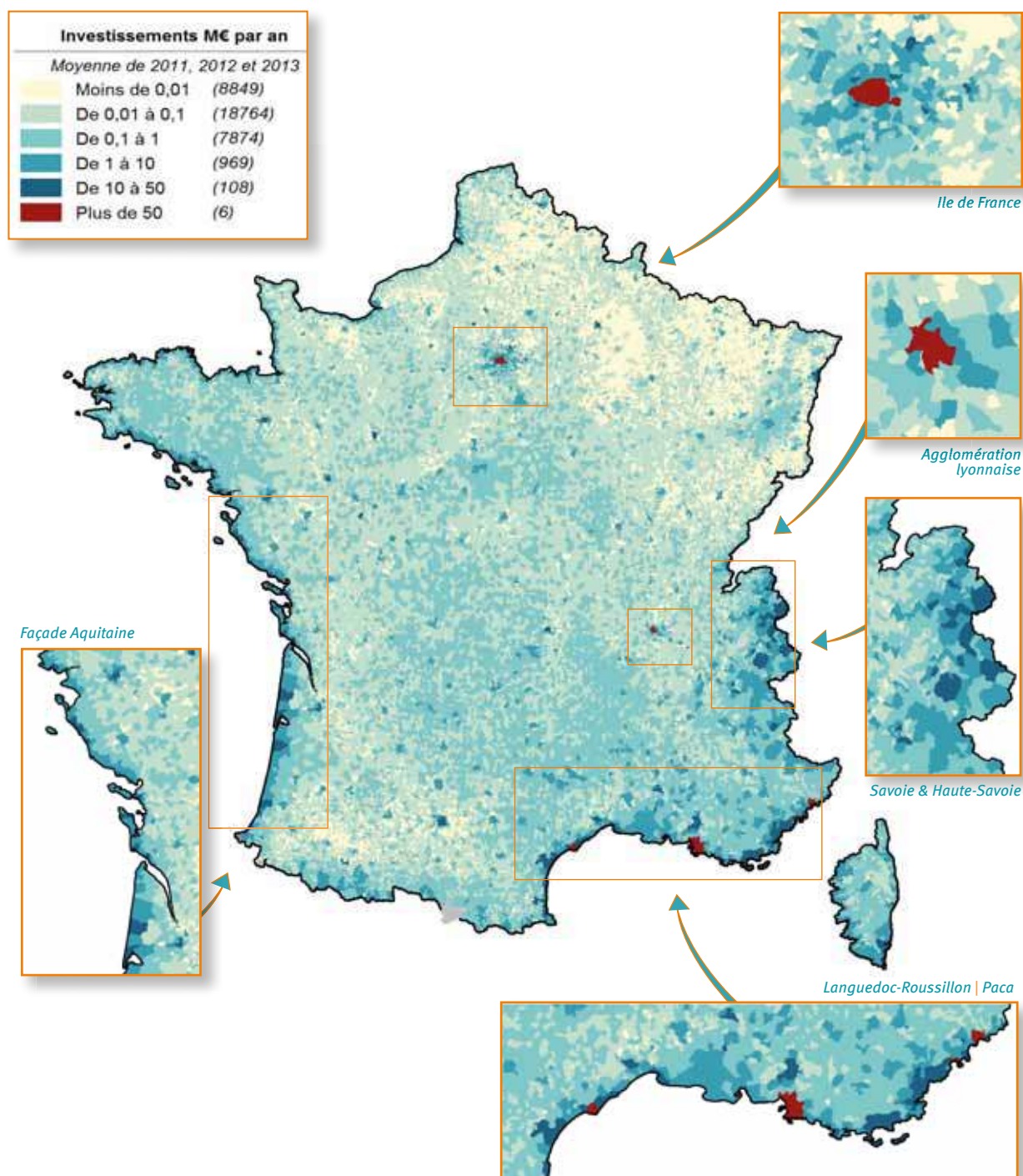


Toulouse

- À l’inverse, de vastes espaces à l’est, au nord-ouest et, dans une moindre mesure, au cœur du bassin aquitain ont une faible densité d’investissements d’hébergement marchand.
- Au total, les investissements d’hébergement marchand étudiés ne sont réalisés que dans un quart des quelque 36 500 communes du pays. La non prise en compte dans cette cartographie des hébergements marchands diffus, de type « meublés » et « chambres d’hôtes », accentue l’impression visuelle de concentration spatiale de l’investissement mais, compte tenu des volumes en jeu, ne remet pas en cause la réalité d’une certaine carence touristique de certaines zones rurales alors même que les régions concernées disposent d’un patrimoine et d’atouts touristiques importants.

L'adjonction des résidences secondaires aux hébergements marchands assure une couverture beaucoup plus étendue de l'ensemble du territoire, tout en faisant apparaître une domination plus nette des zones traditionnelles d'attraction touristique que sur la cartographie des seules résidences secondaires.

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS D'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE PAR COMMUNE | HÔTELS + HPA + VILLAGES DE VACANCES + RT + RÉSIDENCES SECONDAIRES



Source : MKG Hospitality



2. Restauration

Les entrepreneurs de la restauration toujours plus pessimistes

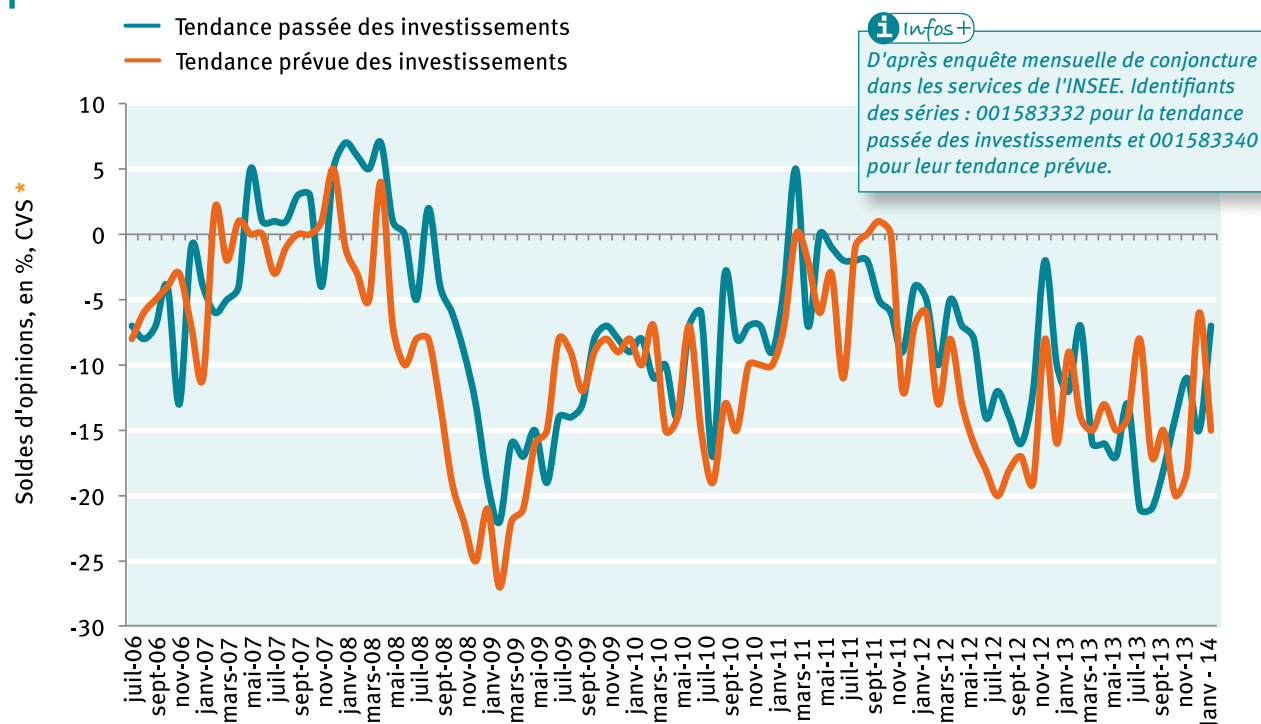
“Avec l’expansion de la consommation des repas hors domicile, le secteur de la restauration a développé de nouvelles formes de produits et recouvre notamment deux secteurs assez nettement différenciés...”

La restauration dite traditionnelle, qui demeure dominante. Selon les enquêtes ESANE, son chiffre d'affaires hors taxes représente entre 68% [en 2009] et 70% [en 2010 et 2011] de l'ensemble du chiffre d'affaires de la restauration. Elle reste dominante en termes d'effectifs puisqu'elle concentre 72% des ETP [Equivalent Temps Plein] en 2011. La restauration traditionnelle pèse 64% du résultat net comptable en 2011 et 67% de l'EBE¹ de l'ensemble du secteur. Ces résultats sont en net retrait par rapport à l'enquête ESANE 2010 où les poids de la restauration traditionnelle étaient respectivement de 81% et 74%. Concernant l'investissement, la restauration traditionnelle pèse pour 66% du total en 2011, contre 60% en 2010.

Si la baisse de la TVA appliquée à la restauration traditionnelle en juillet 2009 a interrompu la dégradation de l'activité mesurée par l'évolution des indices de CA HT en volume [voir annexes 11 et 12], les effets de la mesure n'ont été que passagers, la faiblesse de la conjoncture économique se traduisant en 2012 par un recul de 4,4% de cet indice, tendances confirmées en 2013.

¹ Excédent Brut d'Exploitation

PERCEPTION DE LA TENDANCE DES INVESTISSEMENTS POUR LES RESTAURANTS



* Différence entre les % de réponses « en hausse » et « en baisse »

Source : MKG Hospitality

La restauration rapide pèse pour 30% du chiffre d'affaires du secteur, un poids équivalent en 2011 et en 2010, en hausse de 2 points par rapport à celui de 2009. Son chiffre d'affaires mesuré par l'indice de CA hors taxes progresse de 34,6% entre 2000 et 2012, alors que celui de la restauration traditionnelle enregistre un repli de 7,1%. Cette propension de la restauration rapide à gagner des parts de marché n'a pas été remise en question par la baisse de la TVA dans la restauration traditionnelle.

Les tendances de l'activité des restaurants pour les années 2012 et 2013 font état d'un retournement qui suit le ralentissement de la consommation des ménages. Ainsi, 2012 a marqué un ralentissement

de l'activité pour la restauration commerciale tant traditionnelle que rapide [source : panel CREST de NPD Group]. 2012 a été frappé par une baisse généralisée de fréquentation de la restauration commerciale : la restauration rapide, jusqu'ici épargnée, connaît également un repli de la fréquentation de -2,2% et la restauration traditionnelle, un recul de -2%. Les indices de chiffre d'affaires en volume de l'INSEE confirment ces tendances : entre le début 2012 et le début 2014, l'indice de chiffre d'affaires en volume de la restauration traditionnelle perd 7,8% et celui de la restauration rapide 4,2%.

La perception par les restaurateurs de la tendance de leurs investissements a pu montrer une amélioration relative

entre la mi-2009 et 2011, mais le solde des opinions est resté le plus souvent négatif, ce qui confirme la perception plus défavorable de la situation de leur entreprise exprimée par les restaurateurs par rapport à celle de l'ensemble des services. Surtout, le climat de défiance redevient de mise en 2012 pour les entrepreneurs de la restauration.

Le poids des réponses «en baisse» aux questions relatives à l'investissement devient de plus en plus prédominant, qu'il s'agisse des questions portant sur les investissements qui viennent d'être réalisés ou des investissements à venir. La situation empire en 2013 et début 2014. De plus, l'année 2013 voit des records de défaillances d'entreprises dans le secteur.

Un climat d'incertitude défavorable à l'investissement en 2013 et 2014

La baisse de la TVA avait autorisé une certaine reprise de l'investissement en 2010. Toutefois, les entreprises concernées ont plutôt opté en faveur de l'emploi, des rémunérations et des conditions de travail comme de la reconstitution de leurs marges. Aussi, le consommateur final n'a-t-il pas perçu de son côté une évolution des prix TTC suffisamment attractive vis-à-vis de ceux de la concurrence [restauration rapide mais également commerces de bouche, magasins, gares...] pour se tourner davantage vers la restauration traditionnelle.

Cette analyse est en phase avec les enquêtes de conjoncture qui indiquent que depuis fin 2008, l'insuffisance de la demande est ressentie comme le facteur restreignant le plus le développement de la restauration.

Si le ralentissement de l'activité s'explique par la baisse de la demande, les évolutions fiscales récentes contribuent aussi à renforcer le climat d'incertitude.



Saint-Émilion, Gironde



Outre le relèvement du taux réduit de TVA à 10% en 2014, les décisions récentes en matière de fiscalité [suppression de la loi TEPA, augmentation de la taxe sur les boissons sucrées, sur la bière, etc.] pèsent sur les comptes des entreprises du secteur. Le CICE [crédit d'impôt compétitivité emploi] ne produira ses effets qu'en 2014 et les montants distribués par Bpifrance Financement dans le cadre des Prêts Participatifs pour la Modernisation de la Restauration [PPMR] et des Prêts Participatifs pour la Rénovation Hôtelière [PPRH] sont vécus comme insuffisants.

De leur côté, les consommateurs sont de plus en plus exigeants. Les formules à prix réduit se développent. De plus, la sécurité alimentaire occupe une place croissante dans les préoccupations des consommateurs de plus en plus regardants quant à ce qui est proposé dans leurs assiettes.

Il faut ajouter enfin que les données statistiques sur lesquelles reposent les estimations de l'investissement englobent le secteur de la restauration dans son ensemble [donc y compris par exemple, les repas pris dans le cadre professionnel quotidien, hors déplacement], alors que les tendances affectant la clientèle touristique peuvent lui être spécifiques.

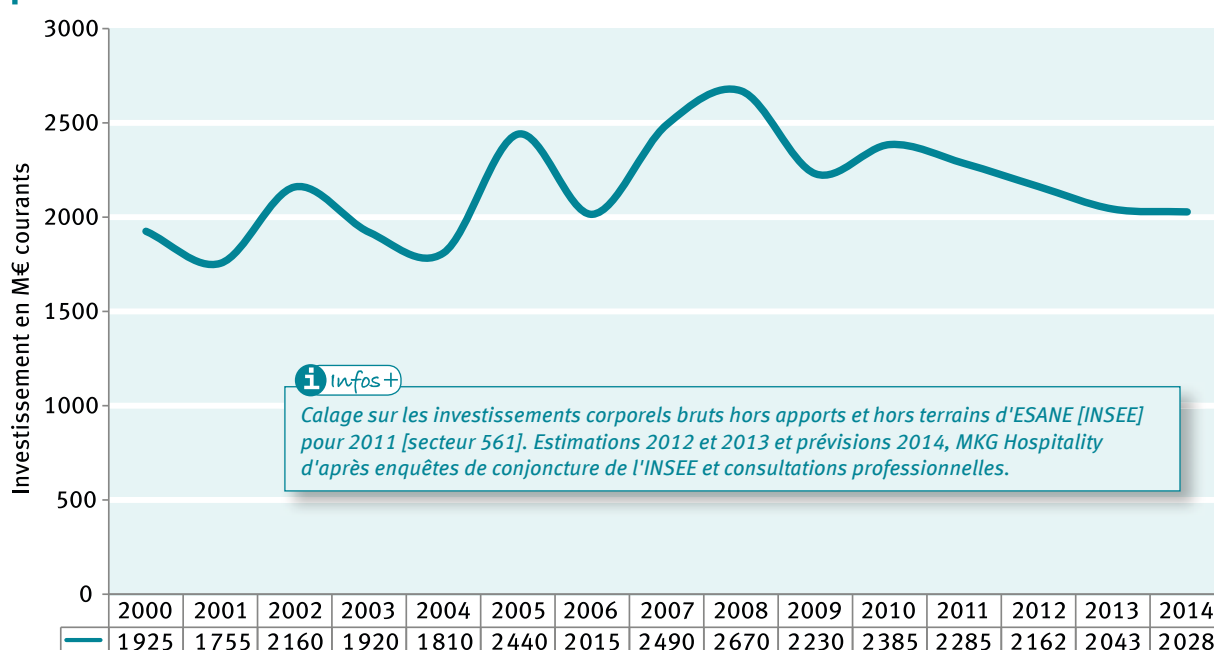
De même, les tendances de la fréquentation peuvent différer selon qu'il s'agit de la restauration de chaîne ou de la restauration indépendante.

MONTANT DES FINANCEMENTS DE PROJETS DANS LA RESTAURATION* [NAF 5610.A, 5610.B ET 5610.C] BÉNÉFICIAIRE D'UN SOUTIEN DE BPIFRANCE FINANCEMENT

EN MILLIONS D'EUROS	2009	2010	2011	2012	2013
Montant des soutiens Bpifrance Financement	227,73	249,45	259,22	269,36	256,48
Estimation des financements totaux accordés	474,42	539,94	568,09	614,71	592,28

* Hors prises de participation

INVESTISSEMENTS DES RESTAURANTS



Source : MKG Hospitality

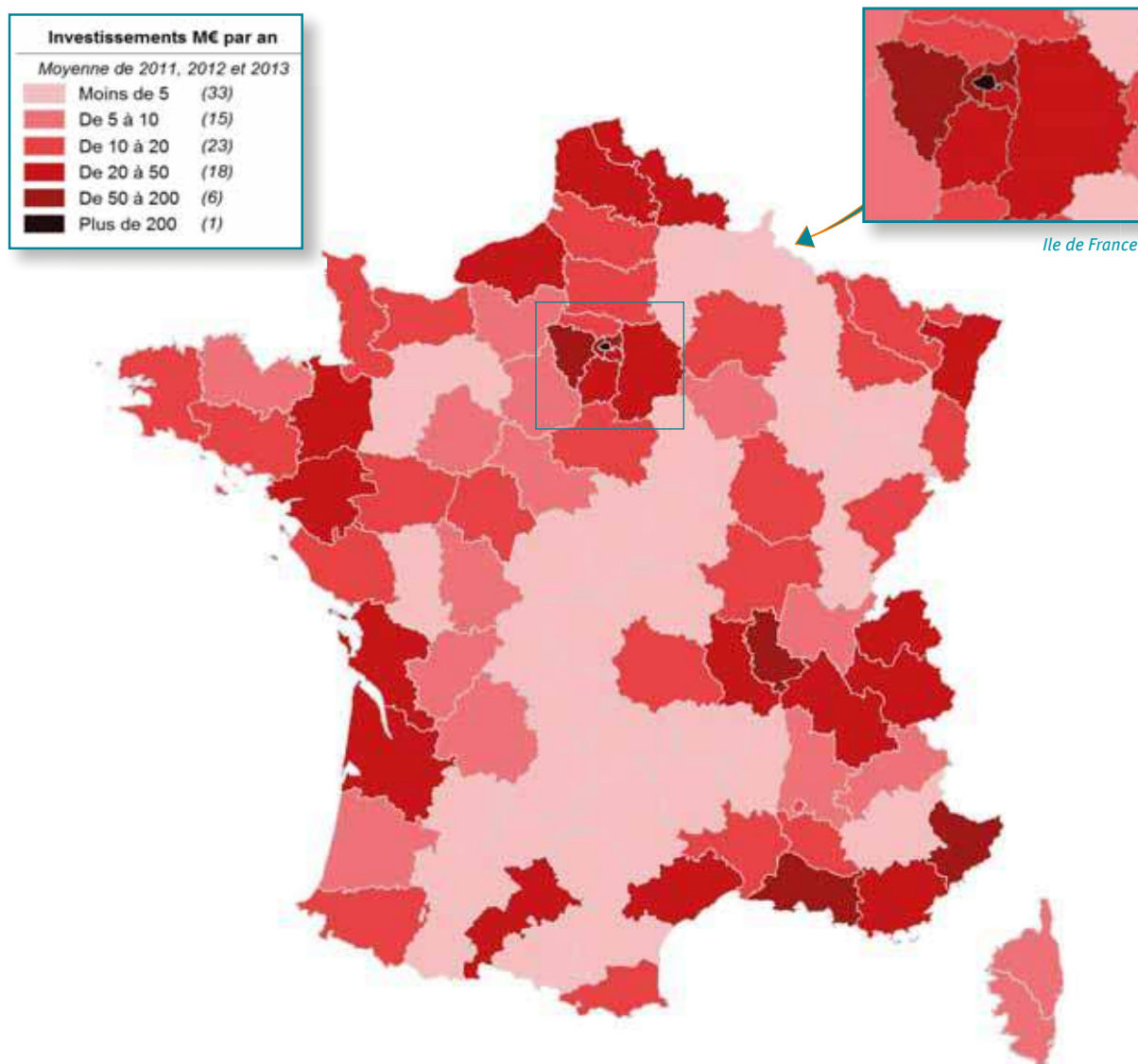
La carte proposée ci-dessous provient d'un travail de ventilation géographique des résultats de l'enquête ESANE. Il s'agit de la répartition de la moyenne des investissements des années 2011, 2012 et 2013 par département.

Cependant, la totalité de la restauration n'a pas vocation à s'adresser à une clientèle touristique puisque qu'une grande part des repas est consommée à proximité du domicile ou du lieu de travail habituel de la clientèle.

La carte élaborée laisse malgré tout apparaître les grandes zones touristiques esquissées dans l'analyse de l'hébergement : la région parisienne, la région PACA, la région Rhône-Alpes.

“La répartition de l'investissement dans le secteur de la restauration est également fortement conditionnée par la répartition de la population et de l'urbanisation.”

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR DÉPARTEMENT | RESTAURATION



Source : MKG Hospitality

3. Équipements touristiques

REMONTÉES MÉCANIQUES

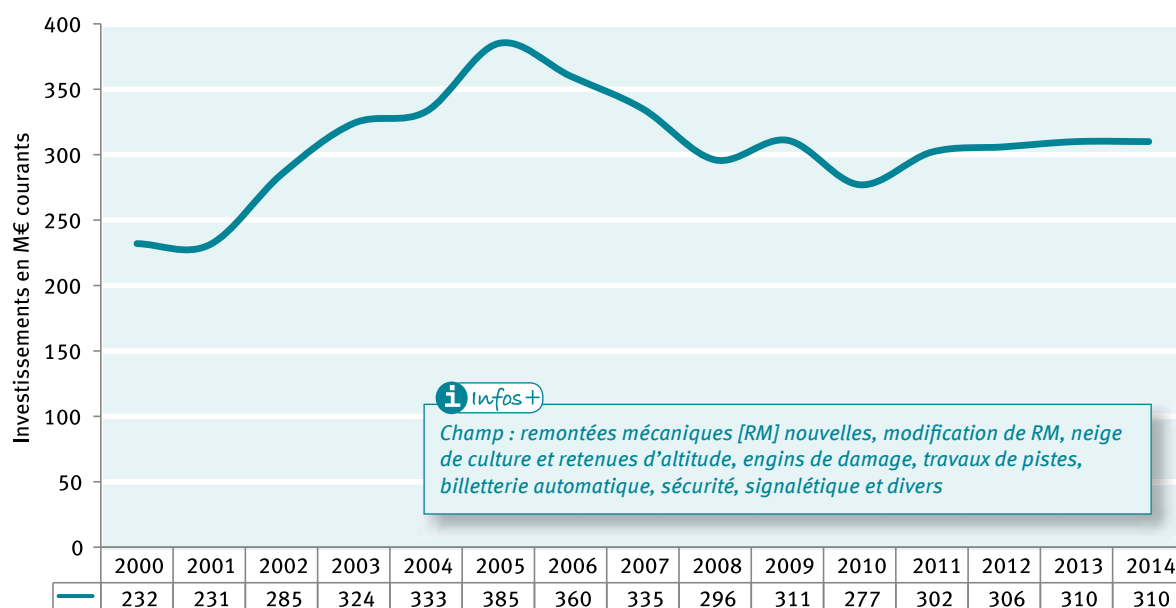
2013 une hausse timide des investissements

“Les domaines skiables ont investi 309,7 millions d’euros en 2013, une tendance à la hausse qui perdure pour la 4^{ème} année consécutive [+1%], malgré un niveau d’investissements inférieur à ce que laissait supposer le bilan très positif de la saison de ski 2012/2013.”

En effet, alors que cette dernière se termine sur une progression du chiffre d’affaires de +8%, l’effort d’investissement n’a pas suivi. Le ratio investissements / recettes enregistre avec 24% son niveau le plus bas depuis 1998, très nettement en dessous de la moyenne des dernières années.

Si le secteur du ski résiste malgré un contexte économique difficile, les conséquences d’un sous-investissement à long terme pourraient impacter la position de première destination mondiale de ski de la France. En effet, une grande part des stations françaises éprouve des difficultés à investir fortement dans leur domaine contrairement à leurs concurrentes suisses

INVESTISSEMENTS DES REMONTÉES MÉCANIQUES ET INVESTISSEMENTS CONNEXES



Source : Atout France / Domaines Skiables de France / Montagne Leaders

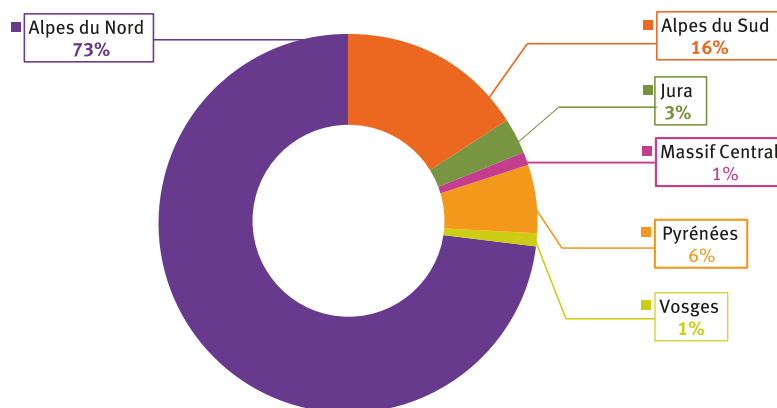
ou autrichiennes, qui chaque année consacraient aux investissements 30 à 40% de leur chiffre d'affaires.

En parallèle, la structure de l'investissement évolue et est susceptible de devenir à terme problématique pour certains domaines qui devront financer le renouvellement de leur offre en plus des investissements annuels courants annexes toujours plus importants. En effet, bien que stables par rapport à 2012, les 184 M€ consacrés aux remontées mécaniques, principal outil industriel et premier poste d'investissement, masquent une baisse significative du montant attribué aux remontées mécaniques neuves [-10%, au profit des travaux d'amélioration, de confort et de modernisation des équipements existants, +46%]. Toutefois, le minimum est assuré à ce stade : tous veillent à la sécurité et visent une garantie neige [40 M€].



Une concentration alpine

RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS PAR MASSIF



Source : Atout France / Montagne Leaders / Domaines Skiabiles de France

Aucune surprise quant à la répartition de l'investissement selon les massifs. Avec les trois quarts des investissements, le poids des Alpes du Nord est cohérent à celui de sa contribution aux journées skieurs. Les investissements de stations comme Val Thorens, Courchevel, ou de celles composant Paradiski placent les stations savoyardes en tête. Le niveau total d'investissement reste cependant soutenu pour les stations iséroises ou de Haute-Savoie.

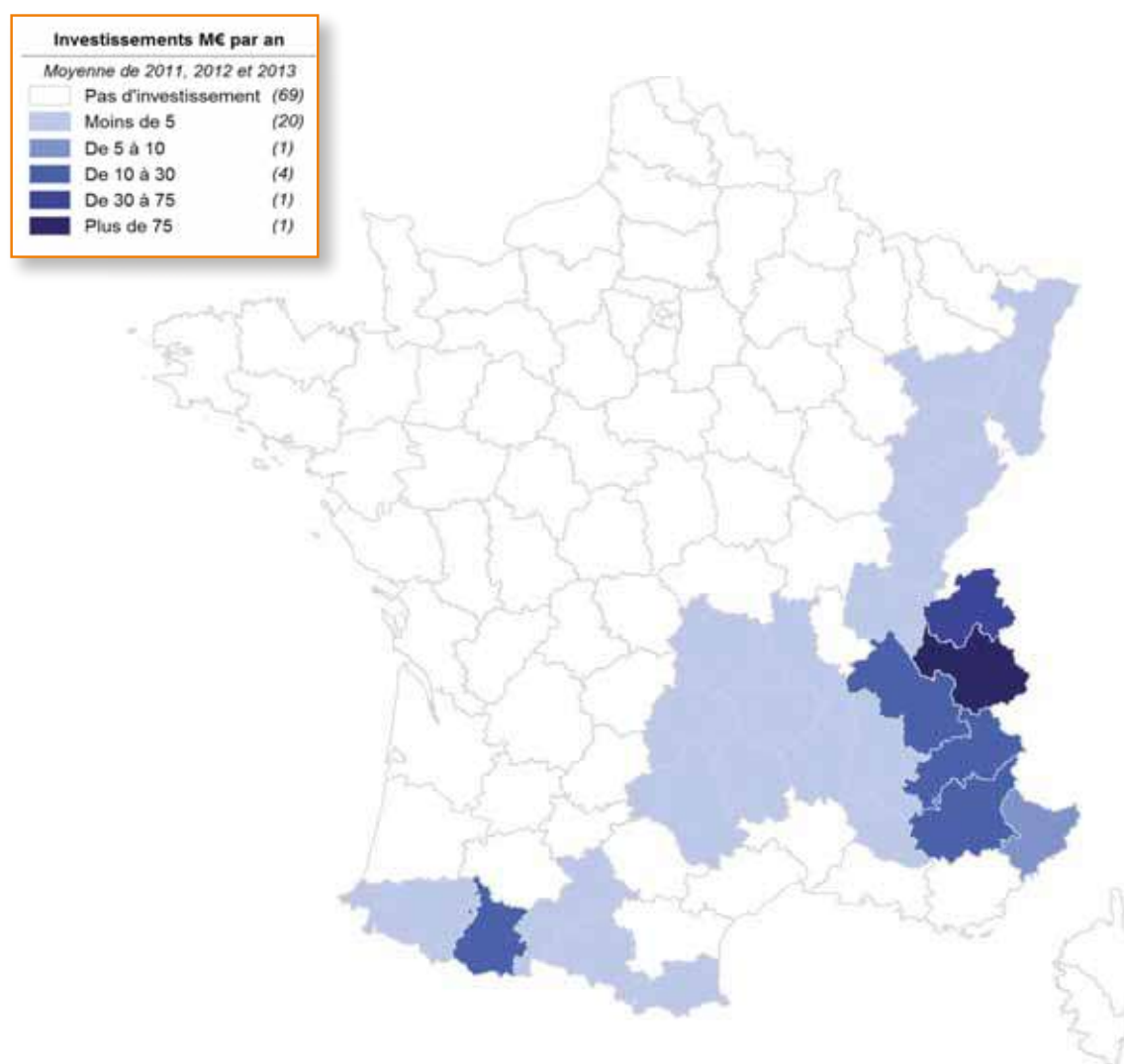
Les Alpes du Sud connaissent une progression de +18% par rapport à 2012, en partie portée par des politiques visant à maintenir leur attractivité [Conseil Général des Alpes Maritimes, stations du Queyras...]. En parallèle, l'investissement sur les autres massifs est très nettement inférieur au volume moyen des années antérieures, avec le risque d'être parfois insuffisant pour maintenir la capacité existante.



Malgré ces grandes lignes, on observe une poursuite très inégale des investissements et de fortes disparités selon les massifs et, en leur sein, selon les catégories de postes, de stations et de statuts.

L'amendement de l'article L. 342-2 du code du tourisme introduit en 2013, qui prévoit désormais l'indemnisation de la valeur non amortie des infrastructures financées au terme de la concession, va contribuer à lever, en partie, les inquiétudes liées au renouvellement des délégations de service public. Mais les professionnels restent prudents, d'autant que le contexte législatif et réglementaire pourrait encore évoluer avec la transposition de la directive européenne sur les concessions. L'avenir reste incertain, l'envolée des prix des remontées mécaniques, des équilibres financiers souvent fragiles, la baisse des financements des collectivités locales et les difficultés budgétaires des ménages ne favorisant, ni les gros projets, ni les prises de risque.

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR DÉPARTEMENT | REMONTÉES MÉCANIQUES



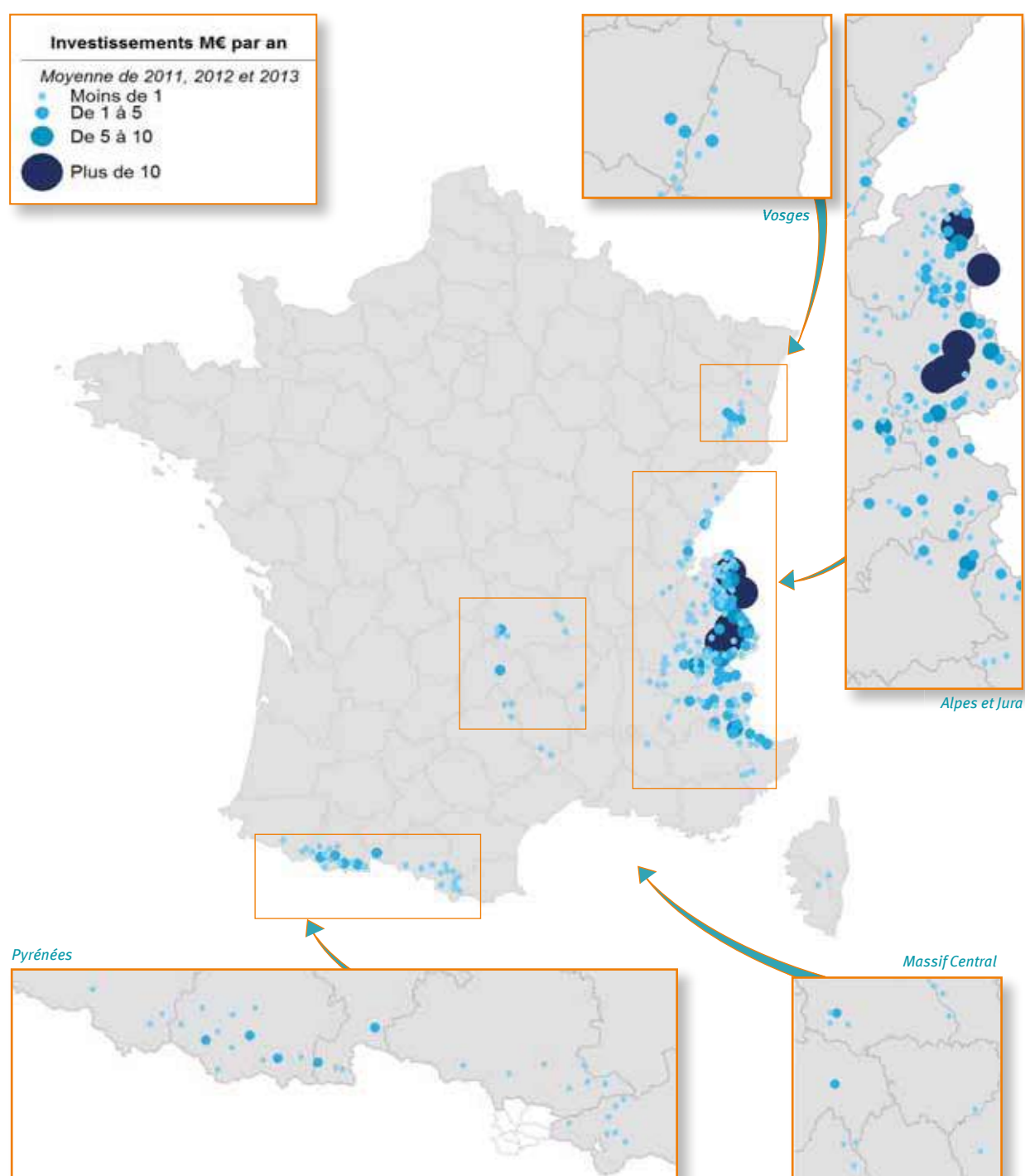
Source : MKG Hospitality



La carte par commune fait nettement ressortir, sans surprise, la prédominance des Alpes dans l'investissement en remontées mécaniques, en particulier à Morzine, dans le domaine des 3 Vallées, aux Allues, à Chamonix et à la Plagne, où les montants par commune dépassent les 10 millions d'euros en moyenne par an entre 2011 et 2013.

Cette cartographie ne tient pas compte des montants d'investissement pour le damage des pistes, contrairement à la cartographie départementale.

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR COMMUNE | REMONTÉES MÉCANIQUES



Source : MKG Hospitality



CASINOS

Des incertitudes dans un contexte d'érosion de l'activité

*“ Fin 2013, la France comptait
198 casinos en activité.
Le Produit Brut des Jeux [PBJ],
qui avait progressé d'environ 1%
en 2011 par rapport à 2010
[après 3 années de baisse] et connu un
recul en 2012, voit sa situation
se détériorer en 2013
avec un repli de 4,2%.”*

Dans le secteur des casinos, l'investissement revêt un caractère stratégique. La prime à la nouveauté est importante et le renforcement de la concurrence entre groupes implique le renouvellement continu de l'offre.

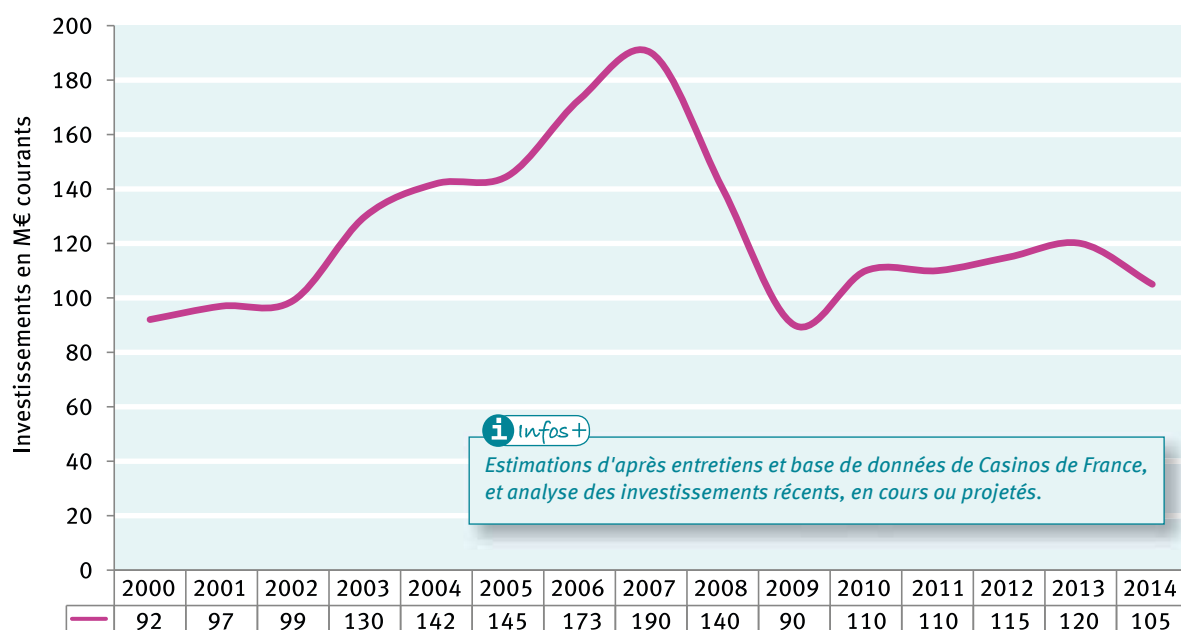
Ce renouvellement peut prendre la forme d'une évolution des concepts avec, par exemple, les “Pasinos” du groupe Partouche qui se veulent être des complexes de loisirs offrant une combinaison de jeux, de spectacles et de restauration.

Il peut aussi reposer sur l'innovation technologique avec l'arrivée de tables de jeux électroniques qui permettent d'adapter la configuration de l'offre de jeu à la clientèle selon la période d'activité ou le moment de la journée.

Si le modèle des machines à sous [MAS] dans sa forme actuelle paraît arriver à maturité, plusieurs pistes sont envisageables selon Casinos de France pour relancer l'activité :

- Développer les jeux de tables, notamment dans leur forme électronique, d'autant que la fiscalité est plus avantageuse que pour les MAS [2% des mises pour les MAS et 0,5% pour les jeux de tables].

INVESTISSEMENTS DES CASINOS



Source : MKG Hospitality

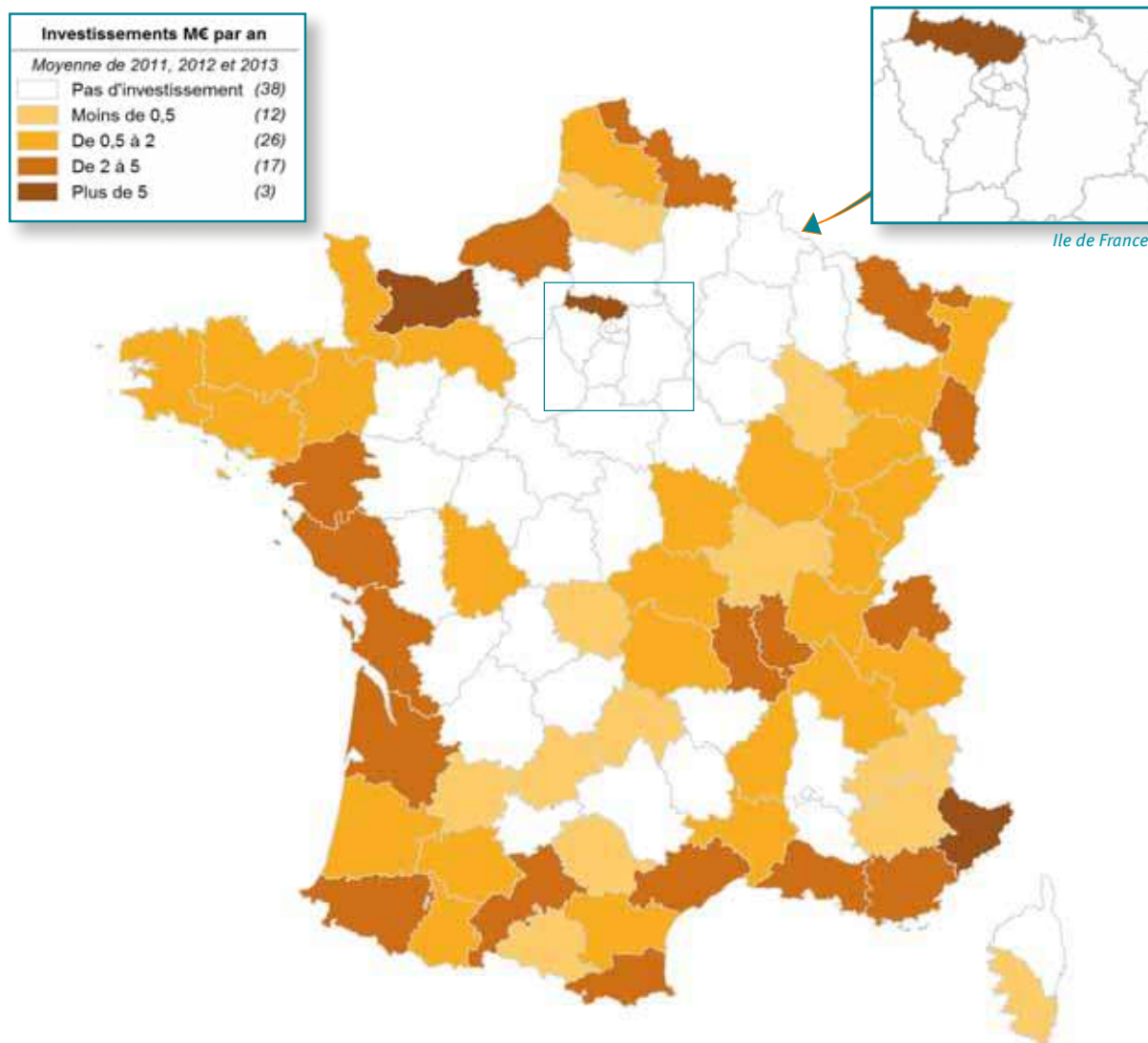
- Séduire une nouvelle clientèle, plus jeune. Ce type de clientèle paraît plus attiré par les jeux de duel que par ceux de hasard. La profession paraît prendre conscience de la nécessité d'une nouvelle communication et d'une innovation en matière de produits.

En dépit de la volonté des groupes de casinos d'investir pour contrer l'érosion des PBJ et des projets existants, la situation pour 2014 est empreinte d'incertitude en raison notamment :

- De la situation financière du groupe Partouche, dont il a été fait ici l'hypothèse qu'il pourrait réaliser les investissements projetés, suite à une décision de justice favorable à un rééchelonnement de la dette.
- De l'annulation en début d'année 2014 par le tribunal administratif de Toulon de la Délégation de Service Public [DSP] pour le casino de la Seyne sur Mer [JOA] et pour celui de Sanary [Viking], dont les investissements correspondants n'ont pas été pris en compte.



CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR DÉPARTEMENT | CASINOS



Source : MKG Hospitality

La ventilation territoriale des investissements des casinos repose sur l'identification de grandes opérations de créations et de rénovations d'une part, et sur l'estimation du volume d'investissements sur actifs existants des principaux casinotiers, d'autre part. Ces investissements courants sont ensuite répartis au prorata du PBJ de chaque casino.

Les 5 départements, qui ont reçu chacun le plus d'investissement pour l'année moyenne de la période 2011-2013, concentrent un peu plus de 27% des investissements nationaux.

Par rapport à la période 2010-2012, où les 5 premiers départements concentraient 38% de l'investissement, ce résultat traduit une répartition plus homogène sur le territoire national. Par ailleurs, la période précédente était marquée par l'ouverture du casino de Lille qui avait contribué à fixer des montants élevés sur un seul département.

Les casinos contribuent indéniablement à la notoriété, à l'animation et au développement des stations touristiques où ils sont implantés, ce qui explique l'intérêt persistant manifesté par nombre d'élus pour se doter de casinos, en dépit des difficultés rencontrées par le secteur et de la tendance à la baisse du produit brut des jeux national.

“ Les casinos participent à la notoriété, à l'animation et au développement des stations touristiques.”

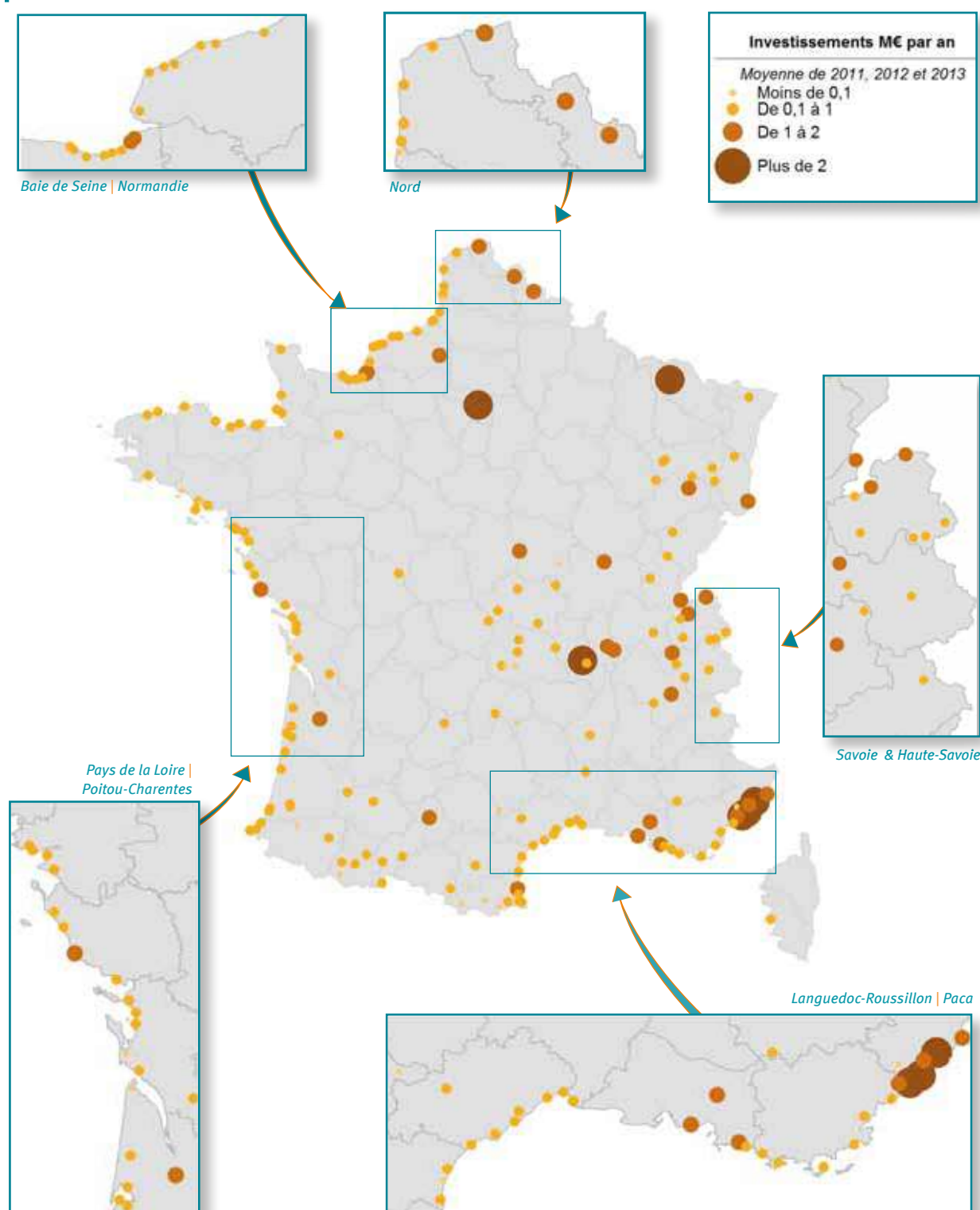
La répartition des investissements par commune illustre l'impact de l'encadrement réglementaire des implantations et les déséquilibres induits entre territoires. Alors que les investissements irriguent l'ensemble du littoral, de grandes zones à l'intérieur du territoire ne sont pas équipées.

Il révèle la forte concentration sur certaines zones comme la côte varoise et la côte d'Azur, pouvant faire craindre des phénomènes de cannibalisation entre casinos. C'est en ce sens qu'il faut comprendre la décision d'annulation

d'autorisation d'ouverture des casinos de Sanary et de la Seyne sur Mer.

Les plus gros investissements sont situés sur les communes d'Enghien-les-Bains, d'Amnéville, de Montrond-les-Bains [ouverture 2012], de Nice, de Cannes et d'Antibes.

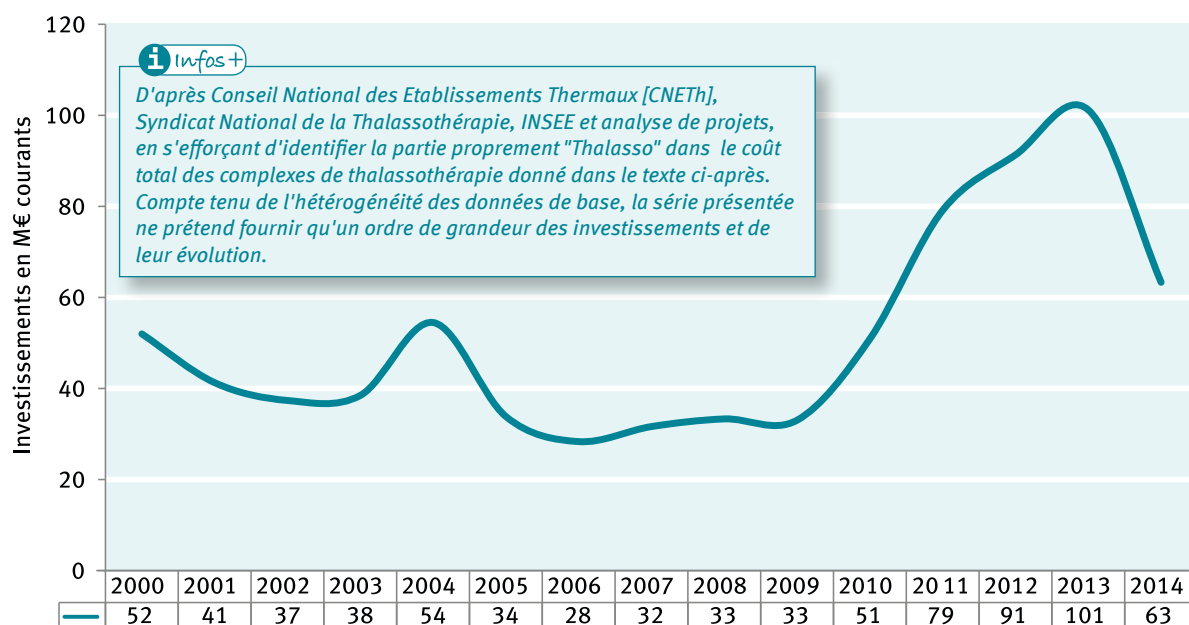
CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR COMMUNE | CASINOS



Source : MKG Hospitality

THERMALISME ET THALASSOTHÉRAPIE

INVESTISSEMENTS DANS LE THERMALISME ET LA THALASSOTHÉRAPIE



Source : Estimations MKG Hospitality

Le thermalisme, un secteur en renouveau

L'activité des stations thermales et du tourisme de santé repose en grande partie sur les soins prodigués dans le cadre de cures de 3 semaines. Ces cures sont conventionnées et remboursées, au titre de la médecine thermique. 90% du chiffre d'affaires total des établissements est réalisé avec les cures thermales prises en charge.



La fréquentation 2013 des assurés sociaux augmente de 2,7%, poursuivant ainsi la tendance observée depuis 4 ans. Les facteurs qui expliquent cette tendance sont à rechercher dans :

- L'évolution de la démographie avec un vieillissement de la pyramide des âges en France.
- Le travail de l'AFRETh [Association Française pour la Recherche Thermale] qui contribue à légitimer la médecine thermique auprès des médecins prescripteurs ; ce travail aboutissant d'ailleurs à la présence de plus en plus visible de la médecine thermique dans les congrès et salons médicaux, comme, en particulier, les Entretiens de Bichat.

Un autre facteur pouvant contribuer à l'évolution du nombre des curistes, mais de manière sans doute plus marginale est la Directive de Soins Transfrontaliers qui permet la prise en charge de cures par le pays d'origine des curistes. Dans cette optique, la France bénéficie de quelques avantages :

- En premier lieu, la qualité des soins et l'hygiène sanitaire, avec en France une réglementation très stricte.
- En matière de tarifs, les soins français sont dans la moyenne européenne mais sont moins élevés qu'en Allemagne, autre gros marché de curistes [avec l'Italie].
- L'attractivité touristique générale du pays, les soins n'occupant pas les curistes toute la journée.

Un frein au développement de l'internationalisation des cures thermales réside toutefois dans les différences de langues. Ce problème concerne les curistes mais également le personnel soignant qui doit administrer une prescription libellée dans une autre langue.

Globalement, on s'attend donc à une évolution positive du nombre de curistes étrangers, mais qui restera modérée.

L'évènement majeur pour le secteur en 2014 est la promulgation au début de l'année d'un avenant à la convention quinquennale qui régit le système de prise en charge par la sécurité sociale des cures thermales.

Celle-ci, reconduite par tacite reconduction en 2012 jusqu'en 2017, prévoit la prise en charge des soins de cure à 65% du tarif conventionnel. L'avenant créé :

- Un tarif forfaitaire de responsabilité, base de la prise en charge par la Sécurité Sociale qui n'évoluera pas jusqu'en 2013. Ce tarif est fixé sur la base des prix pratiqués en 2013.
- Un prix limite de facturation, actualisé chaque année par convention sur la base d'un indice intégrant l'évolution des coûts d'exploitation [SMIC, énergie, coût de la vie, etc.].

L'écart entre le prix limite de facturation et le tarif forfaitaire est à la charge de l'assurance complémentaire du curiste. Le système assure ainsi le principe du maintien par la Sécurité Sociale du remboursement à 65% du tarif forfaitaire, en contrepartie de l'encadrement des hausses de tarifs facturés. Ces hausses correspondent à l'augmentation des charges d'exploitation et non de la marge des établissements.

A noter que pour 2014, l'indice d'évolution des tarifs [+3,7%] intègre également une compensation de la hausse de la TVA au 01/01/2014, reportée sur les curistes et les mutuelles. Ce système vise donc à répondre à la nécessité de limitation des dépenses de Sécurité Sociale, tout en assurant pour les exploitants des stations thermales, le maintien d'un environnement financier permettant l'engagement des investissements nécessaires à l'amélioration des conditions d'accueil.

La hausse de la prise en charge par les mutuelles devrait être modérée, selon le Conseil National des Exploitants Thermaux [CNETH].

En matière d'investissement, l'offre est relativement figée par la nomenclature des soins conventionnés [une centaine de soins]. La principale innovation provient du rôle donné à la médecine thermique dans une démarche d'éducation thérapeutique du patient, qui vise à responsabiliser le patient dans la recherche de démarches préventives. La médecine thermique est en effet toute indiquée pour jouer ce rôle dans la mesure où les patients sont regroupés par pathologie homogène, ce qui facilite le travail de sensibilisation.

L'investissement porte alors essentiellement sur le facteur humain à travers le recrutement et la formation de personnels qualifiés.

C'est une activité qui reste cependant jusqu'à présent assez marginale. De plus, ce type d'investissement immatériel n'est pas intégré dans les estimations du Tableau de Bord.

Concernant les investissements matériels, le CNETH souligne que 10% à 25% du chiffre d'affaires annuel des exploitants est réinvesti dans la qualité des installations existantes.



Balaruc-Les-Bains



Au cours de ces dernières années, la plupart des établissements thermaux ont été rénovés, ce qui a représenté plus de 250 millions d'euros d'investissements.

Par ailleurs une vingtaine de projets d'investissements lourds et de rénovation dans un avenir proche ont été identifiés par le CNETH, dont un certain nombre n'est cependant pas encore budgété. Les montants totaux pourraient atteindre 190 millions d'euros. Le recul de l'investissement en 2014 s'explique en grande partie par la fin du programme de construction des nouveaux thermes de Balaruc-les-Bains dont l'ouverture est annoncée pour l'été 2014.



Toutefois, le thermalisme doit s'adapter à «une nouvelle vision de la santé et du bien-être», selon un rapport du Conseil national du tourisme [CNT] publié en avril 2012. Pour le CNT, les exploitants devront combiner à l'avenir avec succès deux axes de développement : l'innovation médicale et l'adaptation aux tendances de la société, avec un marketing efficace.

«Les évolutions qui peuvent être constatées dans les aspirations des Français, inquiets face à l'avenir, dessinent des esquisses de changements sociétaux dont les stations thermales peuvent tirer parti : faire plus attention à soi, faire plus attention aux autres, faire plus attention à l'environnement, faire plus attention à l'argent et à la consommation, aspirer à plus de sécurité et d'ancrage, aspirer à plus d'implication», indique le rapport.

Un ralentissement des flux d'investissements dans les centres de thalassothérapie en attendant une nouvelle vague de projets

Selon France Thalasso, le syndicat officiel du secteur en France, la thalassothérapie se définit comme «l'utilisation combinée, sous surveillance médicale, dans un but préventif et curatif, des bienfaits du milieu marin, qui comprend le climat marin, l'eau de mer, les boues marines, les algues, les sables et autres substances extraites de la mer».

A l'instar de la démarche initiée par les professionnels du thermalisme, France Thalasso se donne une mission scientifique, animée par des professionnels et des médecins de la thalassothérapie, dont l'objet est la constitution d'une base documentaire des parutions, études ou projets d'études traitant de thèmes concernant l'eau de mer, le climat marin, les algues et les produits naturels extraits de la mer.

Outre les équipements dédiés aux soins, les complexes de thalassothérapie comportent le plus souvent des hébergements milieu et haut de gamme, une restauration de qualité, des activités de loisirs, des locaux destinés au tourisme professionnel. Outre les 38 centres agréés par France Thalasso, une offre diffuse existe proposant des prestations de thalassothérapie dans des complexes hôteliers implantés sur tout le littoral français.

Dans ce secteur, la maturation des projets est difficile et longue, en raison des contraintes réglementaires, de la lourdeur des montages financiers, en particulier dans le contexte économique actuel. Les gros programmes de rénovation qui ont nourri le flux d'investissements des dernières années sont arrivés à leur terme. Ainsi, le centre Thalasso Serge Blanco d'Hendaye a accueilli à nouveau des curistes à partir de novembre 2012. La rénovation de ce centre, qui accueille près de 10 000 curistes par an, a nécessité un investissement de 8 millions d'euros. C'est également le cas du centre de Quiberon, dont les travaux avaient été retardés suite à un incendie en 2011 [25 M€].

L'année 2013 a également vu l'aboutissement de projets ayant ouvert leurs portes au public, comme le complexe de thalassothérapie du groupe Phélippeau, dans le château des Tourelles à Pornichet, l'hôtel de Cabourg du groupe Thalazur [45 M€]. De plus, l'année 2013 voit la finalisation ou la mise en chantier de nouveaux programmes de rénovation. Chez Thalazur, le centre d'Antibes [6 M€] devrait ré-ouvrir en juillet 2013 tandis que le centre d'Arcachon devrait, lui, fermer ses portes pour rénovation en novembre 2013. Enfin, des incertitudes demeurent sur le projet de Concarneau, porté par le groupe Eiffage.

PARCS DE LOISIRS

Une tendance favorable en dépit des à-coups inhérents à la concentration du secteur



Parc du Petit Prince, Alsace

Les parcs de loisirs constituent en France un secteur d'activité jeune qui regroupe des activités diverses et dont les frontières ne sont pas figées. Cette activité regroupe des parcs d'attractions, environ 300 en France, organisés autour de manèges et d'attractions foraines, des parcs aquatiques, des parcs animaliers et des zoos, des jardins botaniques, des jardins de châteaux et des parcs historiques et industriels. Tous ont en commun un modèle économique fondé sur le même triptyque : la billetterie, la restauration et les produits dérivés.

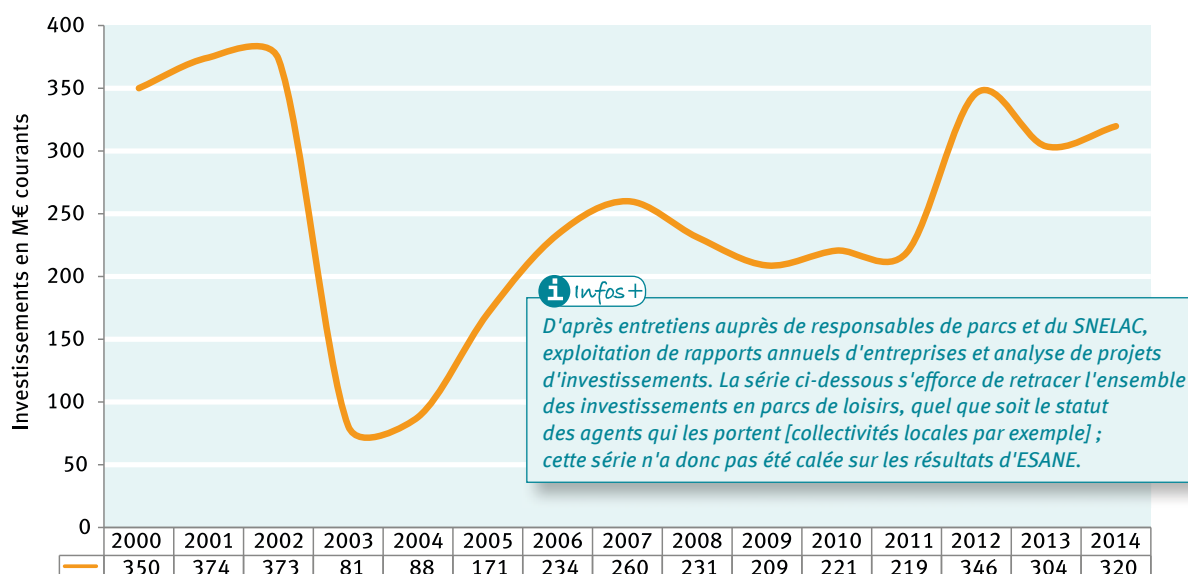
Les montants des investissements globaux reposent en partie sur la dynamique de création de nouveaux parcs. L'investissement est une nécessité stratégique pour les parcs de loisirs, comme pour d'autres secteurs du divertissement, tels les casinos.

Il y existe une prime à la nouveauté. Le cycle d'un investissement est en général de deux ans.

L'actualité à court terme est marquée par le lancement de travaux dans le parc Spirou à Avignon qui s'inspirera de l'univers de l'emblématique groom imaginé par Franquin. L'ensemble du parc disposant de 25 attractions, devrait coûter 75 millions d'euros, "avec une création à terme de 220 emplois en CDI et 190 en CDD". Le plan prévoit une fréquentation de départ d'environ 480 000 visiteurs. Le site sera composé de 3 zones : Spirou, Marsupilami [2017] et Lucky Luke [2019].

En Alsace, c'est le Petit Prince qui est le sujet d'un nouveau parc sur l'emplacement de l'ancien parc Bioscope, dont l'ouverture est prévue dès l'été 2014.

INVESTISSEMENTS DES PARCS DE LOISIRS



Source : Estimations MKG Hospitality

Le parc, disposera en particulier de deux ballons captifs et d'un « aérobar », ainsi que d'une trentaine d'attractions.

Ces deux projets sont caractéristiques d'une tendance à la création de projets plus ciblés et sans doute plus modestes que par le passé. L'offre en parcs de loisirs est déjà importante en France. Le risque encouru serait une cannibalisation partielle de l'activité des parcs de loisirs par de nouveaux projets parfois surdimensionnés par rapport à la demande.

Concernant les actifs existants, outre les investissements dans les attractions, qui concernent bien évidemment les parcs spécialisés dans ce type d'activité, la nature des investissements fait la part belle aux nouvelles technologies et aux innovations. Il s'agit d'agrémenter la visite dans le parc en renforçant l'interactivité et l'assistance aux clients dans leur visite.

D'une manière générale, ces investissements visent à améliorer « l'expérience visiteur », le confort de la visite ou le contenu pédagogique. Un autre axe d'investissement des parcs de loisirs vise à élargir la clientèle, avec notamment des investissements dans les infrastructures d'hébergement et augmenter la dépense moyenne du visiteur, en allongeant la durée de sa visite.

Pour accompagner l'allongement des visites, plusieurs opérateurs [Le Puy du Fou, Cerza, Le Pal, Zoo de Beauval...] investissent dans l'hébergement, à travers des projets d'habitat léger [chalets, lodges, tipies, yourtes...] qui contribuent à l'image et à l'attractivité des parcs concernés.

Les équipements en hôtels se développent également [Le Puy du Fou], ce qui permet par ailleurs d'attirer une clientèle plus lointaine, la clientèle régionale restant jusqu'à présent très majoritaire. Une autre source de diversification de la clientèle réside dans le potentiel fourni par le segment affaires, qui permet d'optimiser l'utilisation des équipements, notamment sur les périodes creuses de l'activité de loisirs.

Si le secteur regroupe un grand nombre d'entreprises, il reste dominé par quelques opérateurs qui concentrent la très grande majorité de l'activité et de l'investissement : Eurodisney fait figure de poids lourd. L'entreprise concentre environ 65% du chiffre d'affaires et 40% de l'investissement du secteur en France.

Les autres poids lourds sont Vulcania, le Puy du Fou et la Compagnie des Alpes. L'actualité récente dans le domaine des parcs de loisirs est dominée par la Compagnie des Alpes. En effet, le groupe envisage une redéfinition de la stratégie de sa division 'parcs de loisirs'. L'activité parcs de loisirs s'est révélée météo dépendante.

Le groupe réoriente donc sa stratégie afin de rentabiliser l'activité des parcs de loisirs :

- À travers un recentrage sur les actifs qui ont le plus fort potentiel : mesuré par la satisfaction client et le programme « Très grande satisfaction » qui s'appuie sur le constat qu'un client qui se dit très satisfait est 2 fois plus prescripteur qu'un client satisfait. De même un client qui se dit très satisfait affiche un taux de revisite 2 fois plus élevé qu'un client se disant simplement satisfait.
- Afin de rendre l'activité moins météo dépendante.

L'année 2014 devrait voir les investissements progresser, soutenus par les créations de parcs mentionnées précédemment, la tendance dans l'ensemble des autres groupes étant globalement au maintien des flux d'investissements. Ces projets compensent l'arrivée à terme des lourds investissements [165 M€] engagés dans la reconstruction du zoo de Vincennes.



Le Puy du Fou, Vendée



Vulcania, Auvergne

La ventilation territoriale des investissements dans les parcs de loisirs s'appuie pour plus des trois quarts du montant total sur les opérations d'investissement connues individuellement par opérateur et par site.

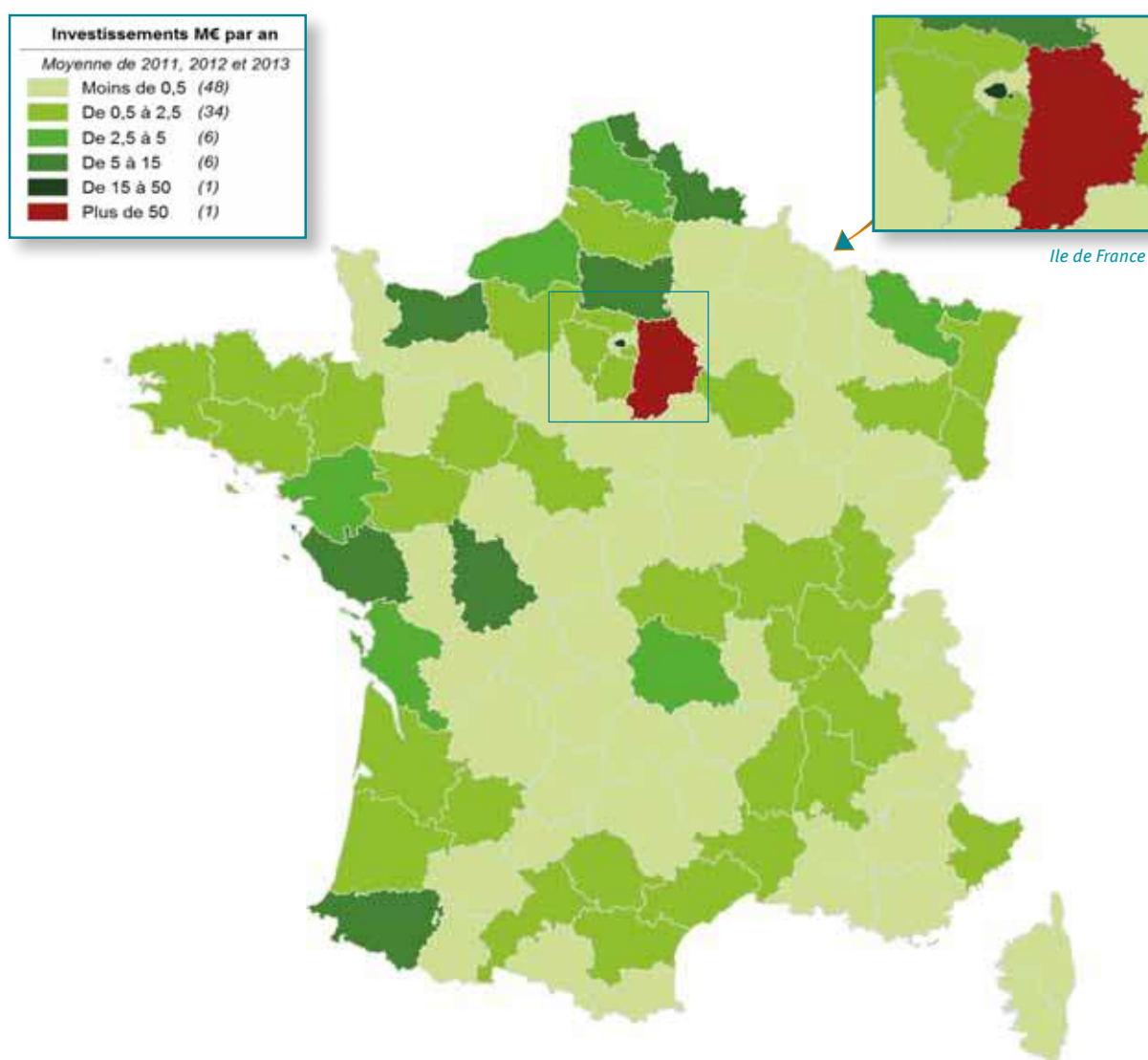
Le quart restant du montant total de l'investissement estimé est réparti entre les différents sites des parcs de loisirs et animaliers au prorata des fréquentations moyennes des trois dernières années. Ces données de fréquentation sont tirées de la base de données d'Atout France [catégories «parcs à thèmes» et «parcs animaliers»].

Le site de Chessy – Marne la Vallée qui accueille Disneyland Paris sort nettement du lot avec à lui seul la moitié des investissements entre 2011 et 2013, période qui a vu le parc fêter son 20^{ème} anniversaire.

Les autres zones d'investissements importants sont caractérisées par la présence de projets majeurs :

- La reconstruction du Zoo de Vincennes qui s'achève à Paris en 2014 ;
- L'Oise avec le Parc Astérix ;
- La Vendée avec le Puy du Fou ;
- La Vienne avec le Futuroscope ;
- Ou encore les Pyrénées-Atlantiques avec l'ouverture de la Cité de l'Océan et du Surf à Biarritz en 2011.

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR DÉPARTEMENT | PARCS DE LOISIRS



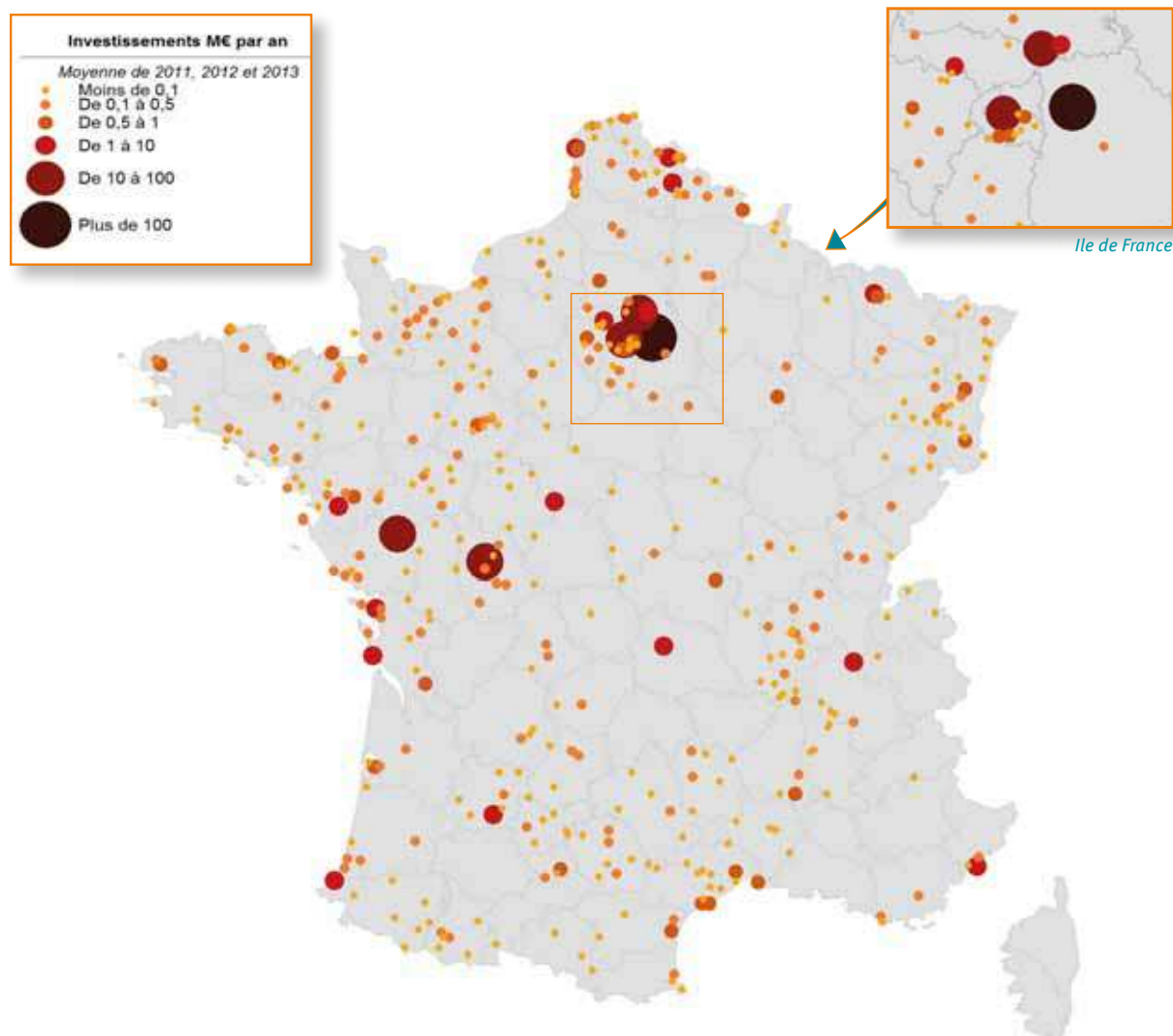
Source : MKG Hospitality

La structure duale de l'offre entre quelques grands opérateurs et un tissu de PME-TPE est encore plus nettement mise en évidence sur la cartographie par commune. Elle peut apparaître comme un atout pour le développement des territoires, en particulier en milieu rural où de nombreux parcs sont présents. Outre un foncier plus accessible, ces opérateurs peuvent également bénéficier d'un cadre agréable et jouer sur la sensibilité à la nature manifestée par la clientèle.

Si la relative concentration des investissements résulte des caractéristiques de l'offre, structurée autour de projets majeurs, de nombreux équipements portés par des PME-TPE sont largement répartis sur le territoire national. Les données d'Atout France révèlent ainsi qu'en moyenne sur la période 2011-2013, plus de la moitié des quelque 66 millions de visites annuelles auraient été effectuées dans environ 350 sites recevant chacun moins de 500 000 visites par an.

Sans surprise, les plus gros investissements sont concentrés sur le parc Disneyland Paris, le Parc Astérix, le zoo de Vincennes, le Futuroscope et le Puy-du-Fou.

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR COMMUNE | PARCS DE LOISIRS



Source : MKG Hospitality

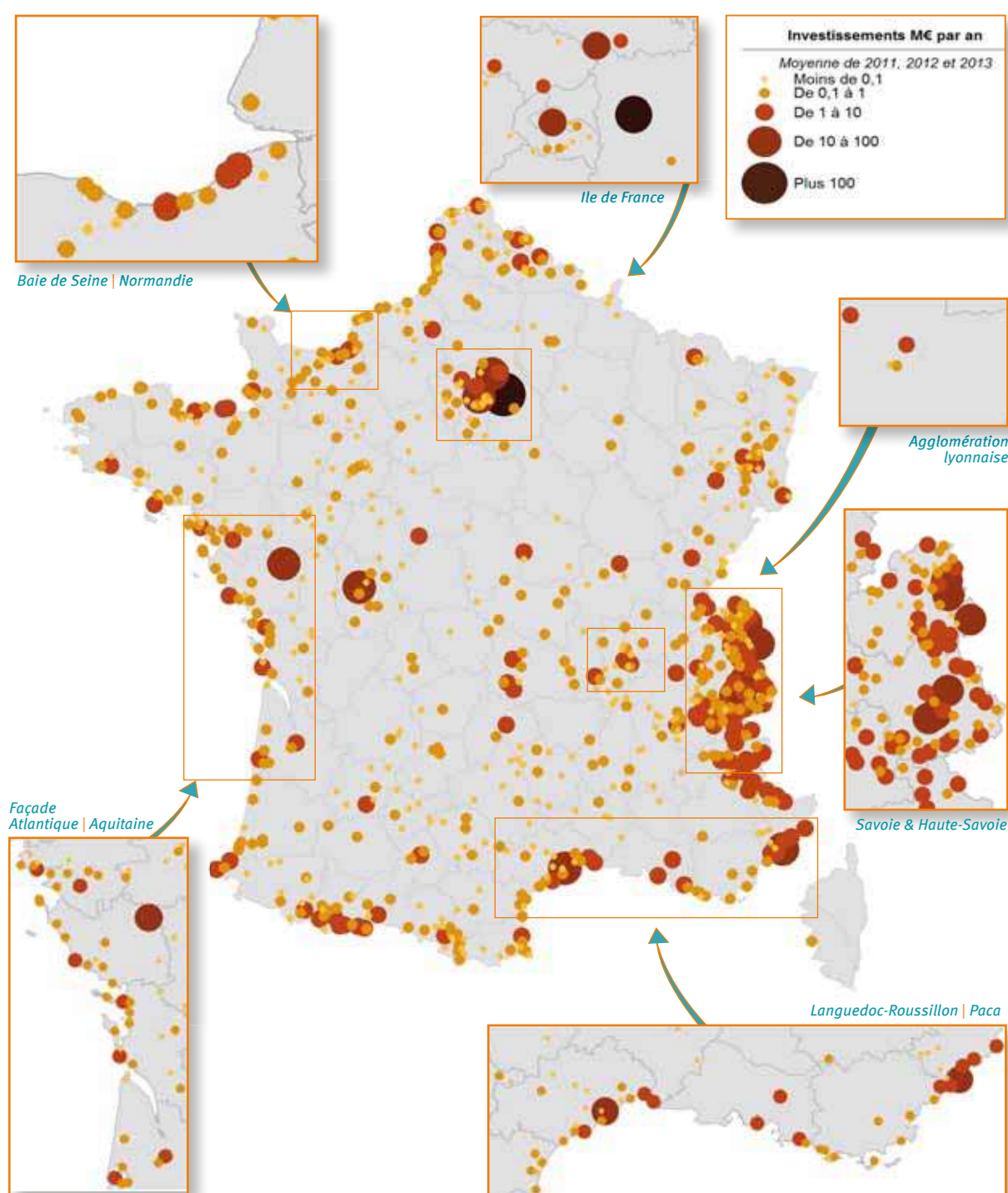
ENSEMBLE DES ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES

Le poids dominant des remontées mécaniques dans les équipements touristiques

La ventilation territoriale des équipements touristiques par commune se révèle globalement homogène entre les différents types d'espace et entre les différentes régions

de France, même si le poids relatif et la concentration spatiale des remontées mécaniques conduisent à mettre en évidence les régions de montagne.

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS D'ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES PAR COMMUNE | CASINOS + PARCS DE LOISIRS + REMONTÉES MÉCANIQUES + THALASSO-THERMALISME



Source : MKG Hospitality



4 Équipements culturels

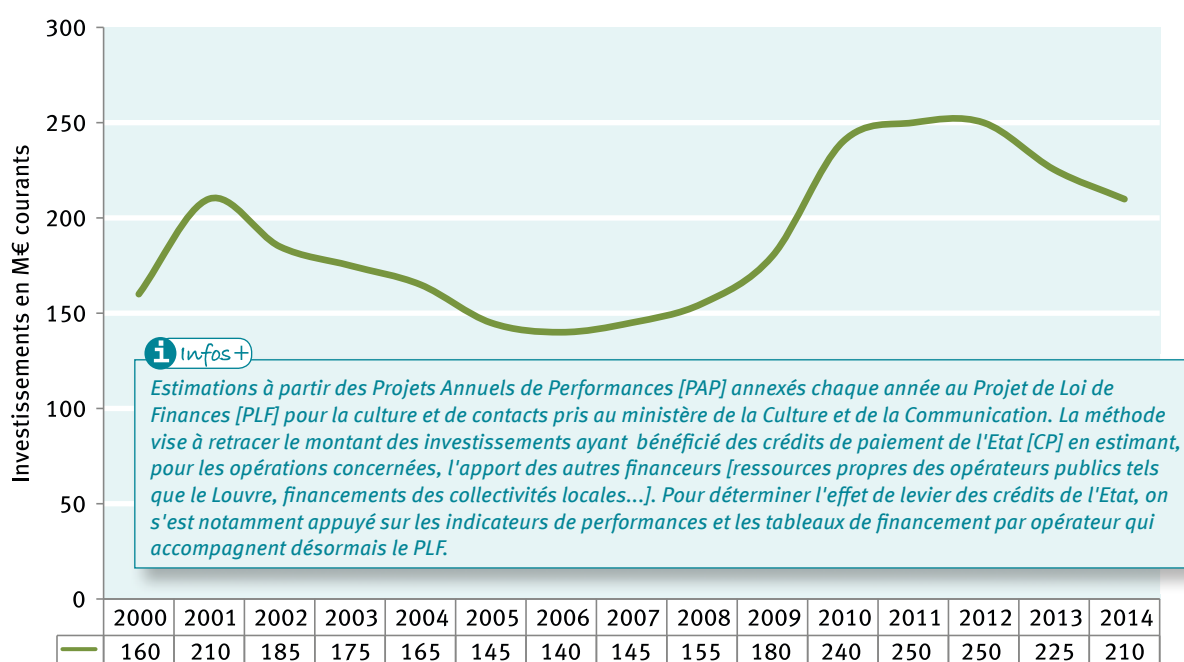
Une année de transition dans les musées et monuments historiques

“La France compte quelque 1 200 «Musées de France», ainsi que de nombreux musées privés. C’est un secteur où la politique d’investissement est largement initiée par l’État et relayée par les collectivités territoriales.”

La politique du Ministère de la Culture et de la Communication en direction des musées s’organise autour de 3 objectifs principaux :

- Améliorer la gestion des collections publiques afin d’assurer une meilleure connaissance de leur contenu et d’optimiser leurs conditions de conservation et leur état sanitaire ;
- Faciliter l’accès à la culture à travers une politique tarifaire adaptée et des mesures ciblées d’accès gratuit, la mise en place d’outils destinés à une meilleure connaissance des publics et une politique de diffusion culturelle ;

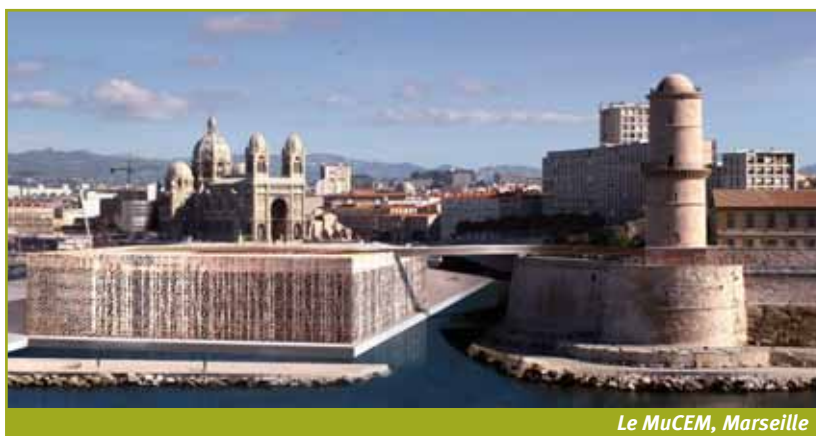
INVESTISSEMENTS DANS LES MUSÉES



Source : MKG Hospitality

- Opérer un rééquilibrage territorial en irriguant les régions de réalisations culturelles et muséales de qualité à travers une politique de grands projets d'investissement dans les Musées Nationaux en région : 2013 a vu par exemple le fonctionnement, pour la première fois en année pleine, du nouveau musée national Adrien Dubouché à Limoges dont la rénovation et l'extension ont été inaugurées en juin 2012, ainsi que l'ouverture au public du MuCEM [Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée] à Marseille. Un autre élément de cette volonté de rééquilibrage territorial réside dans le développement de partenariats avec les collectivités territoriales dans le cadre du Plan musées en régions 2011-2013 qui mobilise sur trois ans 70 M€ au bénéfice de 79 musées.

Les années 2013 et 2014 constituent des années de transition qui verront l'achèvement de cette vague d'investissements publics amorcée en 2010. Les plus gros travaux sont arrivés à leur terme [MuCEM, Musée Picasso, Musée Rodin par exemple]. Le montant total des investissements dans les musées soutenus par l'Etat devrait se resserrer dans l'attente de la définition d'une nouvelle phase de programme.

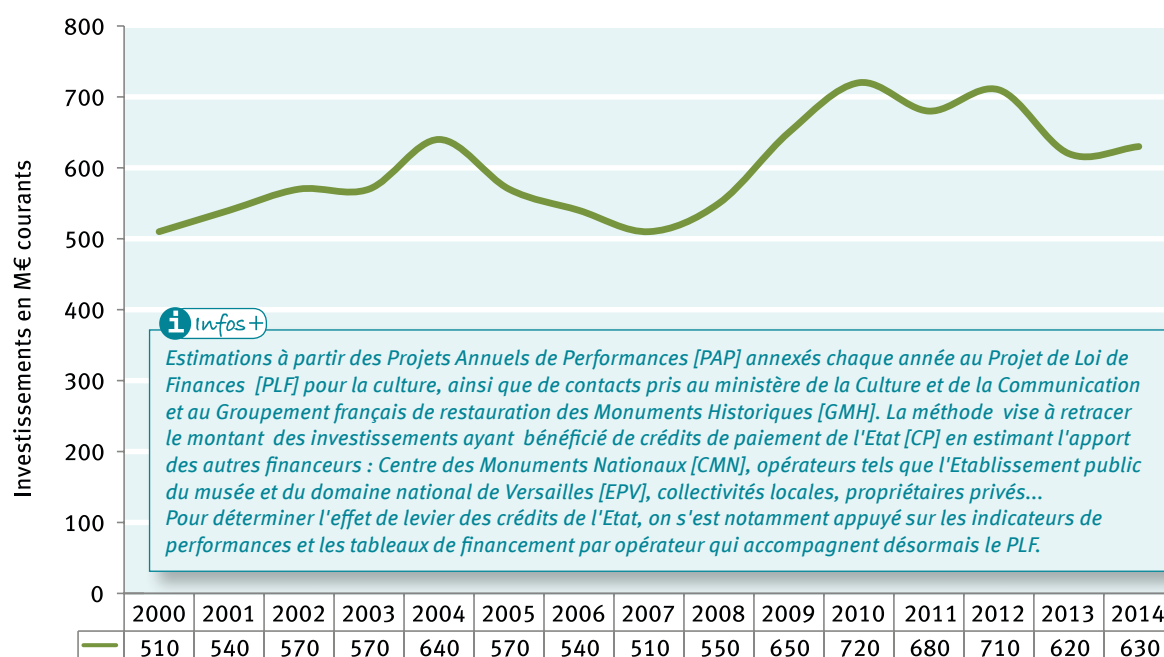


Le MuCEM, Marseille

En revanche, les monuments historiques font l'objet d'investissements plus élevés en 2014 qu'en 2013. Ce résultat s'explique notamment par la poursuite de la deuxième phase de travaux dans le Château et le domaine national de Versailles et par l'augmentation des crédits versés au Centre des Monuments Nationaux [CMN].

La reprise dans ce secteur devrait sans doute se confirmer à l'approche des célébrations du centenaire de la première guerre mondiale.

INVESTISSEMENTS DANS LES MONUMENTS HISTORIQUES



Source : MKG Hospitality

5. Infrastructures d'accueil de manifestations

“ Cette rubrique vise à distinguer les investissements « Parcs d'exposition et Centres de congrès » qui répondent à une logique de services professionnels, des investissements portant sur des équipements touristiques ou culturels dont la finalité relève des marchés « Grand public ».”

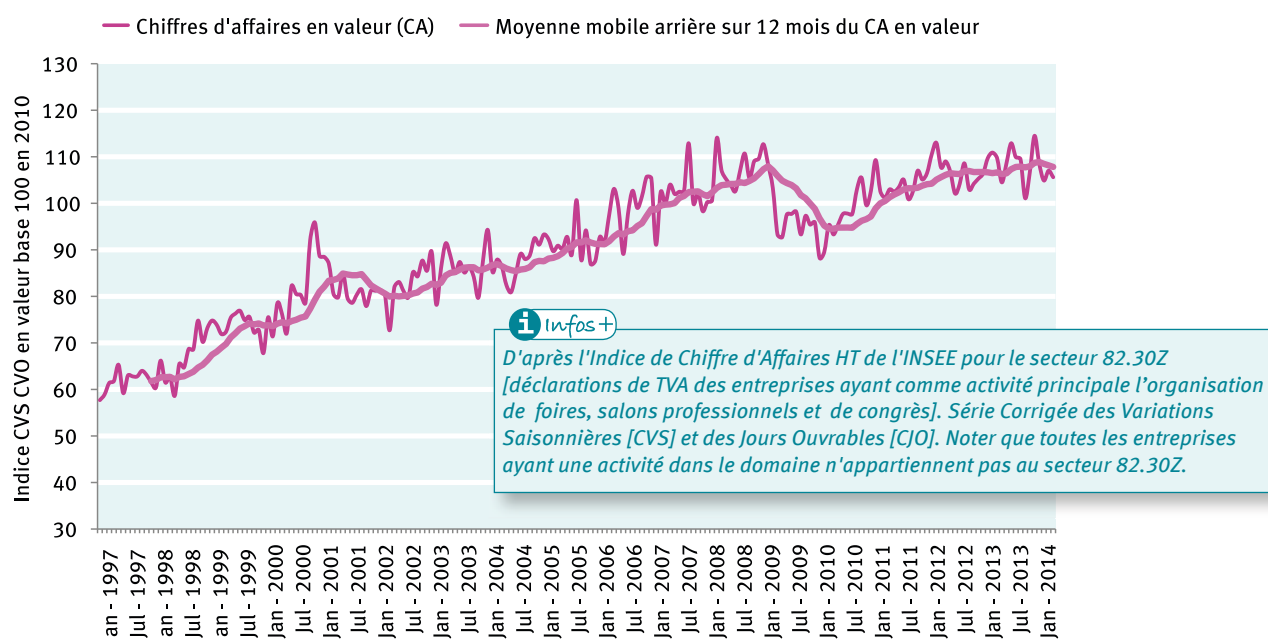
Des activités structurantes pour le développement des métropoles

Le secteur lié à l'organisation de foires, salons professionnels et congrès regroupe des équipements variés mais qui prennent schématiquement 2 formes.

Les centres de congrès proposent des équipements plus adaptés à la tenue de séminaires ou de séances de travail avec des salles ou amphithéâtres dédiés. Selon France Congrès, «un centre de congrès est un bâtiment spécifiquement construit pour recevoir des manifestations. Il se compose d'au moins un auditorium, de salles de commissions, de bureaux pouvant être mis à la disposition des organisateurs, d'une surface d'exposition et d'un espace de restauration».

L'autre forme d'équipement dans le secteur est le parc d'exposition, c'est-à-dire selon sa définition juridique, «un ensemble immobilier

CHIFFRE D'AFFAIRES DE L'ACTIVITÉ D'ACCUEIL DE FOIRES, SALONS ET CONGRÈS



Source : MKG Hospitality

clos indépendant, doté d'installations et d'équipements appropriés ayant un caractère permanent plus spécifiquement dédiés à l'accueil, pendant tout ou partie de l'année, de manifestations commerciales ou autres, à caractère temporaire».

Sans compter les projets encore « dans les cartons », ce sont plus de 180 centres de congrès et parcs d'exposition qui ont été recensés dans le cadre de ce Tableau de Bord des Investissements Touristiques.

L'indice de chiffre d'affaires du secteur lié à l'organisation de foires, salons professionnels et congrès enregistre une progression continue de 2000 à 2009 avec cependant un léger recul post 11 septembre 2001. La crise de 2009 en revanche marque plus profondément l'activité, la moyenne mobile sur 12 mois de l'indice reculant de 119 à 105 entre fin 2008 et fin 2009. Le redémarrage en 2010 de l'activité « affaires » à la faveur de la reprise économique générale s'est manifesté dans le chiffre d'affaires des entreprises du secteur comme dans celui des établissements d'hébergement des grandes métropoles françaises. L'année 2012 génère plus d'inquiétude avec un ralentissement de l'activité par rapport à la tendance observée depuis 2010. L'exercice 2013 assoit ce ralentissement mais l'activité reste cependant orientée à la hausse : +1,6%.



Les panneaux solaires installés sur le toit du Parc des expositions, Bordeaux

Un rebond de l'investissement en 2014, tiré par Paris

L'investissement en parcs d'exposition et centres de congrès ne suit pas mécaniquement les oscillations de la conjoncture et s'inscrit davantage dans les projets à moyen/long terme engagés par les collectivités locales. Le portage de ce type de projet associe en effet le plus souvent de multiples acteurs et, s'agissant d'équipements immobiliers destinés à l'accueil du public, est soumis à de multiples agréments en matière d'urbanisme, de sécurité, etc.

Les investissements cumulés de 2012 à 2014 marquent une progression de près de 1,7% par rapport à ceux des trois années précédentes [2009, 2010, 2011], mais de plus de 55% par rapport à la période 2007 à 2009. On assiste par conséquent à une stabilisation des montants investis. En 2013 et 2014, la dynamique est toutefois différente.



Paris-Expo, Porte de Versailles, Paris

Les développements récents prennent acte de l'obsolescence de certains équipements implantés il y a une trentaine d'années et plus [d'où des localisations et une image devenues inadaptées, des consommations d'énergie excessives de certains parcs d'expositions,

etc.] et reconnaissent un rôle structurant au secteur pour le développement économique, voire pour l'animation de nouveaux quartiers d'affaires.

Plusieurs tendances se dégagent parmi les opérations en cours ou en projet :

- Un équilibre entre les investissements sur des installations existantes [Viparis, Palais de la Mutualité à Paris, Palais des festivals à Cannes, Acropolis à Nice, Parc Chanot à Marseille...] et la création de nouveaux équipements [Parc des expositions de Châlons-en-Champagne, projets de la période 2013-2017 [voir Annexes : Projets significatifs Foires Salons Congrès] ;
- La création d'équipements dédiés aux congrès dans l'enceinte de parcs d'exposition de villes moyennes, réalisés ou en projet [Colmar, Mâcon, Tarbes, Agen, Quimper, le Touquet] ;
- L'accent mis sur le développement durable [toiture photovoltaïque de 12 Mégawatts-crête pour 55 M€ sur le parking du Parc des expositions de Bordeaux, mise en service mi -2012] ;

- L'insertion dans des projets globaux d'aménagements urbains ou de réhabilitation de quartiers spécifiques [projet de centre de congrès du Havre dans le quartier des anciens docks, projet Grand Arenas à Nice] ;
- Le recours au Partenariat Public Privé pour le financement de grands projets, d'où des délais parfois plus longs qu'auparavant pour le montage de ces opérations ;
- Des besoins accrus d'investissements non matériels et d'innovation [formation, R&D, TIC, promotion...] qui se font jour pour tirer parti des actifs matériels rénovés au bénéfice des utilisateurs finaux [exposants, visiteurs, congressistes] ;
- La recherche de la multifonctionnalité pour optimiser l'utilisation des équipements et l'ouverture à des manifestations «loisirs» [concerts, spectacles], notamment dans les métropoles de taille moyenne.

En effet, alors que dans la période récente, les métropoles régionales étaient particulièrement dynamiques en matière d'équipements d'accueil de manifestations professionnelles, la capitale réinvestit à nouveau ce secteur dès 2013. Au total, c'est un plan de 500 millions d'euros que Viparis a présenté pour la transformation des équipements de la Porte de Versailles pour une livraison en 2025.

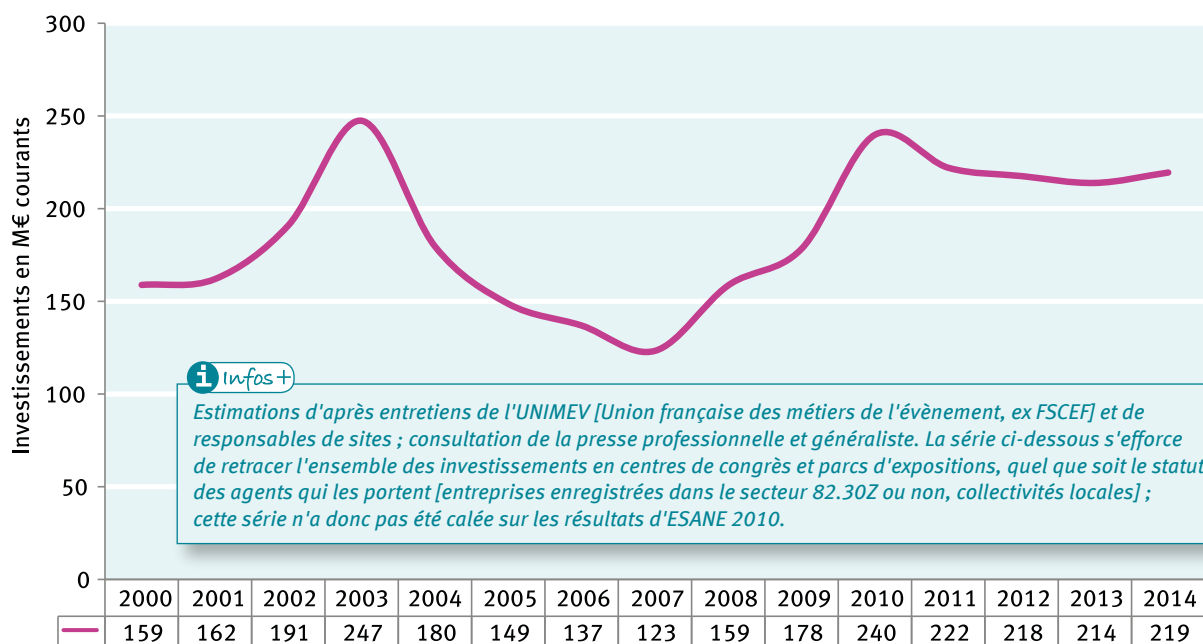
En régions, de nombreux projets sont programmés, mais un certain nombre de gros projets de rénovations ou de constructions lancés au cours des dernières années arrivent à terme en 2013 et 2014.

Les montants d'investissements qui leur sont dédiés sont nettement plus faibles que ceux des années précédentes. C'est le cas du nouveau Centre de congrès de Nancy dont la livraison est certes reportée à l'été 2014 mais pour lequel l'essentiel du gros œuvre est achevé. C'est également le cas à Marseille en ce qui concerne le Centre de congrès le Pharo.

Parmi les autres équipements qui ont généré des flux d'investissements lourds ces dernières années et qui ont été livrés ou sont en cours d'achèvement, citons la rénovation du Parc des Expositions de Bordeaux Lac qui aura coûté 55 millions d'euros tandis que le parc des expositions de Châlons-en-Champagne aura vu le jour pour un montant de plus de 45 millions d'euros.

La reconstruction du Hall du Parc des expositions d'Angers [8 millions d'euros] est également achevée en fin d'année, tandis que le projet de nouveau Centre de Congrès, initialement prévu à l'horizon 2015-2016 est pour le moment suspendu. De même, la construction d'un hall de 15 000 m² dans le parc des expositions de Nantes constitue l'un des investissements majeurs pour l'année 2013.

INVESTISSEMENTS DANS LES CENTRES DE CONGRÈS ET PARCS D'EXPOSITION



Source : MKG Hospitality

Par ailleurs, le démarrage des travaux pour la requalification du parc des expositions d'Agen et le lancement de la deuxième vague de mise aux normes du palais Acropolis à Nice a contribué à nourrir le flux d'investissements dans le secteur.

Dans le même temps, des projets majeurs sont toujours en phase d'étude. C'est le cas du nouveau Parc des expositions de Toulouse Aussonne. Le projet très ambitieux, pour un montant estimé autour de 200 millions d'euros, ne devrait être lancé qu'à l'horizon 2014-2015. C'est également le cas à Strasbourg. Si la phase de rénovation du Palais des congrès et de la musique a débuté en 2012 pour une livraison prévue en 2016 [montant total estimé à 70 millions d'euros], la construction sur le même site du nouveau Parc des expositions [projet estimé à 170 millions d'euros] est toujours en phase d'étude.



Grand Arénas, Nice

L'année 2014 voit en revanche le début effectif des travaux de construction du futur centre de congrès de Rennes [pour un montant de 84 millions d'euros]. Eurexpo à Lyon enregistre également des investissements importants en 2014 visant à accroître les capacités d'accueil et accompagner le développement des salons dans la ville.

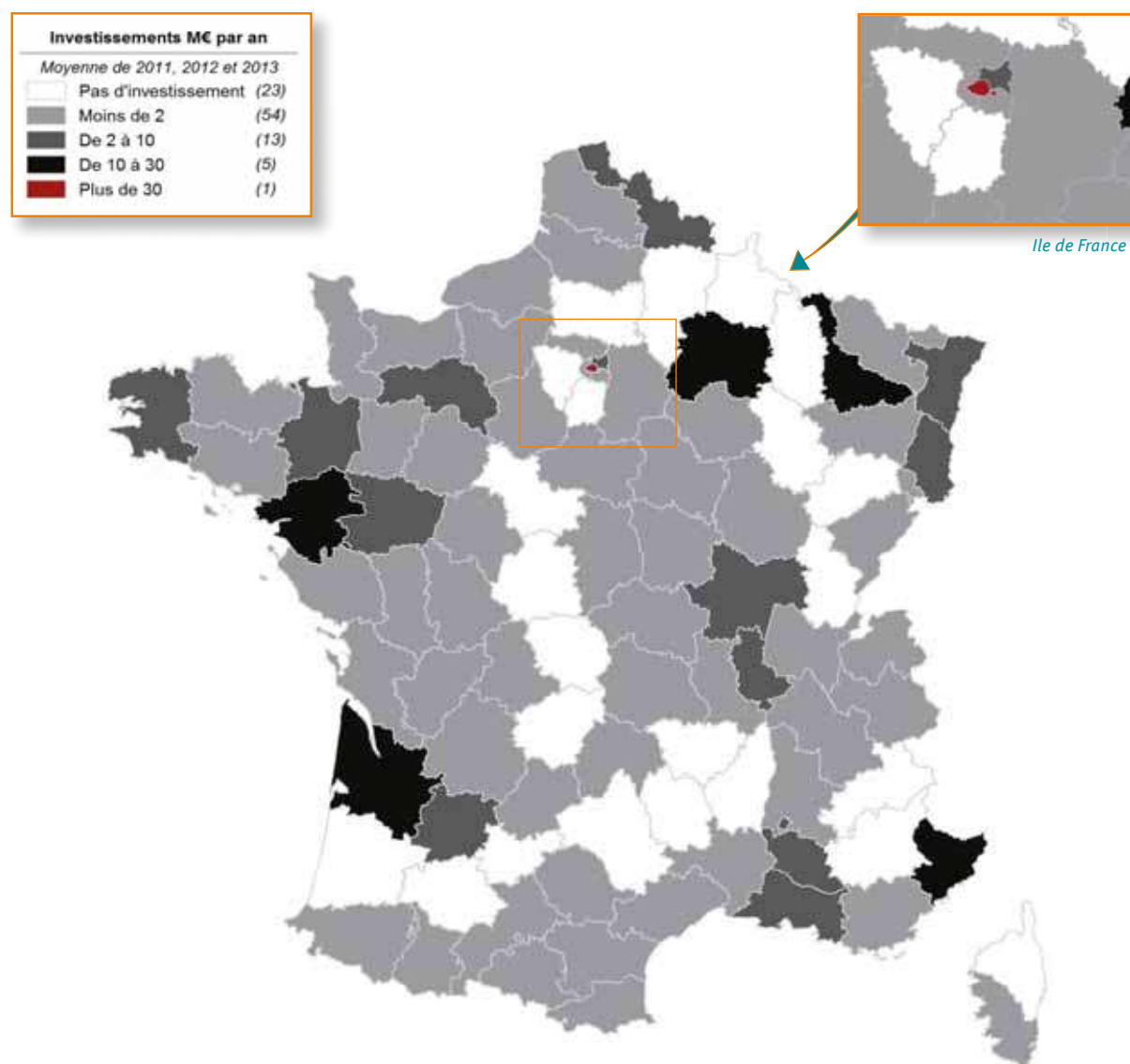


Centre de congrès, Disneyland Paris

“D'autres projets sont envisagés, notamment dans le Grand Paris [World Trade Center à Roissy, nouveau Centre de congrès à Disneyland...] et dans la plaine du Var près de Nice [Grand Arénas avec un parc des expositions de 75 000 m²].”

La ventilation territoriale des investissements dans les centres d'accueil de manifestations professionnelles s'appuie sur l'affectation individualisée à chaque équipement de 80% environ du montant total de l'investissement national, à partir des grands projets de construction ou de rénovation. La part restante, correspondant à l'investissement de gros entretien sur les actifs existants. Elle est affectée à chaque équipement selon sa nature [centre de congrès ou parc des expositions], et son dimensionnement [surface].

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR DÉPARTEMENT | CENTRES DE CONGRÈS ET PARCS D'EXPOSITION



Source : MKG Hospitality

Cette évolution est a priori porteuse d'un meilleur équilibre pour le développement territorial, mais, face à la multiplication d'équipements dans ces territoires, la question de l'adéquation de l'offre avec la demande pourrait se poser.

C'est en grande partie ce qui explique la volonté de développement d'équipements multi-fonctionnels en mesure de satisfaire plusieurs types de demande, d'affaires comme de loisirs.

La notion « d'écosystème » est également au cœur des problématiques du secteur. Le succès d'un équipement d'accueil de manifestations professionnelles nécessite l'existence d'un ensemble d'infrastructures de voiries, d'hébergement, de restauration, voire d'équipements de détente et mobilise une pluralité d'acteurs.

Le constat dressé par le rapport de Gilles Pélisson sur «Le tourisme d'affaires dans le Grand Paris» en 2011 reste plus que jamais d'actualité. Il met en évidence le vieillissement de certains grands équipements franciliens et la nécessité d'une politique d'investissement dans le Grand Paris, incluant l'hôtellerie et les infrastructures de transports, pour accroître la compétitivité de l'offre française sur le marché international, face à la montée de destinations concurrentes.

En réponse, Viparis a lancé un ambitieux programme de 500 M€ sur la prochaine décennie pour le redéploiement du Parc de la Porte de Versailles.

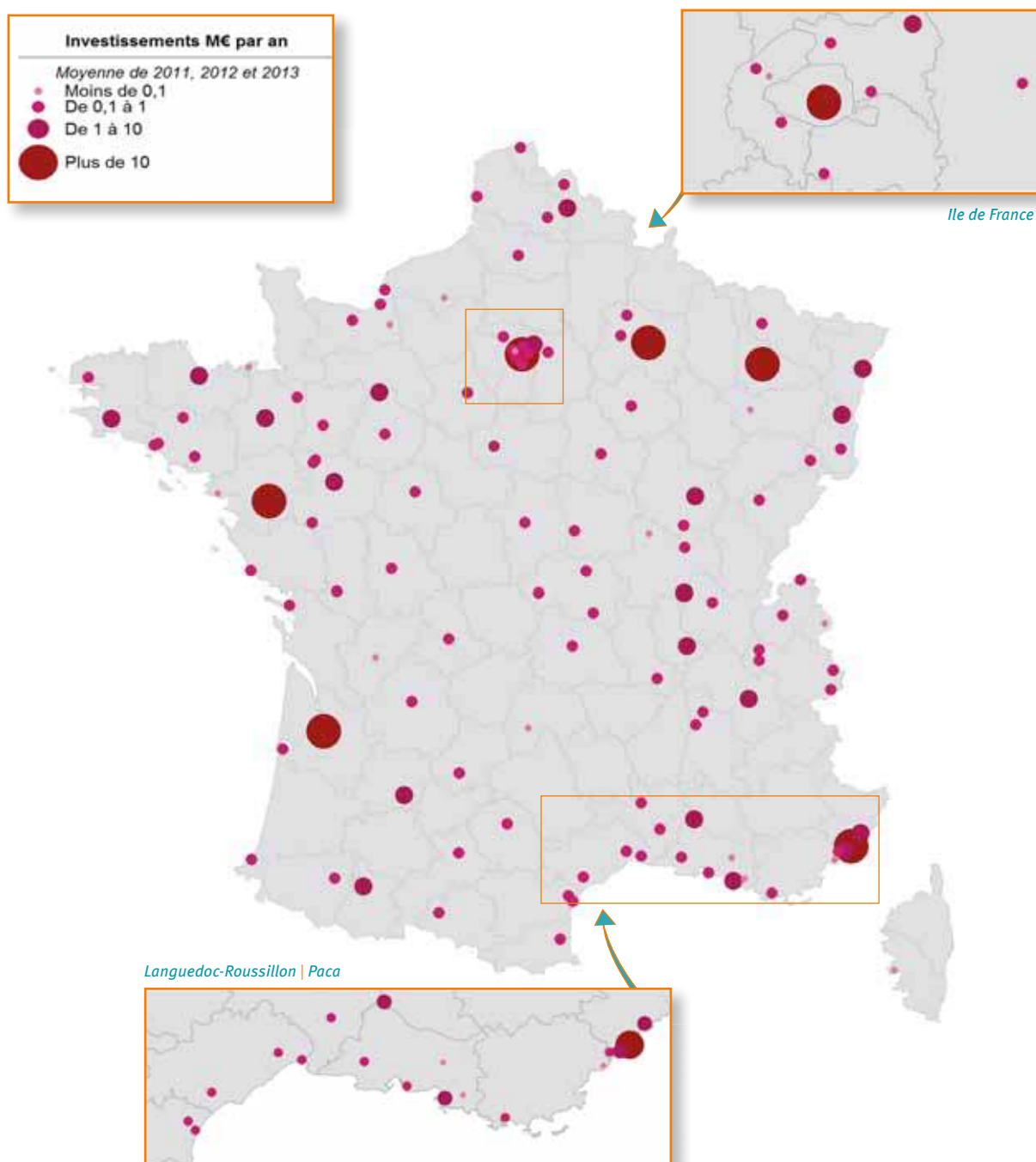


Salon France Meeting Hub, Marseille

Si les grands projets structurants de l'Ile de France et des métropoles régionales se démarquent par leur ampleur, la carte par commune révèle le maillage du territoire en équipements d'accueil de manifestations professionnelles au niveau des villes moyennes, en dépit de quelques zones non pourvues telles qu'elles ressortent également de la carte départementale.

En 2013, 131 villes disposent de parcs d'exposition ou de centres de congrès dédiés. Les dix premières en termes d'investissement sur la période 2011-2013 ont effectué environ 69% du montant national : Paris, Villepinte, Bordeaux, Nancy, Châlons-en-Champagne, Nantes et Antibes. Les investissements à Villepinte tendent toutefois à diminuer, la priorité en Ile-de-France étant donnée au redéploiement des équipements de la Porte de Versailles

CENTRES DE CONGRÈS ET PARCS D'EXPOSITION | CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR COMMUNE

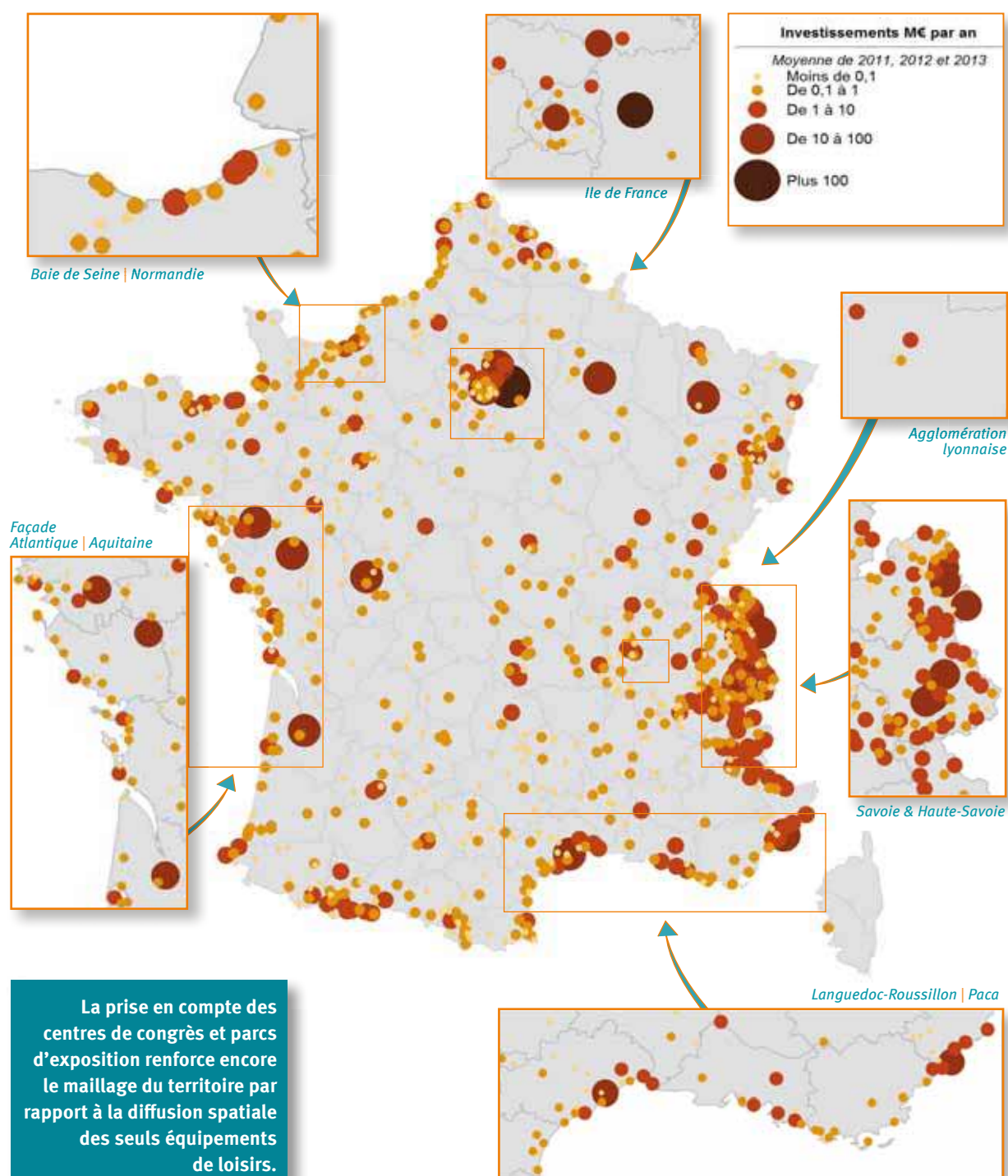


ENSEMBLE DES ÉQUIPEMENTS

Hors musées et monuments historiques

Une répartition plus homogène sur l'ensemble du territoire des équipements touristiques par rapport aux hébergements

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS EN ÉQUIPEMENTS PAR COMMUNE |
CASINOS + REMONTÉES MÉCANIQUES + PARCS DE LOISIRS +
THALASSO-THERMALISME + CENTRES DE CONGRÈS ET PARCS D'EXPOSITION



Source : MKG Hospitality

6. Infrastructures de transports

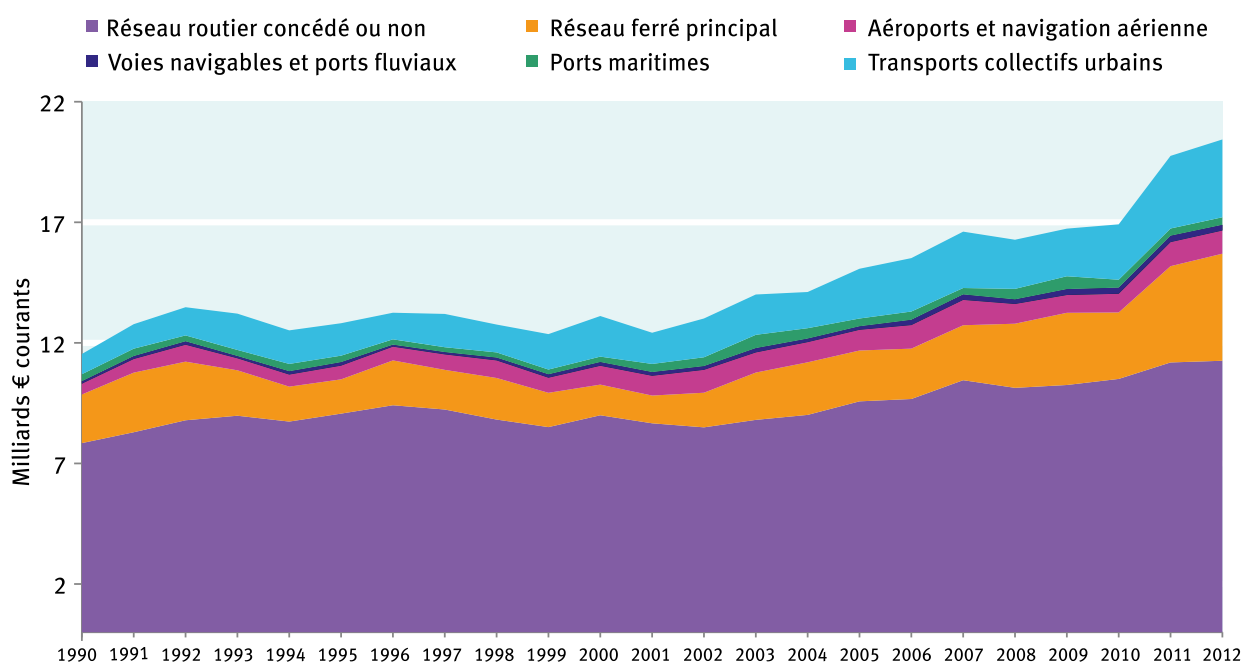
Les transports concourent à la compétitivité du tourisme

“Les dépenses d’investissements en infrastructures de transport tous modes et tous acteurs confondus ralentissent en 2012 [+3,4% en euros courants] après leur rebond de 2011 [+16,8%].”

Elles atteignent 20,4 Md€. En volume [c’est à dire en euros constants tenant compte du prix des travaux publics], elles n’augmentent que de 0,4% à 13,9 Md€ [milliards d’euros de 2000]. Ce montant est d’un niveau supérieur de 1,0 Md€ à la moyenne des quinze dernières années.

Les investissements pour le réseau routier avec 11,3 Md€ représentent 55,1% des investissements pour les infrastructures de transports. Leur montant global ne progresse que faiblement [+0,6%] et recule même en

INVESTISSEMENTS EN INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS



Source : MKG Hospitality d'après Comptes des transports MEDDE SOeS

volume [-2,3%]. En particulier, le recul des investissements se poursuit sur le réseau routier national [RRN] géré par l'Etat [-11,7%] néanmoins à un rythme moins prononcé qu'en 2010 et 2011 [respectivement -18,8% et -20,3%], du fait de l'achèvement du transfert aux départements d'une partie du domaine routier national [routes nationales déclarées « d'intérêt local »].



Les investissements ferroviaires continuent d'augmenter [+11,2% après 44,8%] à 4,4 Md€. Cette année les montants alloués aux travaux réalisés dans le cadre de contrats de partenariat public privé [PPP] représentent 0,8 Md€ [après 1,1 Md€ en 2011].



Les investissements des Grands ports maritimes et autres infrastructures progressent légèrement [+4,6%] à plus de 0,3 Md€. Les investissements aéroportuaires qui représentent 1,0 Md€ soit 4,7% de l'ensemble des investissements réalisés pour les infrastructures de transport, reculent de 3,7%. Ils comptent pour l'essentiel les investissements d'Aéroports de Paris [67%] qui reculent cette année après avoir fortement augmenté en 2011 [-5,7% après +37,0%]. De même, après avoir progressé de 4,4% en 2011, les investissements en infrastructures de transport fluvial reculent [-10,7%] du fait de la réduction des montants des Contrats de projet Etat-Région [CPER] et le ralentissement momentané du projet du Canal Seine-Nord-Europe.

En 2012 l'ensemble des investissements en transports collectifs urbains devrait continuer d'augmenter [+7,1% après +31,2% en 2011]. La RATP [Epic RATP] augmente ses dépenses totales d'infrastructures de 1,8%.

Extrait des comptes du transport 2012 |
50^e rapport à la Commission des comptes des transports de la Nation



CHAPITRE 3

Principaux enseignements



1. L'investissement touristique sensible aux cycles économiques	140
2. Un rééquilibrage des équipements à moyen terme	142
Les secteurs investissant le plus	143
Les autres secteurs peuvent être segmentés en trois groupes selon leur type d'évolution par rapport à la période d'avant crise	143
3. Une amélioration de la situation de l'investissement en 2014	144
4. La quadrature du cercle de l'investissement en période de croissance faible ?	146
5. Une nette spécialisation du territoire	148

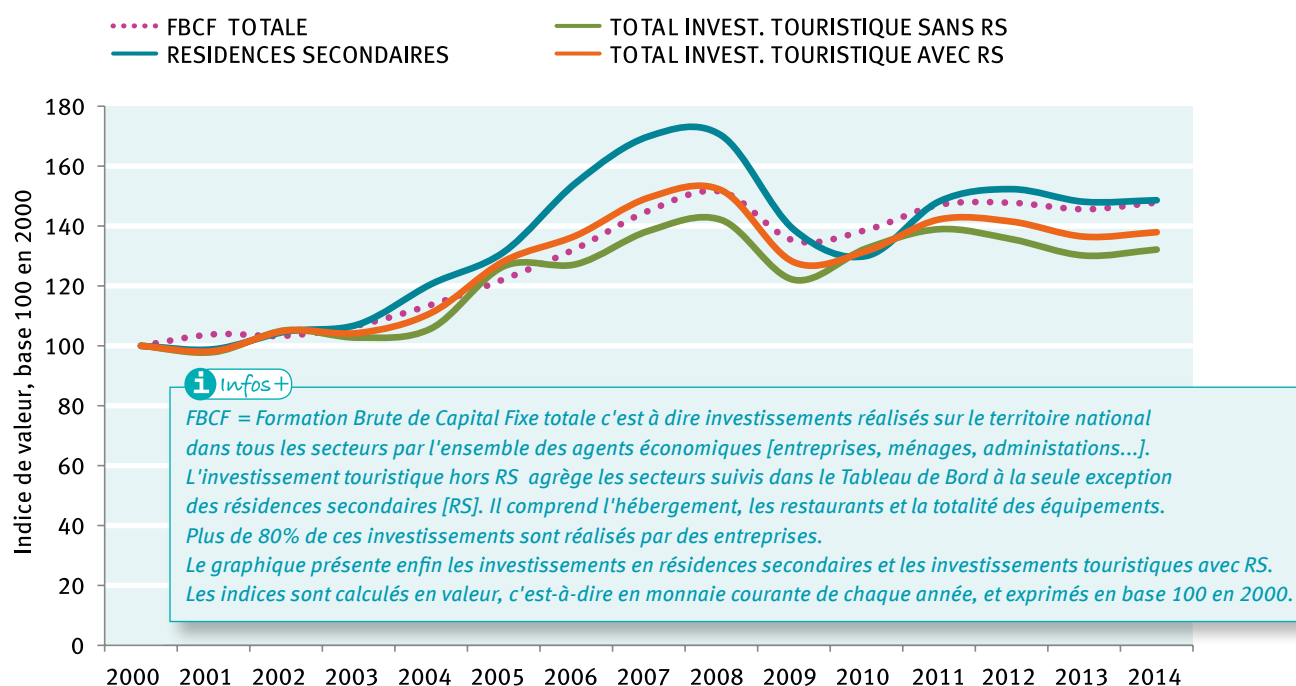
1. L'investissement touristique sensible aux cycles économiques

“De 2000 à 2008, l'investissement touristique total - c'est-à-dire y compris les résidences secondaires [RS]- a connu une évolution assez similaire à la Formation Brute de Capital Fixe totale du pays.”

Ce résultat favorable a tenu notamment au dynamisme des RS, l'investissement touristique hors RS décrochant quelque peu de la FBCF totale dès cette période d'avant crise.

En 2009, les stratégies d'investissement sont plus fortement revues à la baisse dans le secteur touristique que dans l'ensemble de l'économie du pays. La chute des investissements touristiques totaux atteint 16% alors qu'elle se chiffre à -11% dans l'ensemble de l'économie.

INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES ET FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE TOTALE



Source : Estimations MKG Hospitality

En 2014, l'amélioration de la situation économique pourrait redonner une orientation positive de la dynamique de l'investissement. Les estimations du Tableau de Bord des Investissements Touristiques aboutissent à une amélioration de l'investissement de 1% en valeur, à un niveau équivalent de ce qui est attendu dans le reste de l'économie. Les situations sont toutefois contrastées selon les secteurs. C'est notamment l'hébergement marchand qui devrait tirer vers le haut la croissance de l'investissement.

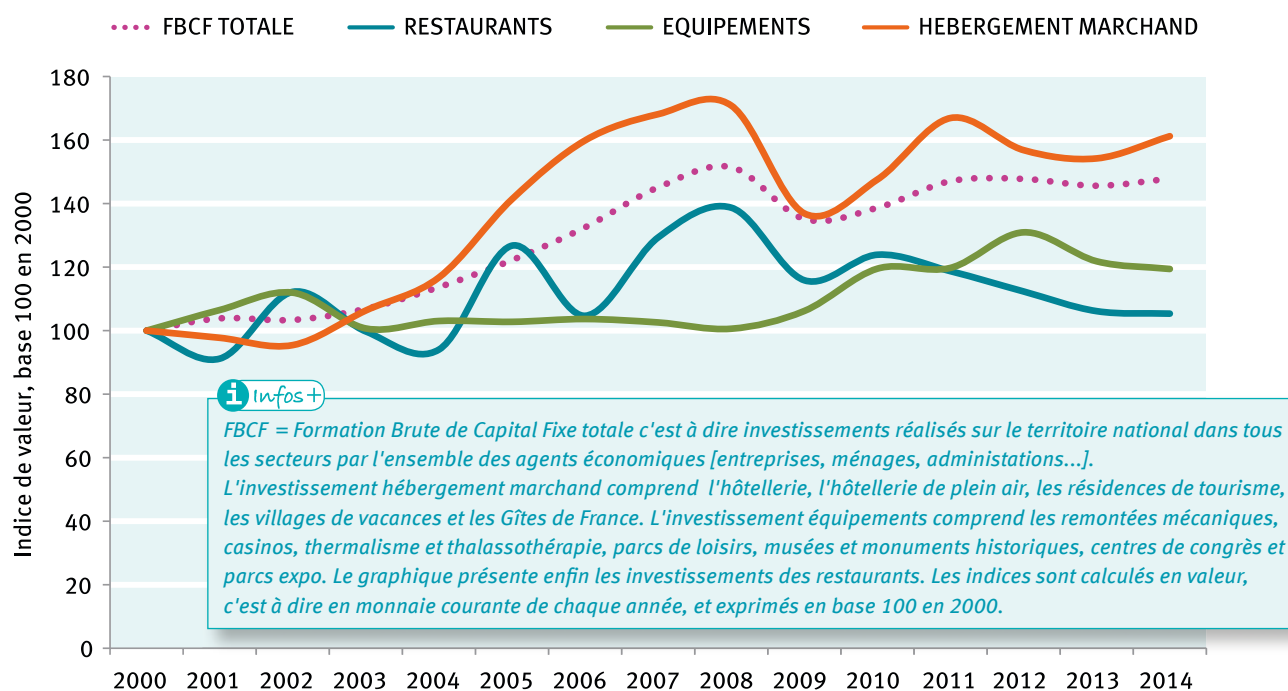
En revanche, les années 2010-2011 se caractérisent par un rebond plus marqué des investissements touristiques, en particulier si l'on tient compte des résidences secondaires. En 2011, l'indice de l'investissement touristique a pratiquement rattrapé le retard pris sur la FBCF totale. Les résultats des années 2012 et 2013 confirment la sensibilité de l'investissement touristique à la crise. Le ralentissement des investissements hors résidences secondaires atteint 6,3% alors qu'il baisse de 1% en valeur dans l'ensemble de l'économie.



La hausse de l'investissement dans l'hébergement s'explique globalement par les efforts de rénovation liés à la mise en place du nouveau classement, la vague de rénovation qui touche les palaces, en particulier à Paris et dont les montants ont un impact important sur l'orientation de la courbe.

Enfin, quelques projets significatifs voient le jour dans le domaine des résidences de tourisme [Center Parcs de la Vienne, Villages Nature], qui dynamise la croissance des investissements dans un secteur dont le rythme de développement ralentit par ailleurs.

INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES PAR SECTEUR ET FORMATION BRUTE DE CAPITAL FIXE TOTALE



Source : Estimations MKG Hospitality

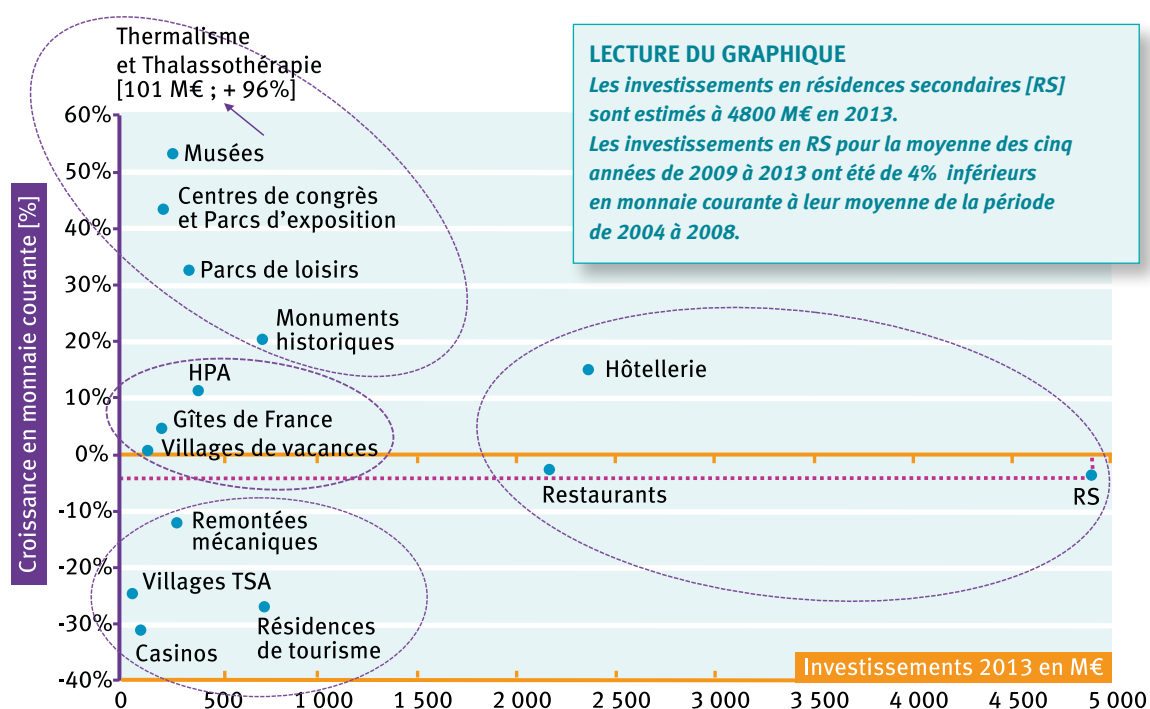
2. Un rééquilibrage des équipements à moyen terme

L'évolution des indices d'investissement par secteur depuis 2000 révèle le retard accumulé par les investissements dans les équipements en comparaison de ceux réalisés dans les hébergements marchands [hôtellerie, hôtellerie de plein air, villages de vacances, gîtes et résidences de tourisme]. Cependant, on assiste depuis la sortie de la crise de 2009 à un mouvement de rééquilibrage en faveur des équipements, les investissements dans les hébergements étant plutôt orientés à la baisse. Au sein des équipements, les dynamiques ne sont toutefois pas uniformes.

Le graphique ci-dessous met en relation le niveau des investissements observé en 2013 avec l'évolution du niveau moyen annuel des investissements entre

les périodes quadriennales d'avant-crise [de 2004 à 2008] et d'après-crise [de 2009 à 2013]. Il confirme les orientations déjà mises en évidence dans l'édition précédente du Tableau de Bord quant aux tendances lourdes à moyen terme.

LES INVESTISSEMENTS DEPUIS LE DÉCLENCHEMENT DE LA CRISE



Source : MKG Hospitality

Les secteurs investissant le plus

Le premier groupe rassemble les hôtels, les restaurants et les résidences secondaires [RS], c'est-à-dire les secteurs ayant investi chacun plus de 2 milliards d'euros en 2013. Ces secteurs représentent ensemble 73% des investissements touristiques totaux. S'agissant des restaurants, la diminution de la TVA avait pu contribuer au maintien de l'effort d'équipement. Concernant l'hôtellerie, secteur très réactif à la conjoncture, la forte baisse d'activité en 2009 a impacté négativement les investissements dans leur globalité et repoussé les décisions d'ouverture. Toutefois, la faiblesse de l'activité a pu pousser certains opérateurs à accélérer les programmes de rénovation afin de profiter pleinement de la

reprise d'activité ultérieure. Ce type de stratégie n'a toutefois pu être envisagé que par les opérateurs disposant d'une surface financière solide. Par ailleurs, la période récente est caractérisée par une reprise de l'investissement en raison de la mise en place des nouvelles normes de la nouvelle classification et de la vague de rénovations dans les palaces parisiens dont les investissements se chiffrent rapidement en centaines de millions d'euros.

Les autres secteurs peuvent être segmentés en trois groupes selon leur type d'évolution par rapport à la période d'avant crise

Dans les secteurs des villages de vacances, de l'HPA, des gîtes et des parcs de loisirs, les montants d'investissement progressent, mais relativement modérément par rapport à la période d'avant crise. Si dans le cas du secteur de l'HPA, un changement du modèle économique et des comportements en matière de renouvellement des mobil-homes peut expliquer ce résultat, des éléments plus factuels sont à mettre en avant pour les villages de vacances où les grands programmes de rénovation arrivent à leur terme dans les années récentes.

Les résidences de tourisme, les remontées mécaniques et les casinos ont connu une vague d'investissements importants pendant la période de croissance économique entre 2004 et 2008. L'amélioration de la conjoncture à partir de 2010 n'a pas conduit à une reprise de l'investissement à des niveaux équivalents. Concernant les résidences de tourisme, les opérateurs ont nettement profité des dispositifs de défiscalisation, et en particulier du dispositif Besson-Demessine, pour augmenter l'offre. Ce dispositif qui se fixe un objectif d'aménagement du territoire en définissant des zones de revitalisation rurale a pu induire un développement excessif de résidences sur certaines destinations où la demande n'est pas suffisante pour assurer la rentabilité des projets.

Cette situation a abouti à des faillites d'exploitants se retrouvant dans l'impossibilité de rembourser les loyers dus aux propriétaires, mettant par voie de conséquence ces derniers en difficulté. La cessation de ce système d'exonération, à la fin des années 2000, et son remplacement par un dispositif de défiscalisation plus général [amendement Censi-Bouvard] a remis l'exigence de rentabilité au cœur des projets.



Pour ces raisons, le développement des résidences de tourisme est moins rapide qu'au cours de la période d'avant-crise, mais il n'en demeure pas moins effectif et régulier.

De plus, le développement des résidences s'effectue désormais principalement dans les destinations urbaines avec des équipements de taille plus réduite.

Quatre secteurs ont connu une progression de leurs investissements supérieure à 20% entre les deux périodes 2004-2008 et 2009-2013 : caractère contra-cyclique de l'investissement pour les centres de congrès et parcs d'exposition [besoin de modernisation des équipements créés il y a 30 ans ou plus, priorité des élus locaux], rénovation et création d'installations pour la thalassothérapie, maintien des crédits d'Etat au niveau où le plan de relance les avait portés en 2009 pour les monuments historiques et musées, avec en outre pour ce dernier secteur, la mise en place du MuCEM à Marseille et du Plan Musées en région.

Ces quatre secteurs sont liés à des équipements.

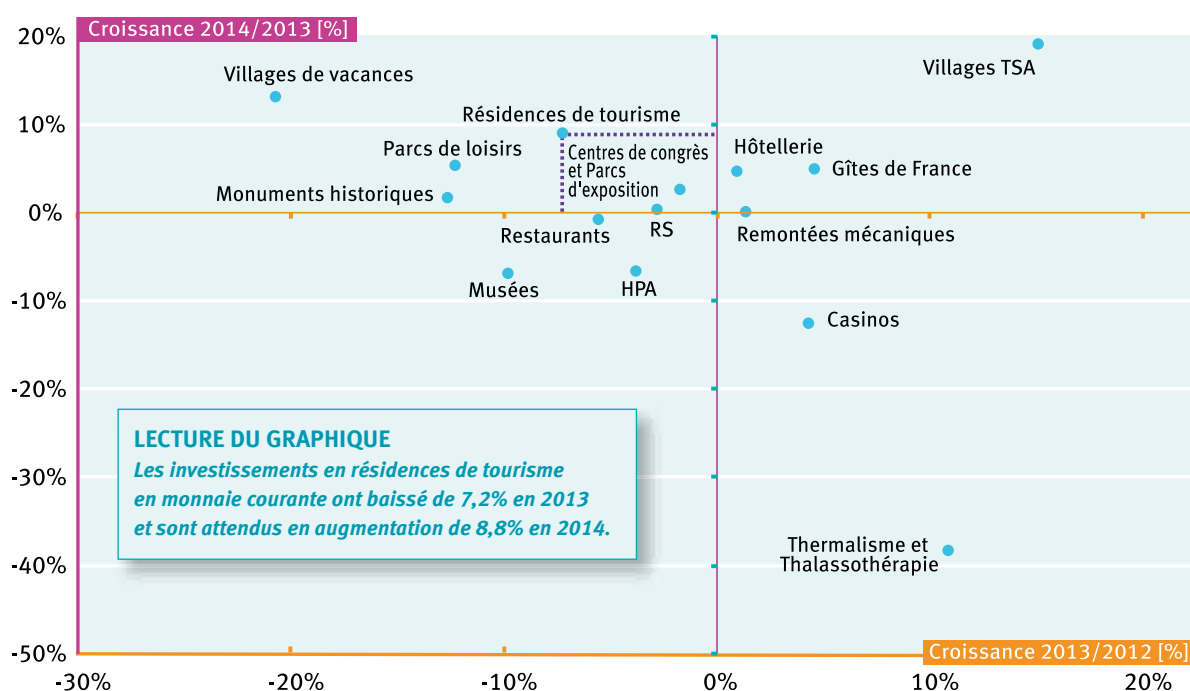
3. Une amélioration de la situation de l'investissement en 2014

D'une année sur l'autre, les variations de l'investissement sont parfois importantes, surtout pour les secteurs de taille réduite, marqués par la réalisation d'une grosse opération.

Dans le secteur du thermalisme, l'achèvement en 2014 de la construction du nouvel établissement thermal de Balaruc-les-Bains explique en grande partie la baisse pour l'ensemble «thermalisme et thalassothérapie», alors que les perspectives à moyen terme font état d'une tendance à la hausse de l'investissement dans le secteur.

Pour les secteurs des restaurants, de l'hôtellerie de plein air et des musées, 2014 devrait confirmer la tendance à la baisse observée en 2013.

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS PAR SEGMENT | RÉSULTATS 2013 ET PERSPECTIVES 2014



Source : MKG Hospitality

Si pour le secteur de l'HPA, le ralentissement des investissements traduit un changement de rythme de régime pour un secteur qui arrive à maturité après une révolution profonde de son activité dans les décennies passées, la situation des restaurants paraît plus liée à un net ralentissement de la demande en raison de facteurs conjoncturels mais également en raison de modifications plus profonds des comportements de consommation.

La situation dans l'hôtellerie est diverse. Si l'on peut s'attendre à un désinvestissement lié aux difficultés des petites exploitations indépendantes, les programmes de rénovation sont en œuvre dans les groupes intégrés et la modernisation est engagée au sein des réseaux volontaires. De plus, la programmation de rénovations dans les palaces a fortement tiré à la hausse l'investissement dans la période récente, ainsi que les nécessaires mises à niveau liées à la mise en place du nouveau classement.

Ainsi, si la dynamique globale du parc est peu favorable, les investissements sur actifs existants accompagnent une rénovation et une montée en gamme du parc.

Un autre effet marque l'allongement des délais de mise en œuvre des projets existants. Le montage financier des projets risque en effet de s'avérer plus long à finaliser que par le passé et ainsi de conduire à repousser les échéances.

Dans les centres de congrès et parcs d'exposition, un certain nombre de projets tardent à sortir de terre [Strasbourg, Toulouse], d'autres arrivent à échéance, comme Nancy, mais la dynamique globale du secteur est tirée vers le haut par quelques projets importants : Rennes avec le nouveau centre de congrès des Jacobins, Lyon qui accroît les capacités d'accueil d'Eurexpo et surtout Paris dont le plan de redéploiement de la Porte de Versailles annoncé par Viparis porte sur 500 M€ dans la décennie à venir.

Dans le secteur culturel, la baisse de l'investissement en 2013 au regard des engagements de l'État résulte de l'arrivée à terme de programmes lancés sous la mandature précédente. Si les musées devraient toujours connaître une phase de transition en attendant l'élaboration des programmes à venir, l'année 2014 constitue pour les monuments historiques l'engagement d'une période de reprise de l'investissement.



4 La quadrature du cercle de l'investissement en période de croissance faible ?

“La réalisation du Tableau de Bord des Investissements Touristiques révèle d'abord le rôle majeur du tourisme dans l'économie nationale. Rappelons à ce propos que la part du tourisme est estimée à 7,3% du PIB.”

Les secteurs identifiés dans le Tableau de Bord représentent plus de 180 000 entreprises pour plus de 580 000 salariés en équivalent temps plein [Source ESANE 2011]. En outre, le tourisme est un secteur très atomisé, avec 95% d'entreprises employant moins de 10 salariés.

Ces TPE, regroupant la moitié des effectifs, réalisent la moitié du chiffre d'affaires et 61% des investissements en 2011 [en hausse de 4 points par rapport à 2010].

L'importance du tourisme réside aussi dans le rôle structurant des activités concernées vis-à-vis de l'aménagement du territoire, en milieu rural [résidences secondaires, résidences de tourisme et hôtellerie] comme en ville : les projets de centres de congrès et parcs d'exposition par exemple, sont souvent inscrits dans des programmes plus vastes d'aménagement de quartiers d'affaires, voire de réhabilitation de friches urbaines.

Le rôle structurant du tourisme réside aussi, à l'instar des activités industrielles, dans les effets induits que les activités touristiques ont sur les autres secteurs de l'économie. La répartition des immobilisations corporelles des secteurs du tourisme entre de nombreux postes recouvrant des activités variées en est l'illustration.

Enfin, le tourisme est un secteur où l'investissement est particulièrement sensible à la conjoncture, et notamment dans la période de ralentissement économique qui fait suite à la crise des dettes souveraines en Europe, comme le suggèrent les indices

calculés dans ce Tableau de Bord en comparaison de la FBCF totale de l'économie.

La période récente se caractérise par un durcissement du contexte économique et certaines incertitudes continuent de peser sur l'environnement de la production touristique. Le pacte de compétitivité et les engagements de simplification devraient se traduire par une stimulation de l'investissement.

Dans le même temps, les conditions du financement des projets se sont durcies, non pas tant au niveau de son coût, mais au regard des garanties plus lourdes imposées par les banques ou d'engagements moins élevés des bailleurs publics [financements européens ou des collectivités].

La faible croissance pèse aussi sur la consommation des ménages qui ressentent une érosion de leur pouvoir d'achat. Avec des perspectives de revenu disponible affaiblies et malgré une inflation très affaiblie [même avec la hausse de TVA], le pouvoir d'achat par ménage baisserait encore en 2013 et 2014, soit 5 années consécutives de baisse.

Dans ce contexte, la confiance des ménages restera sous sa moyenne et les comportements de précaution perdureront. Après un fort repli en 2012 [-0,4%], la consommation des ménages en volume devrait repartir légèrement à la hausse en 2013 avec +0,2%.

Il faudra attendre les effets de la reprise pour que la consommation par ménage en volume s'oriente significativement à la hausse.



Cependant la croissance faible n'a pas que des impacts conjoncturels. Elle exerce des influences plus profondes, sociétales, sur les pratiques de consommation. Ainsi, les entreprises du tourisme admettent faire face à des consommateurs plus individualistes, acceptant de moins en moins de payer dans leurs forfaits des prestations qu'ils ne consommeront pas. Cette nouvelle donne peut au final aboutir à une remise en cause des modèles économiques, comme c'est le cas du tourisme associatif.

La recherche du meilleur prix est une tendance générale observée chez les consommateurs. Selon le CREDOC¹, «84% des Français se disent incités personnellement «beaucoup» et «assez» à acheter un produit proposant un prix compétitif». Cette orientation trouve une traduction par exemple dans la restauration avec le succès des promotions ou des prestations à petit prix [sandwich à 2 €]. Elle se manifeste également à travers le recours en voie de généralisation à l'achat sur internet, le consommateur, de plus en plus nomade, pouvant faire jouer la concurrence et se montrer, par ailleurs, plus exigeant en matière de prestations.

Malgré un contexte difficile, l'investissement reste fondamental dans la dynamique de l'offre touristique. Il faut combattre l'obsolescence des actifs, les renouveler et les améliorer dans des secteurs où la nouveauté est un facteur essentiel pour attirer la demande [parcs de loisirs, casinos entre autres]. De plus, les résultats d'activité révèlent des poches de sous-équipement en matière d'hébergement, dans l'hôtellerie par exemple.

Le cas de Paris, où les taux d'occupation dépassent 80% en moyenne à l'année même en période de crise, fournit un des exemples sans doute les plus marquants. La nécessité d'investir se manifeste aussi en raison du renforcement de la concurrence internationale, à travers l'émergence de nouvelles destinations dans le monde, mais également en Europe [on peut citer le pourtour méditerranéen, l'Allemagne en plein développement de son offre touristique, mais aussi les autres grandes destinations urbaines ou le développement du golf].

Face à ces contraintes, une tendance à la rationalisation et à l'innovation se fait jour dans les politiques d'investissement.

- Dans le financement des projets, il s'agit de faire appel à d'autres acteurs, par exemple grâce au développement des PPP, partenariats public privé. On assiste parfois à une remise en cause plus radicale du modèle de portage des actifs et par conséquent du financement des investissements.

Dans l'hôtellerie, certains groupes hôteliers se sont lancés ces dernières années dans des programmes de revente des murs à des foncières immobilières tout en conservant l'exploitation des établissements à travers

des contrats de location ou de management, ce qui permet de dégager des moyens pour les développements ultérieurs. Cette tendance peut aussi se traduire par l'extension du modèle des résidences de tourisme qui associe promoteur immobilier, exploitant de la résidence et propriétaires-investisseurs.

- Il s'agit aussi de rechercher une utilisation optimale des équipements, avec la mise en place de prestations à destination de la clientèle des séminaires sur les périodes creuses d'activité. Ces pratiques, de plus en plus courantes dans les villages de vacances ou dans certaines résidences de tourisme de loisirs, soulèvent la question de la concurrence avec les équipements dédiés déjà existants.
- Dans certains secteurs, la reprise en main de la commercialisation fait aussi partie des enjeux des investissements à réaliser, afin de limiter le pouvoir marketing des OTAs [Online Travel Agencies], dont les commissions ont eu tendance à s'accroître dans la période récente.
- L'investissement doit permettre de répondre aux exigences accrues des consommateurs. Cela passe par des investissements matériels [rénovation et développement de nouveaux produits, nouvelles technologies, etc.], mais également par des investissements immatériels : R&D, développement des marques, formation du personnel, etc.
- Enfin, il s'agit de trouver un équilibre entre investissement de capacité et adaptation des produits. Les investissements sur actifs existants sont aussi porteurs de valeur grâce aux améliorations qu'ils amènent. Les campagnes récentes de rénovation des marques dans l'hôtellerie économique en France [B&B en 2008, puis plus récemment Balladins, rebranding Ibis chez Accor, Campanile et Première Classe nouvelle génération chez Louvre Hotels Group] en fournissent l'illustration.



1. Centre de Recherche pour l'Étude et l'Observation des Conditions de Vie

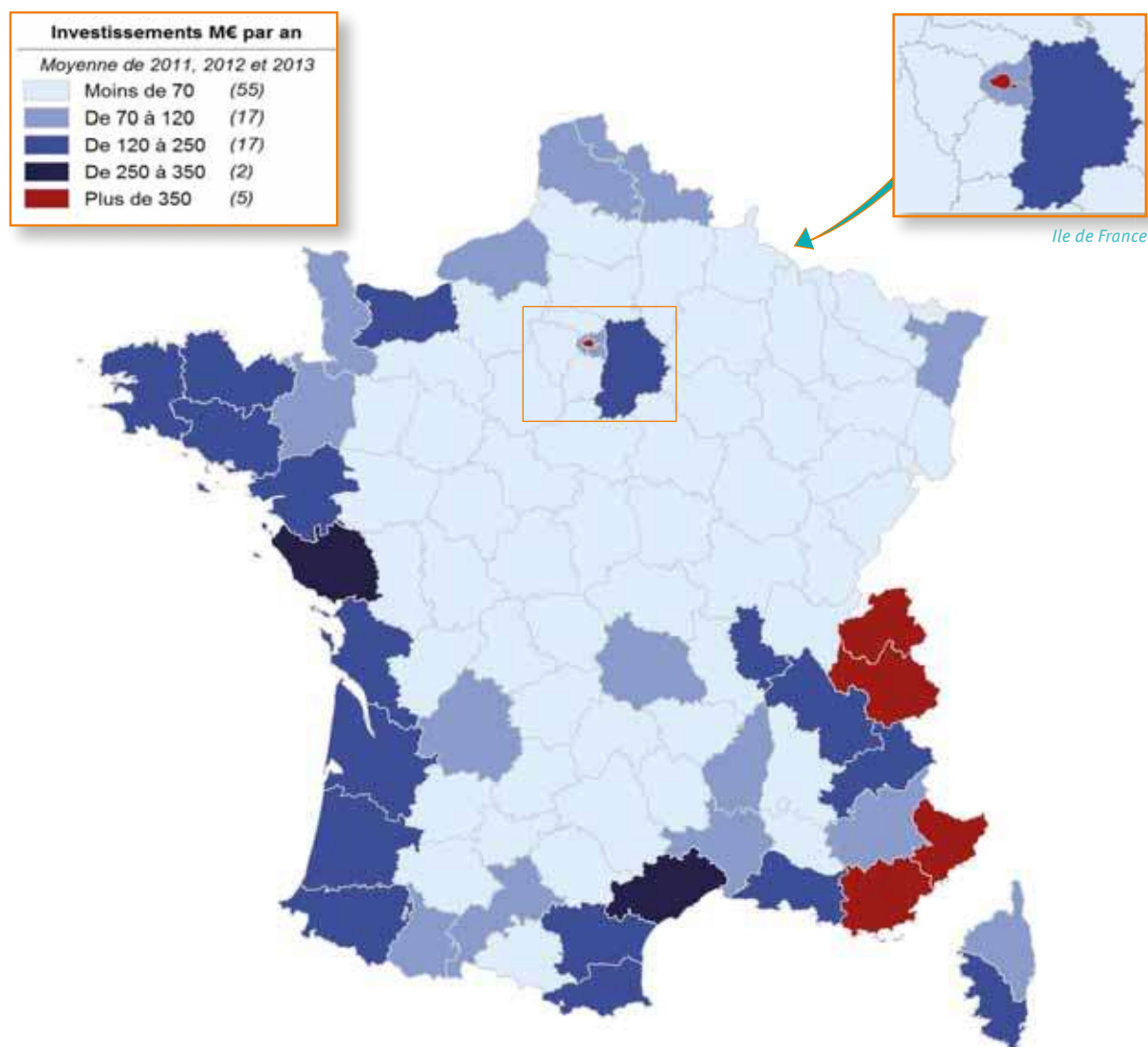
5. Une nette spécialisation du territoire

La cartographie départementale des investissements touristiques totaux, hors restauration et équipements culturels, fait très nettement ressortir l'opposition entre :

- Les départements littoraux, montagnards et situés au sud d'une axe Rouen-Genève ;
- Le reste du territoire, petite couronne parisienne et Seine et Marne mise à part [du fait de Disneyland Paris].

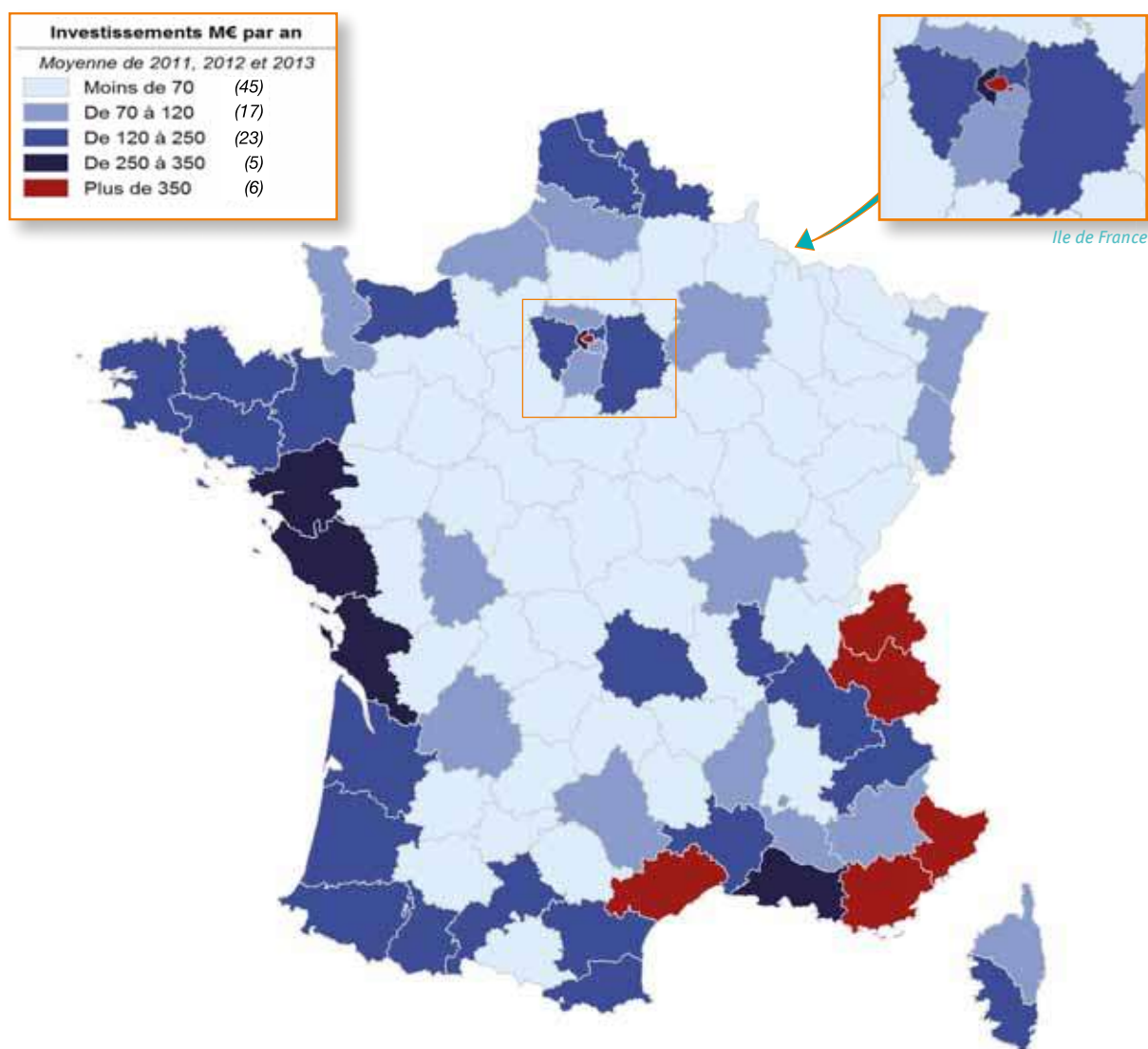
Les pics d'investissement reflètent les situations de convergence entre hébergement marchand [campings dans le Var et en Vendée, hôtellerie de luxe à Paris et en Riviera], hébergement non marchand [Var, Riviera, Hérault, deux Savoie, Vendée, Paris] et certains types d'équipement [casinos et centres de congrès dans les Alpes-Maritimes, remontées mécaniques en Savoie, parcs de loisirs avec le Puy du Fou en Vendée].

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR DÉPARTEMENT | INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES TOTAUX [HORS RESTAURATION]



Source : MKG Hospitality

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS PAR DÉPARTEMENT | INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES TOTAUX [Y COMPRIS RESTAURATION]



Source : MKG Hospitality



L'adjonction à la représentation des investissements dans le secteur de la restauration, a pour conséquence de faire progresser le montant total des investissements d'une tranche, comme c'est le cas de la Marne, de la Saône et Loire et de la Vienne, département peu touristique où la restauration assure une part importante des investissements. La restauration recouvre vraisemblablement des réalités touristiques diverses :

- Véritable activité de restauration touristique dans des départements à forte attractivité touristique comme le Var, la Haute-Savoie, la Charente-Maritime ou les Yvelines [Versailles] ;
- Conjugaison d'une activité touristique et d'une forte clientèle urbaine locale dans des départements comme les Bouches-du-Rhône, le Rhône, la Seine-Maritime ou les départements alsaciens ;
- Phénomène essentiellement imputable à la clientèle urbaine locale dans des départements densément peuplés tels que ceux du Nord-Pas de Calais ou de forte implantation d'activités tertiaires comme les Hauts-de-Seine.

La segmentation des départements proposée croise le nombre de lits touristiques de chaque département rapporté à la médiane nationale d'une part, et le ratio similaire construit à partir de l'investissement d'autre part :

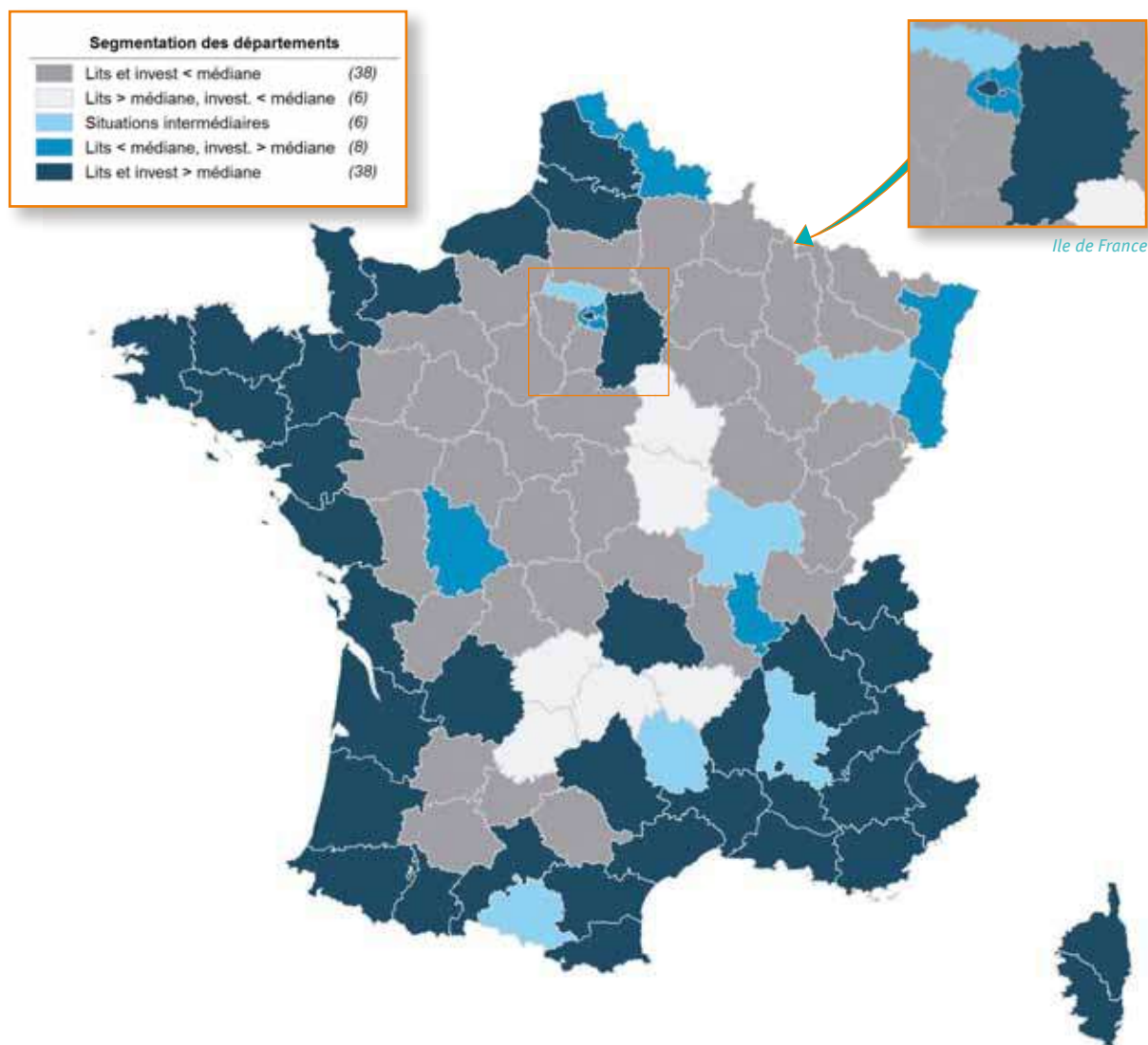
- 38 départements souvent situés dans le sud ou sur le littoral, ont à la fois un nombre de lits et un investissement sensiblement supérieurs aux valeurs médianes et affirment clairement leur vocation touristique ;
- À l'inverse, 38 autres départements majoritairement situés à l'intérieur et au nord du territoire présentent un nombre de lits et des montants d'investissements inférieurs aux valeurs médianes ;
- Lorsque l'investissement d'un département est supérieur à la médiane nationale sans qu'il en soit de même du nombre de lits, le dynamisme ainsi révélé peut refléter la nature des hébergements [un lit d'hôtel coûte plus cher

qu'un lit de l'HPA], la montée en gamme, l'accroissement du parc de lits, la politique d'équipements touristiques ou une combinaison de ces facteurs. 8 départements montrent un tel profil.

On les trouve en particulier en proche banlieue parisienne, en raison du poids de l'hôtellerie, des résidences de tourisme et des centres de congrès et parcs d'expositions, mais aussi dans le département du Nord, dans le Rhône et en Alsace ;

- Inversement, le Cantal, la Corrèze, le Lot, la Haute-Loire, l'Yonne et la Nièvre présentent une contribution à l'investissement national inférieure à leur poids en termes de lits touristiques ;
- 6 départements ne sont pas discriminés, le nombre de leurs lits touristiques, leur investissement ou les deux étant trop proches des valeurs médianes.

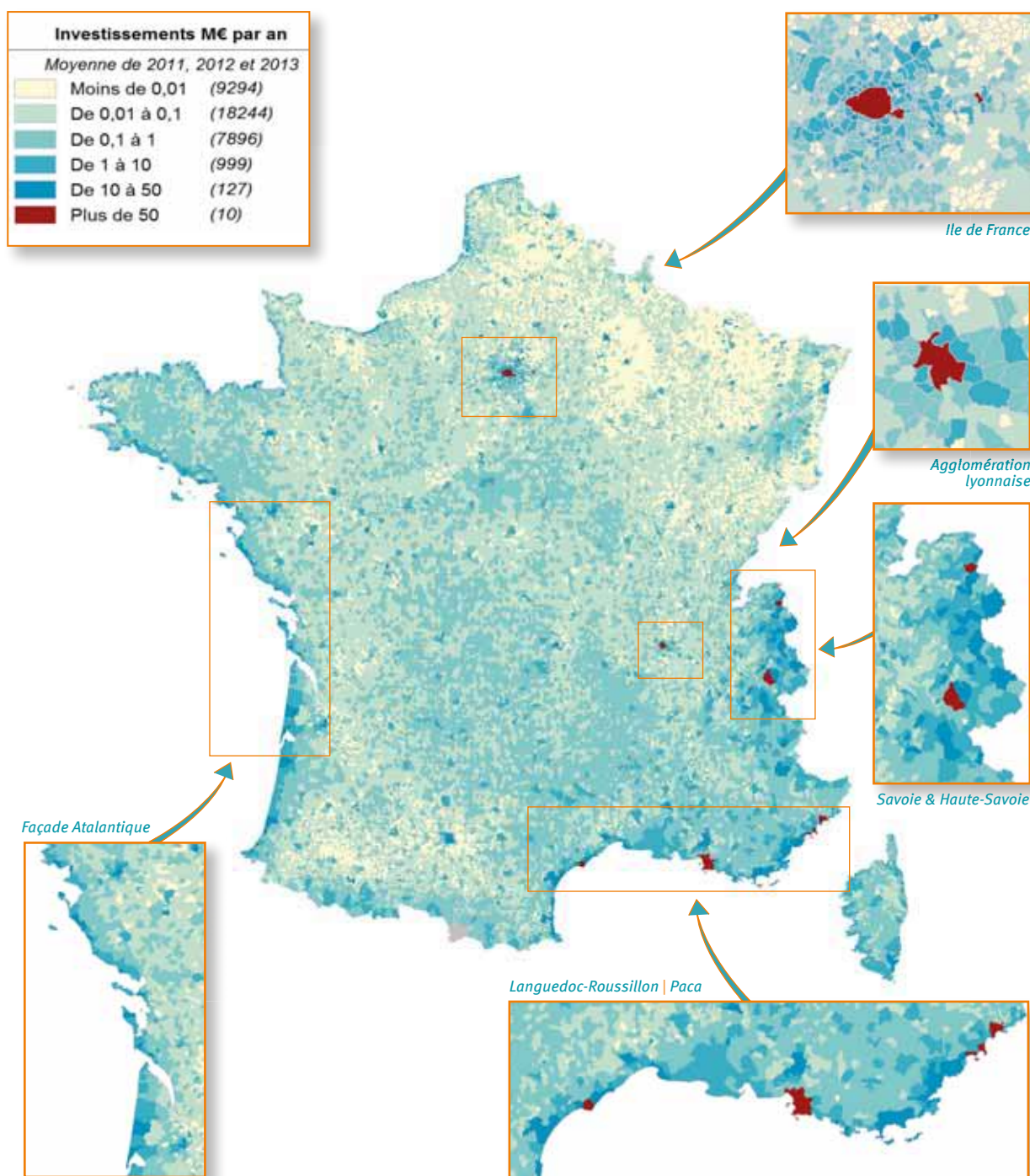
CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS | SEGMENTATION DES DÉPARTEMENTS



Source : MKG Hospitality

En faisant masse de tous les investissements hors équipements culturels et Gîtes de France, quelques communes parviennent à dépasser le seuil des 50 millions d'euros d'investissement en moyenne annuelle sur la période 2011-2013 : outre Paris, Lyon et Marseille, il s'agit de Chessy [Disneyland Paris], Nice, Cannes et Antibes sur la Riviera ainsi que Morzine et le domaine des 3 vallées dans les Alpes du Nord. Agde figure également parmi les communes dépassant le seuil de 50 millions d'euros en raison de son parc très développé de résidences secondaires.

CARTOGRAPHIE DES INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES TOTAUX PAR COMMUNE | HÉBERGEMENTS MARCHANDS + RÉSIDENCES SECONDAIRES + ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES + CENTRES DE CONGRÈS ET PARCS D'EXPOSITION



Source : MKG Hospitality

CHAPITRE 4

Bilan des investissements 2013
dans les domaines skiables



1. Une dynamique d'évolution inférieure à la hausse des recettes _____ 154

L'investissement comparé aux recettes 154

2. Une prime à l'existant et aux équipements de loisirs _____ 156



1. Une dynamique d'évolution inférieure à la hausse des recettes

La saison 2012/2013 a profité d'un enneigement précoce, puis régulier tout au long de la saison, sur l'ensemble des massifs français. Les chutes de neige ont parfois été exceptionnelles [Pyrénées centrales, Isola 2000...], les conditions météo s'avérant globalement satisfaisantes, notamment durant les vacances de février.

Résultat : une fréquentation touristique et des recettes en hausse [respectivement +4,4% et + 7,8%] et le maintien de la France à la première place des destinations mondiales de ski.

Ce bilan très positif souligne la forte résistance du secteur dans un contexte économique difficile, et est également lié aux politiques marketing et d'investissements menées sur les domaines skiables. Améliorer son offre, la moderniser, adapter son produit, est le moteur de l'attractivité des stations. Après une excellente saison, la dynamique d'investissements a-t-elle suivi ?

Comme chaque année, Montagne leaders, Atout France et Domaines Skiables de France proposent le bilan annuel

des investissements réalisés dans les domaines skiables. Cette année encore, l'ensemble de la profession, sans quoi ce travail ne serait possible, a joué le jeu, que ce soit les opérateurs bien sûr, ou encore les fournisseurs ou entreprises dédiés à la montagne, ainsi que les collectivités.

Cette enquête permet de suivre l'effort global d'investissement des stations, mais aussi d'en apprécier les variations annuelles suivant les postes de dépenses.

L'investissement comparé aux recettes

309

“...millions d'euros en 2013...”



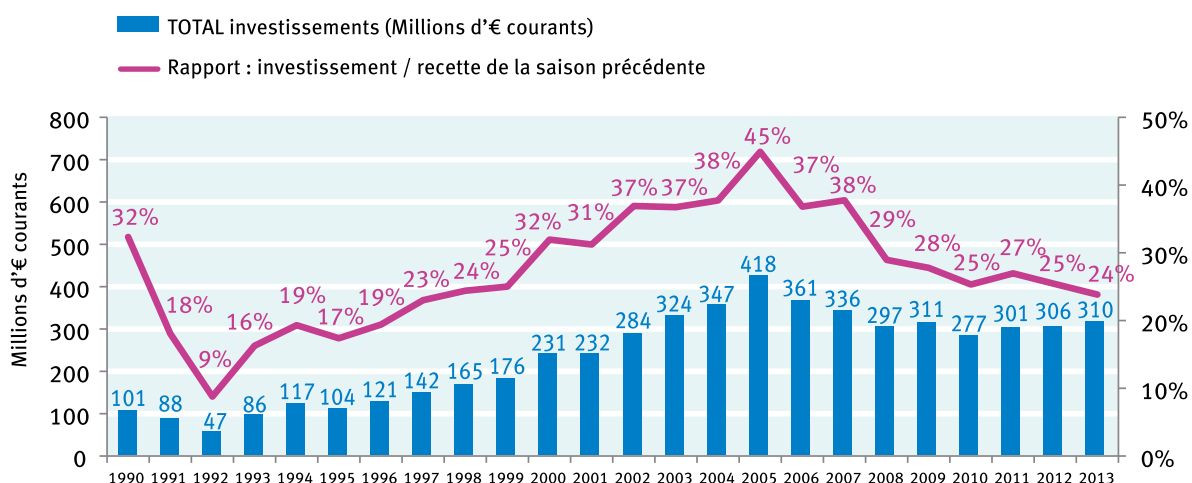
Les domaines skiables français ont investi en 2013, 309 millions d'euros. La timide progression, entamée en 2011, se poursuit : +1,1% par rapport à 2012.

Le niveau d'investissements tend à se rapprocher lentement des montants d'avant crise. Toutefois, le montant 2013 reste nettement inférieur à la moyenne observée sur les dix années précédentes [-5% en € courants et -14% en € constants].

Pourtant, la saison 2012/2013 avec ses bons résultats de fréquentation, laissait supposer un effort d'investissement plus important, ou tout au moins, ajusté sur la progression des recettes [+ 8%].

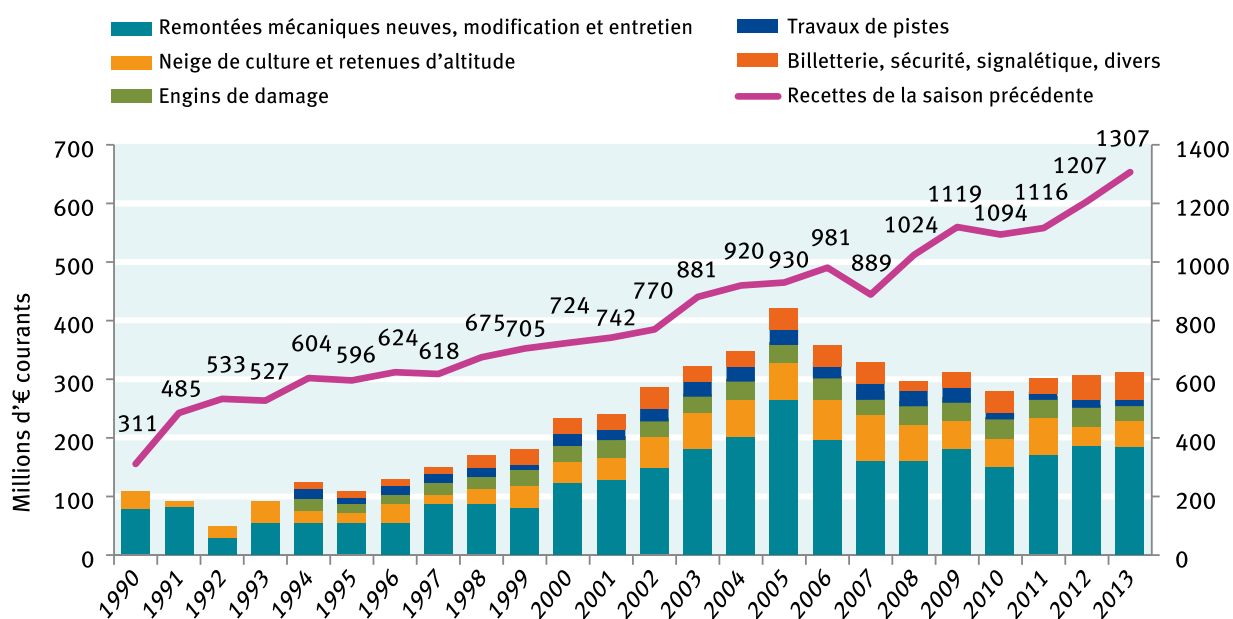
Au final, malgré un investissement en hausse, le ratio “investissement / recettes générées” par les remontées mécaniques l'année précédente continue de baisser pour atteindre 24%, ratio le plus bas enregistré depuis 1998.

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS



Source : Atout France / Montagne Leaders / Domaines Skiabiles de France

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS PAR NATURE ET RECETTE BRUTE



Source : Atout France / Domaines Skiabiles de France / Montagne Leaders

2. Une prime à l'existant et aux équipements de loisirs

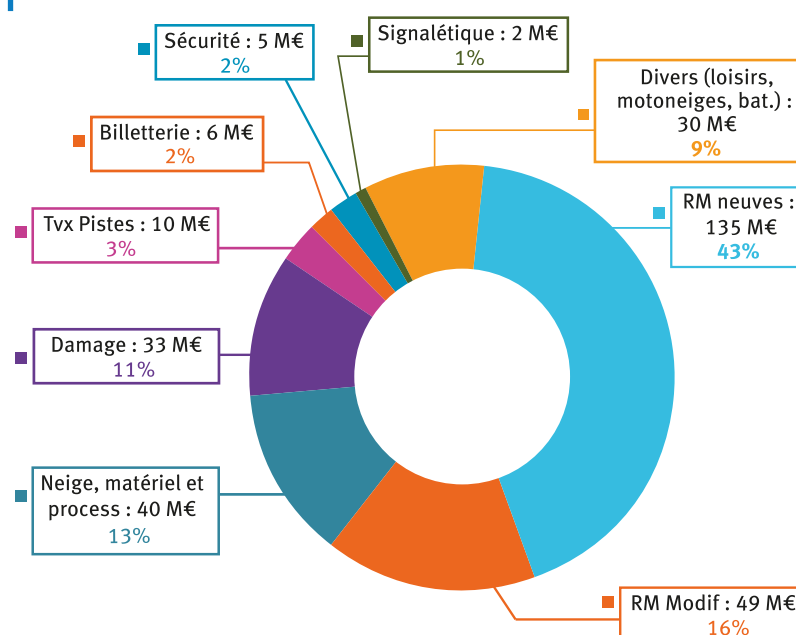
Les trois cinquièmes de l'investissement, soit 184 M€ sont consacrés aux remontées mécaniques. Ce niveau d'investissement a priori stable par rapport à l'année précédente, masque une baisse importante de l'investissement consacré aux remontées mécaniques neuves [-10%], au profit de travaux d'amélioration, de confort et de modernisation d'équipements existants [+46%].

En parallèle, les stations visent à réduire l'aléa climatique. En premier lieu, au travers de la neige de culture et des retenues collinaires. Avec 40 M€ d'investissements en 2013 contre une moyenne décennale de 60 M€, les stations ne sont plus dans une phase d'équipement, mais plutôt d'extension et de maintenance.

En second lieu au travers du damage, dont, toujours dans une logique de garantie glisse, la part reste soutenue : 33 M€, en hausse de 8% par rapport à 2012. Enfin, les stations cherchant à se diversifier et misant fortement sur l'innovation, l'information et le confort, les postes signalétique et billetterie, bien que pesant faiblement sur le montant total investi, profitent d'un investissement toujours très dynamique.

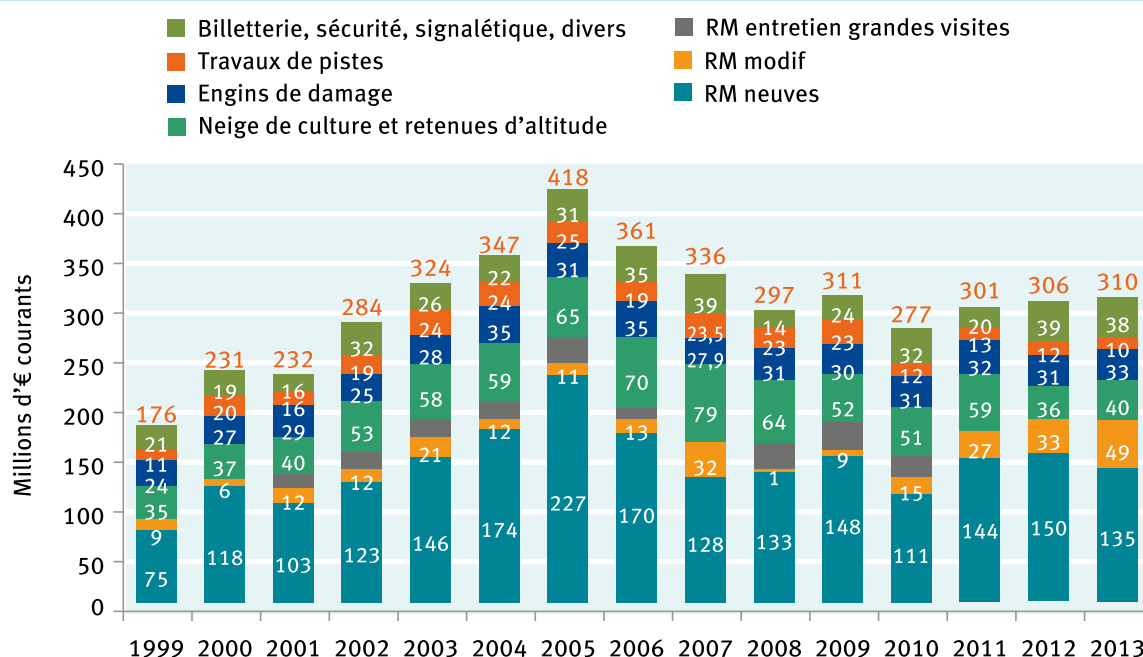


RÉPARTITION DES INVESTISSEMENTS 2013 PAR NATURE



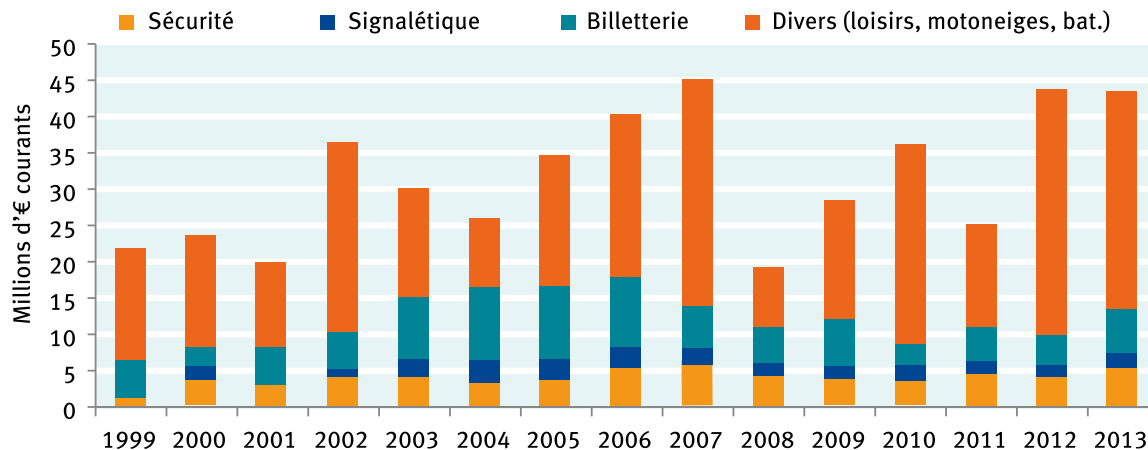
Source : Atout France / Montagne Leaders / Domaines Skiables de France

ÉVOLUTION DES INVESTISSEMENTS PAR NATURE



Source : Atout France / Montagne Leaders / Domaines Skiabiles de France

DÉCOMPOSITION DES INVESTISSEMENTS PAR NATURE



Source : Atout France / Domaines Skiabiles de France / Montagne Leaders

Les Alpes du Nord concentrent les trois quarts des investissements recensés en 2013, un niveau d'investissements cohérent comparativement à la contribution de ce massif aux journées skieurs. 124 M€ ont concerné les domaines savoyards, un investissement nettement supérieur à la moyenne observée ces 5 dernières années, porté par les stations de Val Thorens, de Courchevel, ou celles composant Paradiski.

En Haute-Savoie, l'investissement se monte à 75 M€, un montant, certes inférieur à celui de 2012, mais parmi les plus élevés jamais consacrés à ce massif. De même, avec 26 M€ investis, les stations de Drôme / Isère décrivent une dynamique d'investissements soutenue, supérieure de 11% à la moyenne quinquennale.

L'investissement dans les stations des Alpes du Sud a fortement progressé [+18% par rapport à 2012], fruit des politiques mises en œuvre pour maintenir l'attractivité de ces domaines [Conseil Général des Alpes Maritimes, stations du Queyras...].

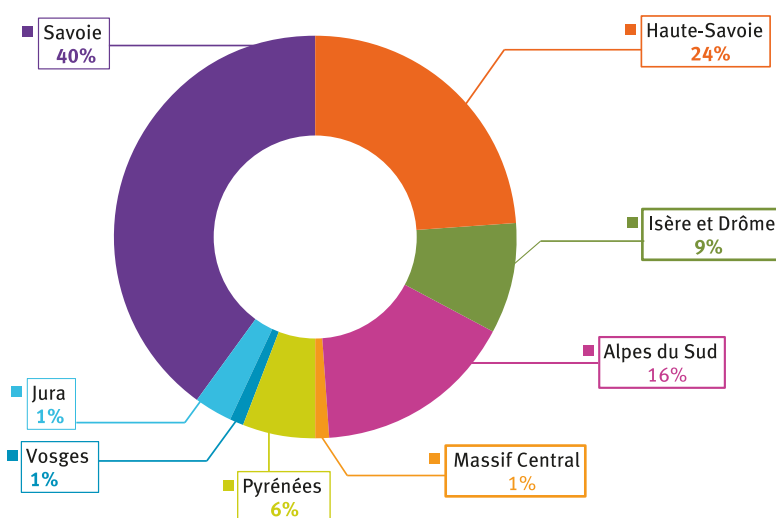
En parallèle, l'investissement sur les autres massifs est très nettement

inférieur au volume moyen des années antérieures, avec le risque d'être parfois insuffisant pour maintenir la capacité existante. Ainsi, 18 M€ ont été investis dans les Pyrénées, massif ne présentant par ailleurs aucun gros projet [les remontées mécaniques pèsent pour 30% du montant investi sur le massif contre 60% au niveau national, les remontées mécaniques neuves pour 7%] ; 4 M€ sur les Vosges, niveau très inférieur à la moyenne quinquennale où l'investissement a été essentiellement porté par Gérardmer et la Bresse-Honeck ; le Massif Central a capté 3 M€, soit moitié moins que la moyenne observée ces cinq dernières années...

Seul le Jura affiche une forte progression [9 M€ contre 3 M€ en moyenne], à rattacher au lourd investissement neige réalisé par la station de Métabief, aux investissements déployés sur la commune des Rousses, mais aussi à celle du Mont Jura.

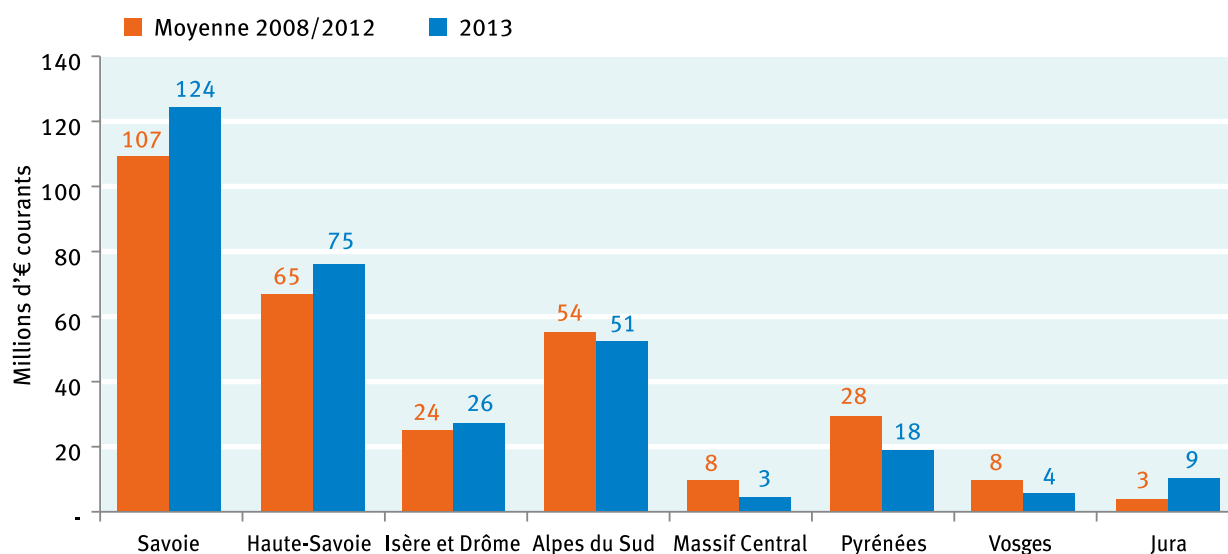


RÉPARTITION PAR MASSIF DES INVESTISSEMENTS TOTAUX



Source : Atout France / Domaines Skiables de France / Montagne Leaders

COMPARAISON INVESTISSEMENTS 2013 ET MOYENNE DES 5 ANNÉES PRÉCÉDENTES



Source : Atout France / Montagne Leaders / Domaines Skiables de France

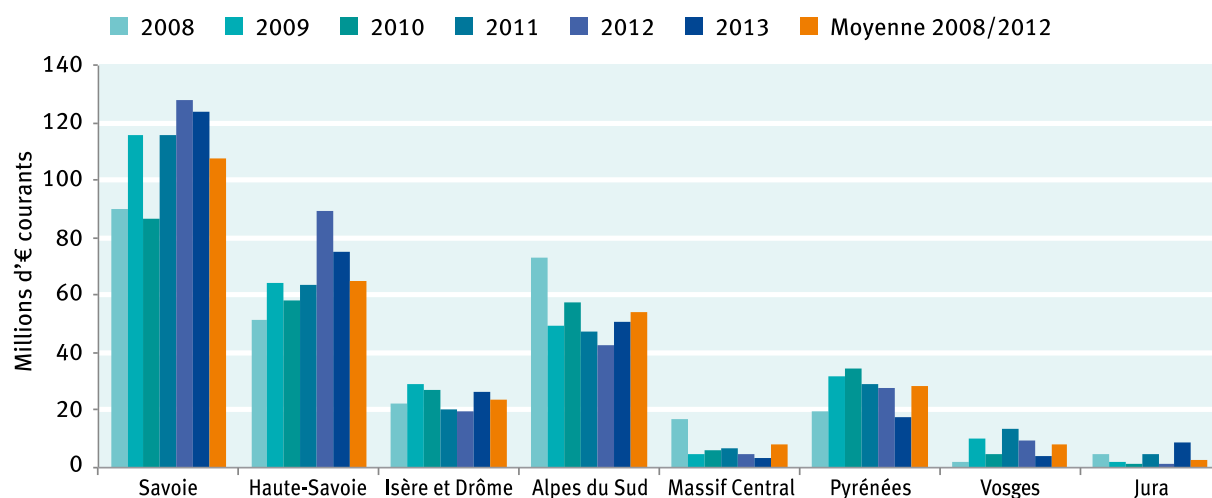
Les habitudes de glisses et attentes des clientèles impliquent de nouveaux types d'investissements, plus uniquement basés sur le ski [luge, espace loisirs, signalétique, totem, tyrolienne...]. En parallèle, le coût d'investissement des remontées mécaniques s'est envolé.

Au final, à l'exception des plus grandes, les stations françaises semblent éprouver des difficultés à investir fortement dans leur domaine, contrairement à leurs concurrentes suisses ou autrichiennes, qui chaque année consacrent 30 à 40% du CA aux investissements, soit pour 2013 respectivement autour de 324 M€ [selon Jürg Schmid, directeur de Suisse Tourisme dans Le Temps du 21/12/2013] et 415 M€ [selon Les Echos 6/11/2013].

Si la problématique de l'échéance de fin des délégations de service public pèse fortement sur les décisions et les stratégies mises en œuvre, l'incidence de la crise [et avec elle l'inflation ou une tendance à la hausse des charges] ne peut être totalement éludée.



COMPARAISON INVESTISSEMENTS 2013 ET MOYENNE DES 5 ANNÉES PRÉCÉDENTES



Source : Atout France / Montagne Leaders / Domaines Skiabiles de France



ANNEXES



1. Contributions	162
2. FBCF et investissements	163
3. Le dispositif ESANE	164
4. Une grille pour le bon usage des informations	165
5. Logements commencés aux États-Unis	166
6. Indicateurs de climat des affaires	167
7. Evolution 2008-2013 du parc hôtelier par type d'espace	168
8. Evolution de la répartition des investissements dans les hébergements marchands par type d'espace entre 2008-2010 et 2011-2013	169
9. Activité mensuelle en valeur des restaurants	170
10. Activité mensuelle en volume des restaurants	171
11. Les restaurants et l'ensemble des services	172
12. Dépenses de communication des annonceurs	173
13. Projets significatifs Foires Salons Congrès	174
14. La productivité du travail dans le tourisme Le cas de la branche « hébergement et restauration »	176
15. Récapitulatif des investissements	178
16. Les écarts dans les chiffrages par rapport à l'édition précédente du Tableau de Bord des investissements	180
17. Les investissements par département	181

1. Contributions

Accor	• DGCL
Acropolis Nice	• Eurexpo Lyon
Agen Agglomération	• Eurodisney
Alliance Pornic Resort Hôtel Thalasso & Spa	• Fédération Nationale des Gîtes de France
Amiens Métropole	• FIMARE
Ancav TT	• FNHPA
ANF	• Futuroscope
Angoulême - Espace Carat	• INSEE
Balaruc-Les-Bains	• La Rochelle Evènement
Belambra	• Lille Grand Palais
Beneteau Group	• L'Officiel des Terrains de Campings
Biarritz Tourisme	• Lorraine Expo
Bordeaux Expo	• Mairie de Marseille
Bpifrance	• Mairie de Toulouse
Caen Event	• Marseille Convention Bureau
Cap Vacances	• MEDDE
Carnac Thalasso & Spa Resort	• Metz Expo Evènements
Casinos De France	• Ministère de la Culture et de la Communication
Cci Tarbes	• Office de Tourisme de Saint Etienne
Centre Daniel Jouvance	• Palais des Congrès de Nancy
Thalasso & Spa de Pornichet	• Palais des Congrès Le Touquet
Centre des Congrès de Lyon	• Palais des Festivals et des Congrès de Cannes
Centre des Congrès de Rennes	• Palais Du Pharo Marseille
Centre des Congrès de Saint Etienne	• Parc des Expo Nantes / Cité Internationale des Congrès Nantes
Citadines	• Parc des Expos / Centre de Congrès Angers
Club Med	• Parc des Expos de Bordeaux
CODAH - Le Havre	• Parc des Expos de Montpellier
Colmar Congrès	• Parc des Expos de Saint Etienne
Compagnie des Alpes	• Parc des Expos Nancy
Conseil National des Etablissements Thermaux	• Parc du Petit Prince
Conseil National du Tourisme	• Pierre & Vacances Center Parc - Villages Nature
DGCIS	• Puy Du Fou



- Quimper Communauté - Ville de Quimper
- Rennes Métropole
- Renouveau Vacances
- Saint Brieux Expo Congrès
- SNECAC
- SNRT
- So Toulouse
- Ternelia
- Thalasso La Rochelle Sud
- Thalazur Bandol
- Toulon - Palais Neptune
- UMIH
- UNAT
- UNIMEV
- Vacances Pour Tous
- Vacanciel
- Viparis
- Vtf Vacances
- Vulcania
- VVF Villages
- Yelloh Village

2. FBCF et investissements

Pour l'INSEE, « la Formation Brute de Capital Fixe [FBCF] est constituée par les acquisitions moins les cessions d'actifs fixes réalisées par les producteurs résidents. Les actifs fixes sont les actifs corporels ou incorporels issus de processus de production et utilisés de façon répétée ou continue dans d'autres processus de production pendant au moins un an ».

Les échanges d'actifs préexistants ne contribuent pas à la FBCF nationale puisque, comptés positivement par l'acheteur, ils le sont négativement par le vendeur. Aussi, la notion de FBCF est-elle plus restreinte que celle « d'investissement » utilisée dans le langage courant.

En particulier, les terrains et les investissements financiers ne sont pas comptabilisés en FBCF. Les gros travaux d'entretien ou d'amélioration des bâtiments, ouvrages de génie civil ou équipements relèvent en revanche de la FBCF, de même que les actifs acquis en crédit-bail.

La FBCF est enregistrée au moment du transfert de la propriété des actifs concernés. Les actifs produits pour compte propre et les bâtiments

faisant l'objet d'un contrat de vente à l'avance, sont enregistrés en FBCF au fur et à mesure de leur production.

Le Tableau de Bord s'efforce de se rapprocher du concept de FBCF. Nous nous sommes cependant limités aux actifs corporels et n'avons pas pris en compte le crédit-bail.

Le champ couvert par le Tableau de Bord concerne l'ensemble des hébergements [y compris les résidences secondaires] et les équipements suivants : remontées mécaniques, casinos, thermalisme et thalasso-thérapie, parcs de loisirs, musées et monuments historiques [en se restreignant ici aux investissements ayant reçu des aides de l'Etat], parcs d'exposition et centres de congrès.



3. Le dispositif ESANE

Le dispositif ESANE - Elaboration des Statistiques Annuelles d'Entreprises - a été mis en place par l'INSEE en combinant des données administratives, notamment les déclarations annuelles fournies par les entreprises à l'administration fiscale [liasses fiscales], des enquêtes spécifiques et des méthodes renouvelées d'estimations statistiques. ESANE se substitue au précédent système formé de l'EAE [Enquête Annuelle d'Entreprises] et de SUSE [Système Unifié de Statistique d'Entreprise s'appuyant sur les déclarations fiscales] : voir la livraison du «Courrier des statistiques» n°130 de mai 2011, «ESANE, le dispositif renouvelé de production des statistiques structurelles d'entreprises», Philippe Brion.

Les résultats d'ESANE pour 2009, 2010 et 2011 sont disponibles sur le site de l'INSEE au niveau des sous-classes de la Nomenclature d'Activités Françaises [niveau 5 de la NAF rév. 2, 2008]. Pour chacun des quelque 1 500 secteurs de cette nomenclature [rappelons qu'un secteur regroupe la totalité des entreprises exerçant la même activité principale], ESANE livre ainsi l'ensemble des caractéristiques comptables, financières et d'emploi des entreprises exerçant leur activité en France.

Les résultats d'ESANE pour 2008 ont également fait l'objet d'une publication par l'INSEE. Ces résultats publiés ne portent que sur un nombre restreint d'indicateurs concernant les nombres d'entreprises et les effectifs, ou tirés des comptes de résultats des entreprises. Comme indiqué dans le texte, la comparabilité d'ESANE 2008 et d'ESANE 2009 n'est pas complètement assurée, de sorte que le rapprochement d'indicateurs issus des deux exercices repose sans doute sur des bases moins solides que l'analyse basée sur les seuls résultats de 2009. De plus, les résultats de 2010 et 2011 portent sur un champ élargi par rapport à celui de 2009 pour y inclure désormais les auto-entrepreneurs et les sociétés holding [ape 6420Z].

Pour certains secteurs tels que les hôtels et les restaurants, le calage des investissements des éditions antérieures à 2011 du Tableau de Bord reposait sur des données de l'Enquête Annuelle d'Entreprises [EAE]

datant de 2005 ou 2006. Il en résultait un surplomb par rapport à l'horizon du Tableau de Bord et donc une incertitude qui ne pouvait que croître avec le temps.

De plus, ESANE présente l'avantage de mobiliser un éventail large de sources d'informations mises en cohérence, d'où une fiabilité accrue, notamment pour les petites entreprises.

Ces avantages nous ont paru l'emporter sur l'inconvénient de devoir peut-être recaler certaines séries lors des futures éditions du Tableau de Bord.

Il faut noter enfin qu'ESANE fournit les investissements corporels bruts hors apports par secteur y compris les terrains. Par souci de continuité avec les éditions précédentes du Tableau de Bord et pour se rapprocher de la FBCF [voir p. 163], les terrains ont été ôtés des investissements corporels.

En revanche, les charges annuelles de crédit-bail enregistrées dans les comptes de résultats ne sont pas retraitées en investissement ; une exception a été faite pour la fiche de l'hôtellerie de plein air [HPA] afin d'assurer la continuité de la méthode et du dialogue avec les professionnels, étant entendu que le crédit-bail du secteur de l'HPA a été ôté dans les tableaux de synthèse, cela pour permettre une vision d'ensemble cohérente.



4. Une grille pour le bon usage des informations

LÉGENDE QUALIFICATION DES ÉVALUATIONS	
Utilisation directe d'informations validées avec les professionnels et/ou de sources pérennes réputées fiables [INSEE, rapports annuels d'entreprises, enquêtes spécifiques, localisation des capacités...], y compris analyse de la cohérence des sources et utilisation de dires d'experts.	
Evaluation à partir de données et d'études ponctuelles [ratios de coûts unitaires, capacités en nombres de lits, identification d'investissements...] recoupées par des dires d'experts, la confrontation de plusieurs sources assurant une bonne fiabilité.	
Evaluation à partir de données de cadrage macroéconomiques et sectorielles aboutissant à des résultats plausibles.	
Pas d'exploitation possible de sources d'information suffisamment fiables pour afficher des résultats plausibles.	

SEGMENTS	OBSERVATIONS RELATIVES À L'ÉDITION 2013-2014 DU TABLEAU DE BORD	NIVEAU 2013	PROFIL CHRONO- LOGIQUE
Hôtels	Mobilisation d'ESANE et de l'enquête de conjoncture sur l'investissement de l'INSEE - Estimation de l'impact du portage des murs par les foncières		
Hôtellerie de Plein Air	Mobilisation d'ESANE et modèle établi avec la profession		
Villages de vacances	Consultation d'un panel d'entreprises et d'associations du TSA		
Gîtes et Chambres d'hôtes	Mise à jour du parc et des coûts unitaires avec Gîtes de France		
Résidences de tourisme	Constitution d'un fichier par commune avec le parc et les ouvertures de lits		
Résidences secondaires	Nouvelle version du Compte des RS par le MEDDE		
Restaurants	Mobilisation d'ESANE et de l'enquête de conjoncture sur l'investissement de l'INSEE		
Remontées mécaniques	Fiche réalisée par Atout France		
Casinos	Fichier des PBJ et MAS par casino construit et mis à jour avec la profession		
Thermalisme et thalassothérapie	Dialogue avec la profession sur les évolutions de l'investissement et début de constitution d'une base de données		
Parcs de loisirs	Interrogation annuelle d'un panel de grands parcs et dialogue avec la profession		
Musées	Exploitation PLF. Estimation limitée aux investissements ayant reçu des aides de l'Etat		
Monuments historiques	Exploitation PLF. Estimation limitée aux investissements ayant reçu des aides de l'Etat		
Centres de congrès et parcs d'exposition	Investissements par site et dialogue avec la profession		

La grille d'évaluation présentée précédemment [page 165] distingue :

- La variable évaluée ► le niveau en M€ courants des investissements par secteur pour l'année de base 2012 [voir en annexe 2 la définition retenue pour l'investissement] et le profil chronologique 2000-2013 ;
- La qualité repérée par une échelle à 4 niveaux. Cinq segments reçoivent la note maximale. La mobilisation d'ESANE 2011 [voir annexe 3] a permis comme l'an passé un calage sur une source officielle pérenne pour les hôtels, le secteur de l'HPA et les restaurants. Comme par le passé, les investissements en résidences secondaires [RS] sont évalués chaque année par le MEDDE dans le cadre des comptes du logement et les remontées mécaniques s'appuient sur une enquête annuelle bénéficiant d'une forte implication des professionnels.

Si le recours à des sources pérennes est un gage d'amélioration, cela ne signifie pas que les séries sont désormais calées de manière immuable. Comme indiqué précédemment, la procédure ESANE de l'INSEE est de création récente, de sorte que des ajustements pourront encore être nécessaires lors des prochains exercices.

L'intensification du dialogue avec les professionnels a permis de réaliser des bases de données sectorielles mises à jour chaque année :

- C'est le cas depuis 2010 pour les investissements en parcs d'exposition

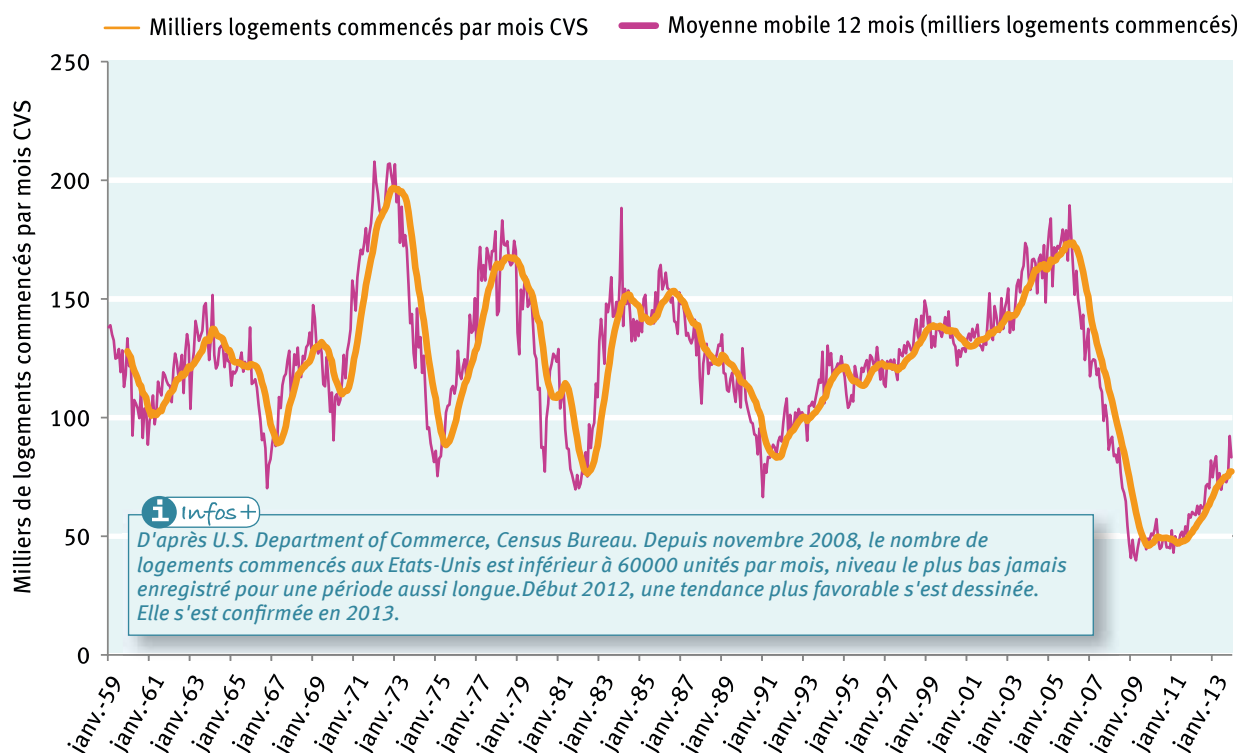
et centres de congrès avec le concours de France Congrès et de l'UNIMEV ;

- Un travail similaire a été entrepris en 2011 sur les résidences de tourisme avec le SNRT ;
- Des approfondissements ont été réalisés en 2012 pour les casinos avec Casinos de France et pour les parcs de loisirs avec le SNELAC.

Dans l'hébergement, et notamment pour les hôtels, le développement du portage des murs par des foncières limite la portée des enquêtes sectorielles classiques. Une estimation de l'investissement réalisé par ces opérateurs a été intégrée dans cette nouvelle édition du Tableau de Bord.

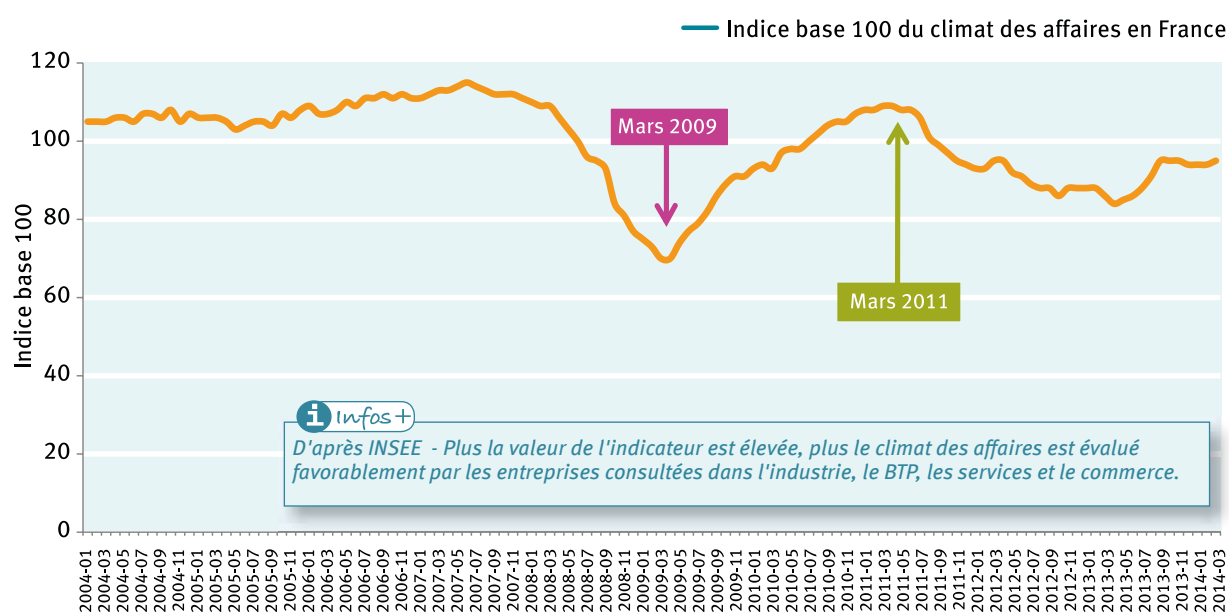
5. Logements commencés aux États-Unis

TENDANCE DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS AUX ÉTATS-UNIS



Source : JMP C

6. Indicateurs de climat des affaires



Source : MKG Hospitality



7. Évolution 2008-2013 du parc hôtelier par type d'espace

- Pour les communes où le nombre de chambres d'hôtels est supérieur à celui de l'année précédente, la différence est enregistrée comme «ouvertures» ; pour une année donnée, les résultats sont sommés pour toutes ces communes afin d'aboutir à une estimation des volumes de chambres ouvertes en France métropolitaine. De manière symétrique, on estime les fermetures des chambres d'hôtels par commune et on les additionne au niveau national.

La différence entre les ouvertures et les fermetures est égale à la variation nette du parc en chambre. L'opération est reproduite chaque année entre 2008 et 2013 pour obtenir des volumes d'ouvertures et de fermetures sur la période étudiée.

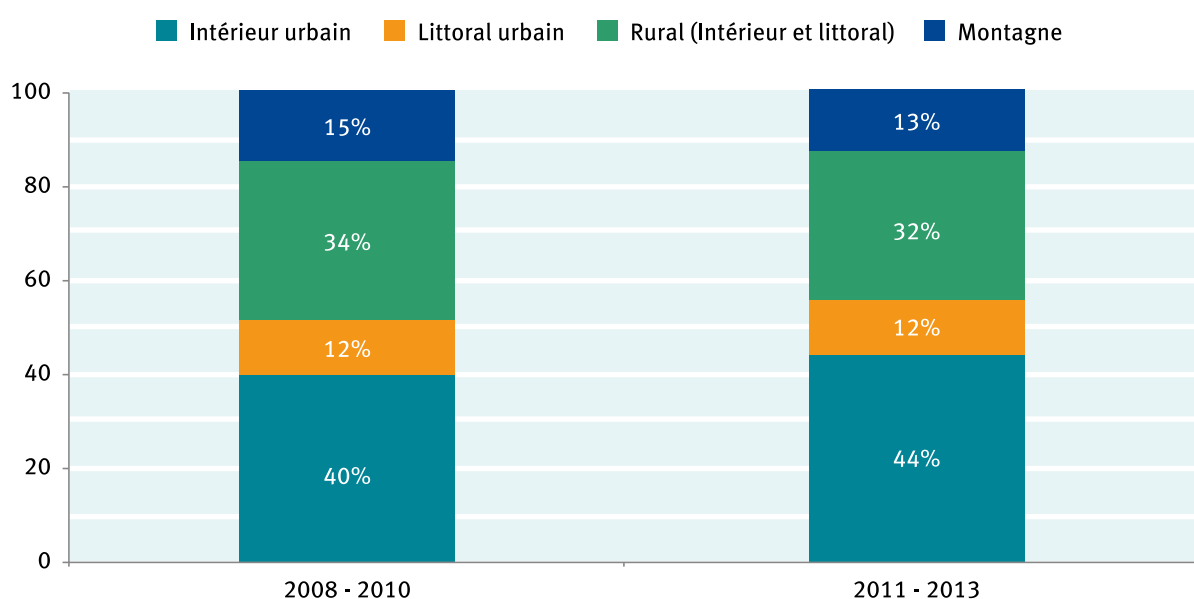
- Cette analyse fait nettement ressortir l'opposition de dynamisme entre un espace urbain et/ou littoral où l'offre hôtelière est en expansion, et un espace rural et montagnard, où elle est en récession.

EVOLUTION 2008-2013 DU PARC HÔTELIER PAR TYPE D'ESPACE

En nombre de chambres	PARC HÔTELIER CLASSÉ EN 2013	ESTIMATION DES OUVERTURES ENTRE 2008 ET 2013	ESTIMATION DES FERMETURES ENTRE 2008 ET 2013	VARIATIONS NETTES
ESPACE URBAIN Y compris littoral urbain	404 585	28 907	19 771	9 136
LITTORAL RURAL	41 324	4 268	3 470	798
ESPACE RURAL Hors littoral	100 010	13 875	14 461	-586
ESPACE DE MONTAGNE Stations de montagne et autres communes	57 479	5 770	10 959	-5 189
TOTAL FRANCE MÉTROPOLITAINE	603 398	52 820	48 661	4 159

Source : INSEE

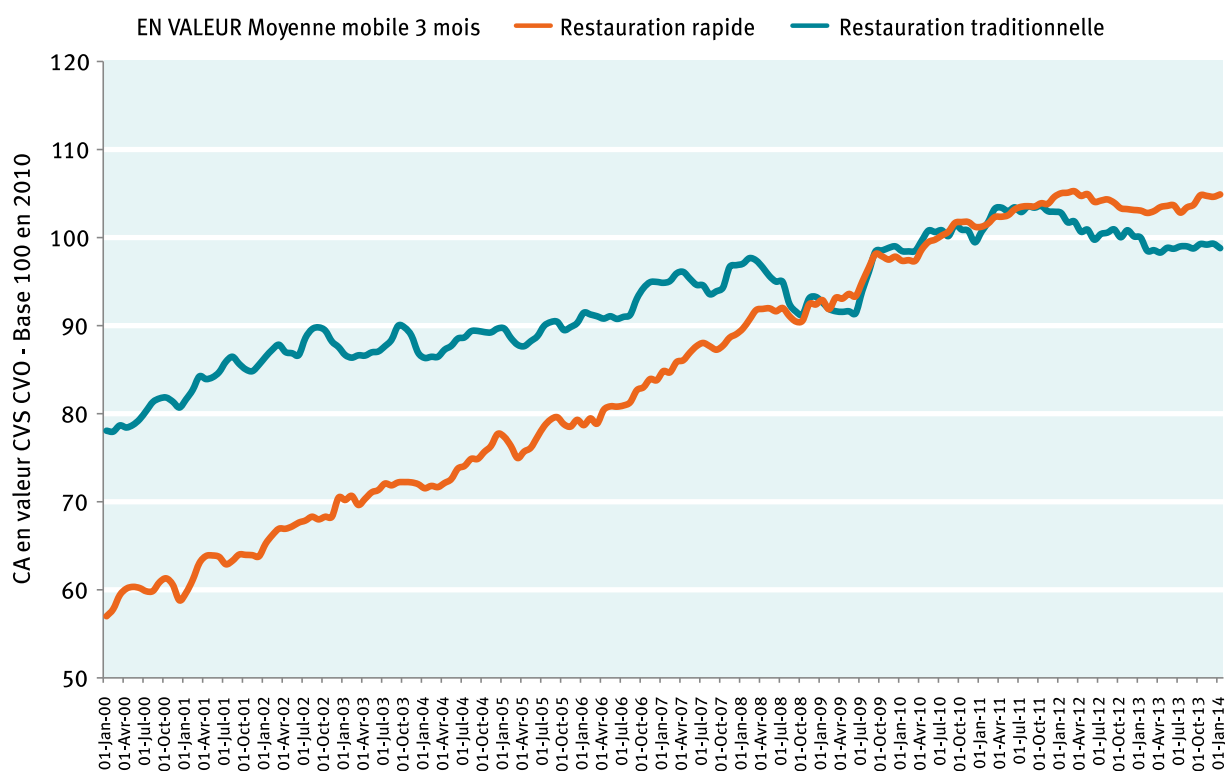
8. Évolution de la répartition des investissements dans les hébergements marchands par type d'espace entre 2008-2010 et 2011-2013



Source : MKG Hospitality



9. Activité mensuelle en valeur des restaurants



D'après les Indices mensuels de Chiffres d'Affaires [ICA] de l'INSEE en valeur HT, Corrigés des Variations Saisonnières et des Jours Ouvrables. Identifiants des séries : 001658530 pour la restauration traditionnelle, 001658574 pour la restauration rapide.

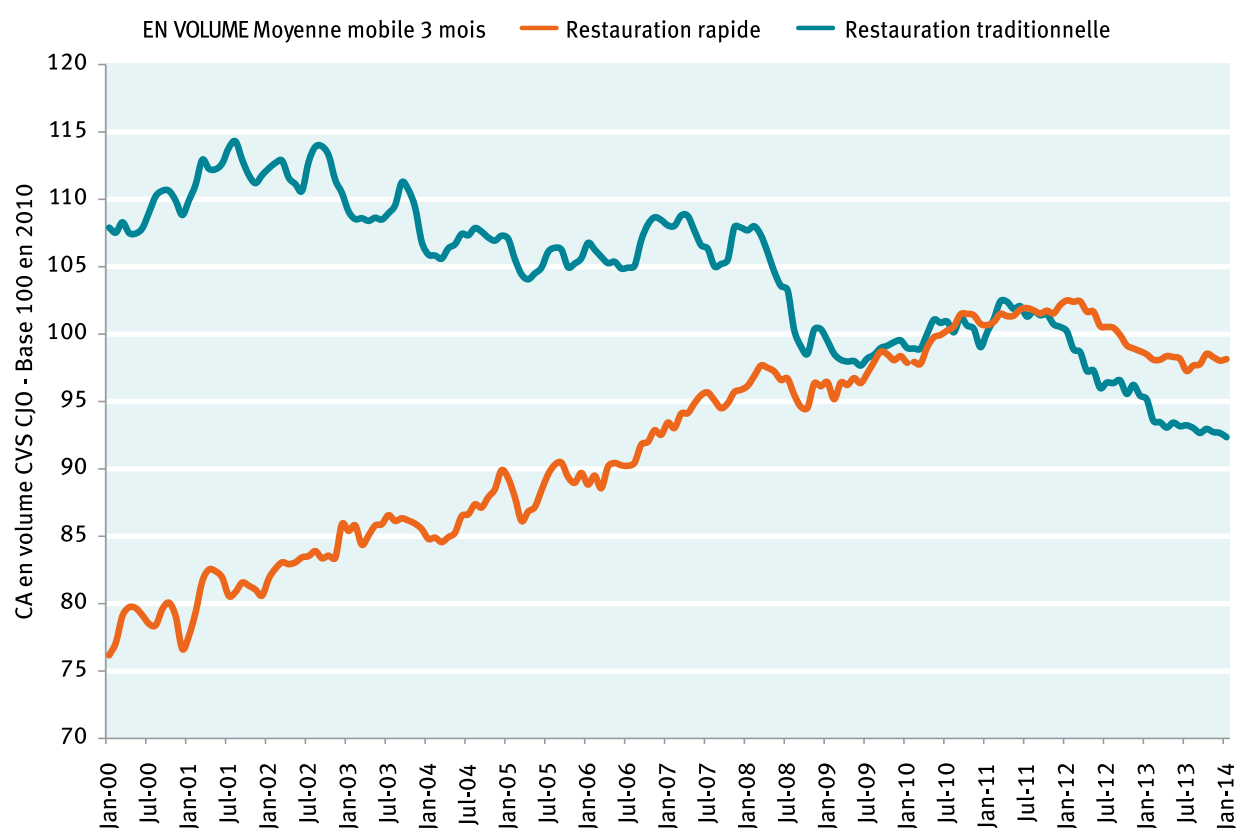
Le CA HT en valeur de la restauration traditionnelle diminuait depuis début 2008. A partir de juillet 2009, la mise en application de la baisse de la TVA

s'est traduite par une forte hausse du CA HT qui résulte d'une certaine augmentation de l'activité en volume [voir annexe suivante], mais également d'un accroissement des prix HT, les restaurateurs ayant été assez nombreux à maintenir les prix TTC.

La progression de l'activité en valeur de la restauration rapide n'a pas été affectée par la baisse de la TVA concernant la restauration traditionnelle.

Source : MKG Hospitality

10. Activité mensuelle en volume des restaurants



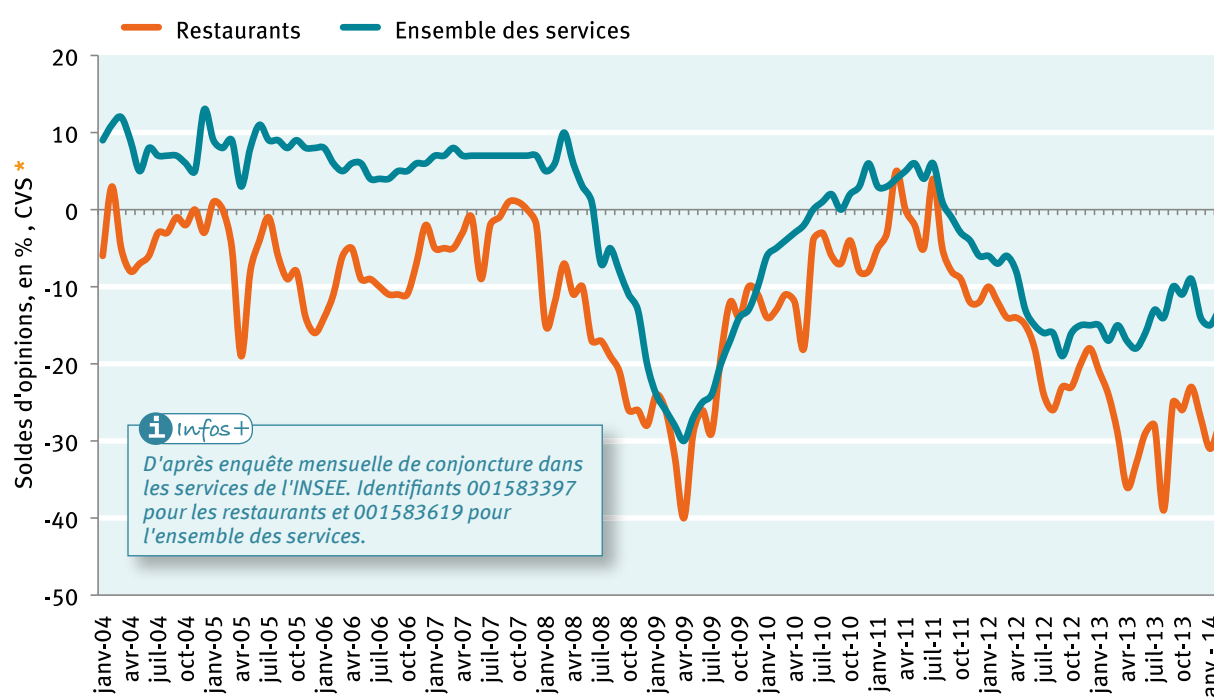
Infos +

D'après les Indices mensuels de Chiffres d'Affaires [ICA] de l'INSEE en volume, Corrigés des Variations Saisonnières et des Jours Ouvrables. Identifiants des séries 001658712 pour la restauration traditionnelle, 001657714 pour la restauration rapide.

Source : MKG Hospitality

11. Les restaurants et l'ensemble des services

ÉVOLUTION DE LA SITUATION DE L'ENTREPRISE AU COURS DES 3 DERNIERS MOIS | ÉCART ENTRE LES % DE RÉPONSES "EN HAUSSE" ET "EN BAISSSE"



* Différence entre les % de réponses «en hausse» et «en baisse»

Source : MKG Hospitality



12. Dépenses de communication des annonceurs

MÉDIA	DÉPENSES EN MILLIONS D'EUROS	TAUX DE CROISSANCE 2013/2012	TAUX DE CROISSANCE ANNUEL MOYEN 2013/2004
Télévision [catch up TV incluse]	3 838	-3,4%	-0,4%
Cinéma	138	-13,0%	3,4%
Radio	873	-0,4%	-1,2%
Internet	1 815	3,4%	24,7%
Presse	2 852	-7,9%	-4,7%
Affichage	1 315	-2,0%	-0,8%
Annuaire	1 037	-6,1%	-0,4%
Marketing direct	8 621	-4,7%	-1,7%
Promotion	5 209	0,0%	0,9%
Salons et foires	1 500	-1,0%	1,1%
Parrainage	804	-3,2%	-0,1%
Mécénat	308	-3,0%	-1,4%
Relations publiques	1 788	-0,5%	0,7%
TOTAL MARCHE	30 098	-3,0%	-0,4%

Source : MKG Hospitality d'après IREP – France PUB



13. Projets significatifs Foires Salons Congrès

VILLES	PROJET	DIMENSIONNEMENT	COÛT TOTAL	
Agen	Requalification Parc des Expos incluant un espace dédié aux congrès	Halle multifonctions de 6 000 m ²	13 M€	
Cannes	Palais des Festivals	Rénovation du Grand Auditorium [et salles annexes]	18 M€	
Cannes	Palais des Festivals	Rénovation de l'ensemble du Palais	> 20 M€	
La Rochelle	Extension du Parc des Expos		6 M€	
Nancy	Nouveau Centre de congrès	19 000 m ² SHON, y compris hall d'accueil de 1 400 m ²	75 M€ avec parking	
Nice	Parc des Expos Grand Arenas	Projet inséré au cœur d'un vaste programme d'aménagement d'un quartier d'affaires - Parc d'expos de 75 000 m ²	186 M€	
Paris	Parc d'exposition de la Porte de Versailles - Viparis	Rénovation	500 M€	
Pau	Projet de relocalisation du Parc des expositions	Souhait d'une structure multifonctionnelle [financement non bouclé]	30 M€	
Quimper	Rénovation Parc Expos Penvillers & création d'un nouveau Centre de congrès Chapeau rouge	Nouveau hall 5 000 m ² Amphi 400 places sur site Chapeau Rouge	16 M€	
Rennes	Centre de congrès de Rennes dans l'ancien Couvent des Jacobins	15 000 m ² SHON	Enveloppe globale de 84 M€	
Rodez	Création du Parc Expos du Grand Rodez	Surface bâtie 6 020 m ²	20 M€	
Rouen	Rénovation du Parc Expos Portage CREA	4 000 m ²	10 M€	
Rouen	Nouveau Centre de congrès Portage MATMUT	Sur le site de l'ancienne école normale d'institutrices. Amphithéâtre de 800 places environ [restaurant gastronomique, un hôtel de grand standing de 100 places]	30 M€	
Strasbourg	Rénovation du Palais de la Musique et des Congrès		70 M€	
Strasbourg	Destruction et reconstruction du Parc des expositions		170 M€	
Toulouse	Nouveau Parc des Expos Aussonne	Une grande halle de 15 000 m ² , 40 000 m ² de halls, une aire d'exposition extérieure de plus de 40 000 m ² et des espaces complémentaires d'accueil, de restauration, billetteries de 15 000 m ² .	200 M€ + aménagement des dessertes	

	DÉMARRAGE	ACHÈVEMENT	VILLES
	2013	2014	Agen
	2013	2020	Cannes
	2014	2021	Cannes
	2015	2017	La Rochelle
	2011	Reporté en 2014	Nancy
	2017	?	Nice
	2014	2025	Paris
	2014 ?	?	Pau
	2013	mi 2015	Quimper
	Reporté à 2014	2016	Rennes
	2015	?	Rodez
	Octobre 2013	2015	Rouen
	2014	2016	Rouen
	2012	2016	Strasbourg
	2014 ?	2016 ?	Strasbourg
	2014	2016	Toulouse



14. La productivité du travail dans le tourisme

Le cas de la branche « hébergement et restauration »

L'investissement ne vise pas uniquement à répondre à l'évolution ex ante des marchés : si une partie des gains de productivité incorporés dans l'investissement sont redistribués aux consommateurs sous forme de baisse de prix ou d'amélioration des services rendus, un processus d'accélération de la demande peut en résulter.

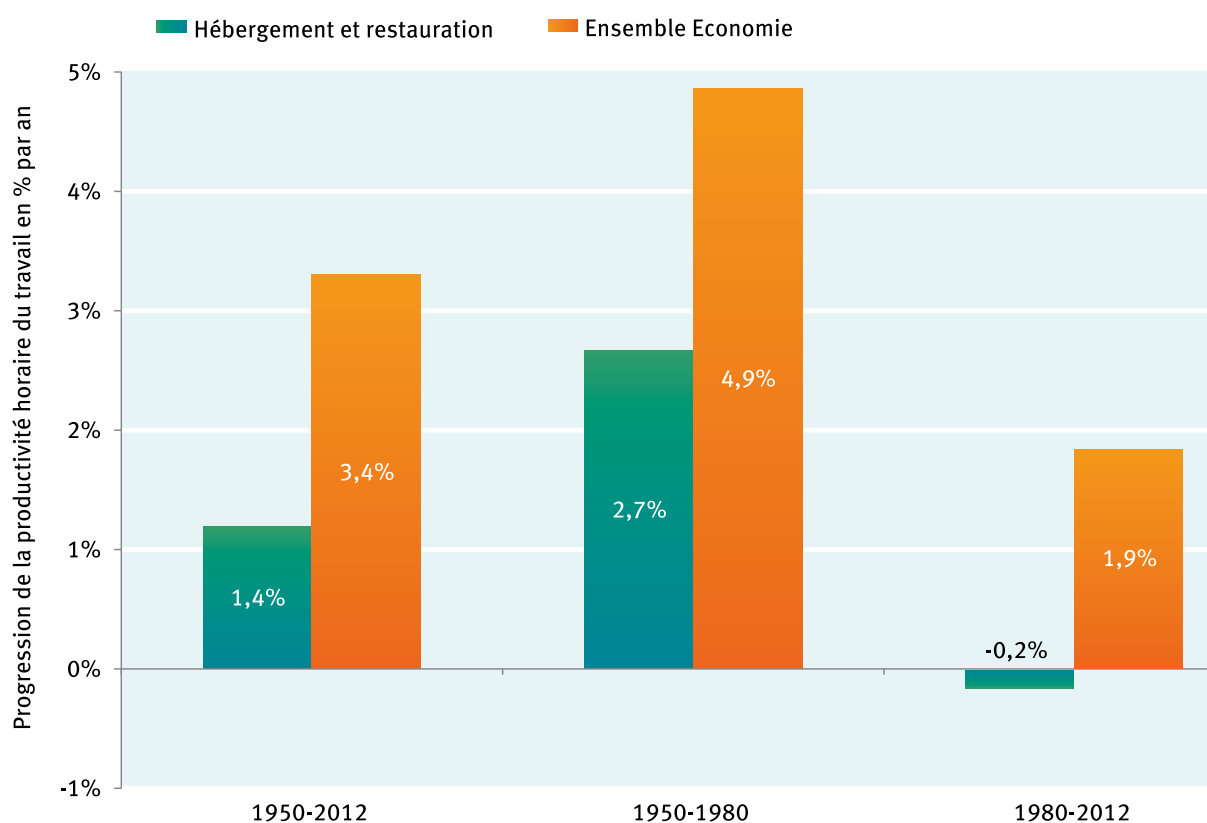
Cette logique, centrale dans l'industrie, a joué un rôle non négligeable dans le tourisme, l'émergence du secteur au XIX^e siècle étant notamment liée au progrès des transports. Plus près de nous, le développement des sports d'hiver n'aurait pas été possible sans les innovations techniques des remontées mécaniques.

Construit à partir des données de l'INSEE, le diagramme ci-contre montre que la productivité horaire du travail dans la branche « Hébergement et Restauration [H&R] » aurait crû de 2,7% par an de 1950 à 1980, un résultat remarquable pour une activité de services.

Mais cette logique se serait affaiblie pour l'ensemble de l'économie de 1980 à 2010, la branche H&R voyant alors sa productivité stagner dans cette seconde période. Par-delà les incertitudes liées au système d'informations [hétérogénéité de la branche, la restauration et l'hébergement obéissant à des logiques économiques différentes ; mesure des prix...], la faiblesse des gains de productivité du travail paraît être un facteur de vulnérabilité pour le tourisme.



PROGRESSION DE LA PRODUCTIVITÉ HORAIRE DU TRAVAIL



i Infos +

D'après les données de l'INSEE sur la productivité horaire du travail par branche. La productivité horaire du travail est obtenue en divisant la valeur ajoutée à prix constants par le volume annuel d'heures travaillées. Cette productivité est qualifiée d'"apparente" car le ratio ne tient compte que

du facteur travail. Un calcul complet ferait intervenir les autres facteurs, y compris le capital ; les consultations réalisées suggèrent que la productivité du capital dans le tourisme peut s'accroître si l'innovation est dirigée dans ce sens [R&D, TIC, organisation...].

Source : MKG Hospitality

15. Récapitulatif des investissements

INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES PAR SEGMENT DE 2000 À 2014

En M€ courants	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	
Ensemble Hôtellerie	1 456	1 396	1 229	1 377	1 383	1 718	1 932	2 130	
Dont ▶ Hôtellerie de chaîne ●	546	541	484	562	573	723	857	960	
▶ Hôtellerie indépendante ●	910	855	745	815	810	995	1 075	1 170	
Hôtellerie de Plein Air [HPA]	215	245	280	295	300	300	350	375	
Villages de vacances [VV]	185	165	160	175	160	145	145	150	
Dont ▶ Villages UNAT* ●	127	112	110	118	111	98	72	71	
Gîtes et chambres d'hôtes "Gîtes de France"	130	155	175	170	220	225	225	195	
Résidences de tourisme	470	440	500	595	805	1 085	1 275	1 280	
TOTAL HÉBERGEMENT MARCHAND [ENSEMBLE HÔTELLERIE + HPA + VV + GÎTES & CHAMBRES D'HÔTES + RÉSIDENCES DE TOURISME]	2 456	2 401	2 344	2 612	2 868	3 473	3 927	4 130	
Résidences secondaires [RS]	3 219	3 182	3 372	3 450	3 881	4 226	4 973	5 470	
TOTAL HÉBERGEMENT MARCHAND + RS	5 675	5 583	5 716	6 062	6 749	7 699	8 901	9 600	
Remontées mécaniques	232	231	285	324	333	385	360	335	
Casinos	92	97	99	130	142	145	173	190	
Thermalisme et Thalassothérapie	52	41	37	38	54	34	28	32	
Dont ▶ Thermalisme ●									
▶ Thalassothérapie ●									
Parcs de loisirs	350	374	373	81	88	171	234	260	
TOTAL ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES [REMONTÉES MÉCA. + CASINOS + THERMAL. & THALASSO. + PARCS DE LOISIRS]	726	744	795	573	617	734	795	817	
Musées	160	210	185	175	165	145	140	145	
Monuments historiques [MH]	510	540	570	570	640	570	540	510	
Centres de congrès et Parcs d'exposition	159	162	191	247	180	149	137	123	
TOTAL ÉQUIPEMENTS [ÉQUIP. TOURISTIQUES + MUSÉES + MH + CENTRES DE CONGRÈS ET PARCS EXPO]	1 555	1 656	1 741	1 565	1 602	1 598	1 612	1 595	
Restaurants	1 925	1 755	2 160	1 920	1 810	2 440	2 015	2 490	
TOTAL MARCHAND [TOTAL HÉBERGEMENT MARCHAND + TOTAL ÉQUIPEMENTS + RESTAURATION]	5 936	5 812	6 245	6 098	6 280	7 511	7 554	8 215	
TOTAL DES TOTAUX [TOTAL HÉBERGEMENT MARCHAND + RS + TOTAL ÉQUIPEMENTS + RESTAURATION]	9 155	8 994	9 617	9 548	10 161	11 737	12 527	13 685	

* Union Nationale des Associations de Tourisme

Pour assurer la cohérence avec les autres secteurs, la série d'investissement de l'hôtellerie de plein air présentée ici ne comporte pas le crédit bail. Pour les musées et les monuments historiques, l'évaluation porte sur les investissements réalisés avec l'aide de l'Etat.

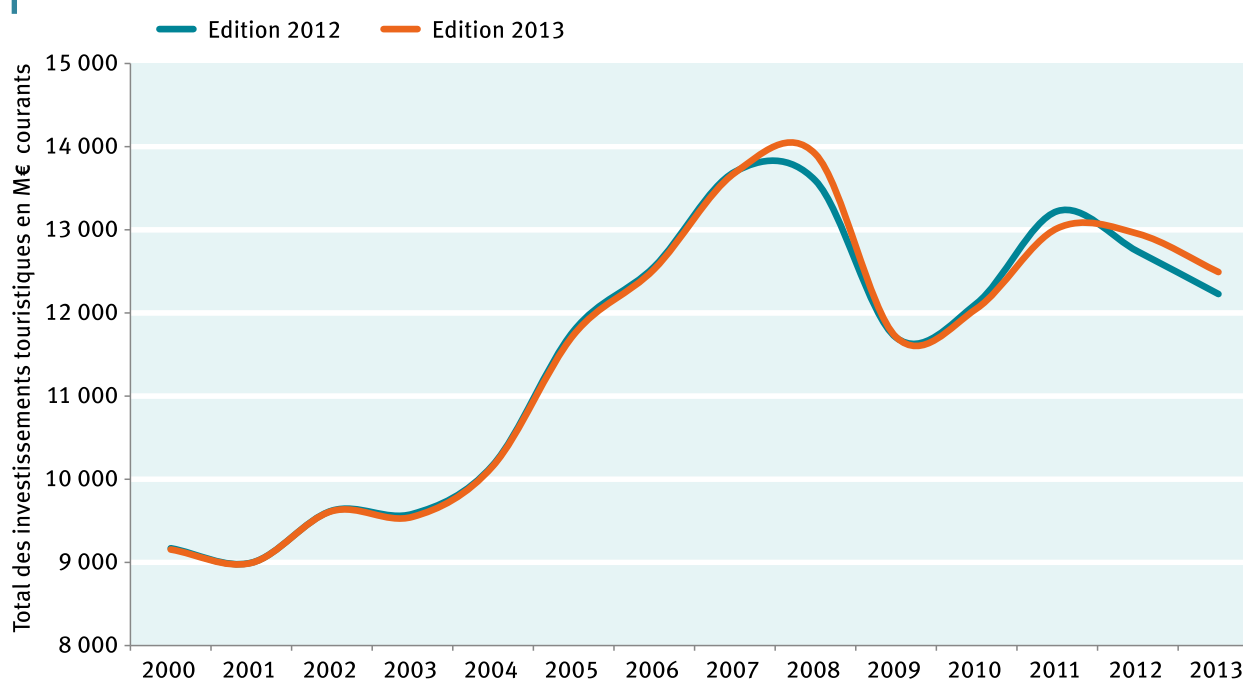
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	En M€ courants
	2 307	1 795	1 937	2 377	2 374	2 397	2 508	Ensemble Hôtellerie
	1 102	820	952	1 217	1 244	1 392	1 508	Dont ▶ Hôtellerie de chaîne ●
	1 205	975	985	1 160	1 130	1 005	1 000	▶ Hôtellerie indépendante ●
	380	325	385	405	395	380	355	Hôtellerie de Plein Air [HPA]
	150	140	170	185	145	115	130	Villages de vacances [VV]
	67	53	64	60	64	74	88	Dont ▶ Villages UNAT* ●
	190	215	215	214	221	231	243	Gîtes et chambres d'hôtes "Gîtes de France"
	1 170	887	918	919	717	665	724	Résidences de tourisme
	4 197	3 362	3 625	4 101	3 852	3 788	3 960	TOTAL HÉBERGEMENT MARCHAND [ENSEMBLE HÔTELLERIE + HPA + VV + GÎTES & CHAMBRES D'HÔTES + RÉSIDENCES DE TOURISME]
	5 480	4 467	4 184	4 770	4 902	4 767	4 783	Résidences secondaires [RS]
	9 676	7 830	7 809	8 870	8 754	8 555	8 743	TOTAL HÉBERGEMENT MARCHAND + RS
	296	311	277	302	306	310	310	Remontées mécaniques
	140	90	110	110	115	120	105	Casinos
	33	33	51	79	91	101	63	Thermalisme et Thalassothérapie
			31	39	43	78	59	Dont ▶ Thermalisme ●
			20	40	48	24	3	▶ Thalassothérapie ●
	231	209	221	219	346	304	320	Parcs de loisirs
	701	643	659	710	859	835	797	TOTAL ÉQUIPEMENTS TOURISTIQUES [REMONTÉES MÉCA.+ CASINOS + THERMAL. & THALASSO. + PARCS DE LOISIRS]
	155	180	240	250	250	225	210	Musées
	550	650	720	680	710	620	630	Monuments historiques [MH]
	159	178	240	222	218	214	219	Centres de congrès et Parcs d'exposition
	1 564	1 651	1 858	1 862	2 036	1 894	1 857	TOTAL ÉQUIPEMENTS [ÉQUIP. TOURISTIQUES + MUSÉES + MH + CENTRES DE CONGRÈS ET PARCS EXPO]
	2 670	2 230	2 385	2 285	2 162	2 043	2 028	Restaurants
	8 431	7 244	7 869	8 248	8 050	7 725	7 844	TOTAL MARCHAND [TOTAL HÉBERGEMENT MARCHAND + TOTAL ÉQUIPEMENTS + RESTAURATION]
	13 910	11 711	12 053	13 017	12 953	12 492	12 628	TOTAL DES TOTAUX [TOTAL HÉBERGEMENT MARCHAND + RS + TOTAL ÉQUIPEMENTS + RESTAURATION]

16. Les écarts dans les chiffrages par rapport à l'édition précédente du TBIT

Par rapport à l'édition précédente du Tableau de Bord des Investissements Touristiques, des écarts peuvent apparaître concernant les données des années passées. Plusieurs facteurs expliquent ces écarts :

- Concernant les résidences secondaires, les clés de répartition entre résidences principales et résidences secondaires dans les Comptes du Logement réalisés par l'INSEE ont été revues, impliquant une révision des données pour l'année 2011 et les années antérieures.
- Concernant l'hôtellerie, la prise en compte des investissements portés par des opérateurs non répertoriés dans le code NAF 5510 [essentiellement des foncières immobilières] a conduit à une réévaluation de la série. Cette réévaluation s'est appuyée sur un modèle caractérisé par les paramètres suivants :
 - Détermination des volumes de chambres d'hôtels non filiales de groupes hôteliers [franchisés et managés] qui appartiennent à des opérateurs non indépendants, c'est-à-dire à des groupes immobiliers ou exploitants [certains recensés sous le code NAF 5510, d'autres non] ;
 - Calcul de la proportion des chambres détenues par des groupes recensés sous un code différent du code NAF 5510 ;
 - Estimation de la répartition de l'investissement entre ces groupes propriétaires des murs et l'exploitant hôtelier, à partir d'échantillons tirés de la base de données de MKG Hospitality.
- Les échéanciers de certains investissements portant sur plusieurs années ont pu faire l'objet d'une correction sur la base des informations fournies par les porteurs de projets eux-mêmes. C'est en particulier le cas dans le secteur des centres de congrès et parcs d'exposition ou dans celui des villages de vacances. De même, certains paramètres de calcul ont pu être corrigés, des données définitives remplaçant dans les historiques les données provisoires : évolution du parc des résidences de tourisme [vu avec le SNRT], données définitives des évolutions de prix de la FBCF livrées par l'INSEE.
- Le recalage sur les résultats d'ESANE 2011 des investissements de la restauration aboutit à une révision à la baisse du total de l'investissement.

COMPARAISON DES ÉDITIONS 2013 ET 2012 [TOTAL DES INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES]



Source : MKG Hospitality

17. Les investissements par département

INVESTISSEMENTS EN M€	HÉBERGEMENT [Hôtels + HPA + Gîtes + Villages de Vacances + RT + RS]	ÉQUIPEMENT [Casinos + Parcs de loisirs + Remontées mécaniques + Thalasso + Centre d'accueil de manifestations pro.]	TOTAL INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES	
DÉPARTEMENT	MOYENNE 2011-2012-2013			EN 2013
01-Ain	38,9	2,6	41,4	40,9
02-Aisne	23,2	0,4	23,6	25,7
03-Allier	38,0	3,3	41,3	43,9
04-Alpes-de-Haute-Provence	81,9	12,7	94,6	95,4
05-Hautes-Alpes	137,4	28,0	165,3	194,5
06-Alpes-Maritimes	380,8	47,1	427,9	450,7
07-Ardèche	80,6	1,3	81,8	79,0
08-Ardenne	12,1	0,1	12,2	11,0
09-Ariège	55,5	3,6	59,2	55,6
10-Aube	17,4	1,1	18,6	21,2
11-Aude	125,3	2,1	127,4	120,4
12-Aveyron	69,0	0,4	69,3	72,3
13-Bouches-du-Rhône	190,3	14,4	204,7	207,0
14-Calvados	162,8	12,4	175,1	148,7
15-Cantal	43,2	1,8	44,9	43,5
16-Charente	31,9	0,1	31,9	27,7
17-Charente-Maritime	222,5	7,7	230,2	231,4
18-Cher	26,1	0,6	26,7	28,3
19-Corrèze	47,6	0,2	47,8	45,5
21-Côte-d'Or	47,0	3,0	50,0	53,5
22-Côtes-d'Armor	124,1	5,6	129,7	136,6
23-Creuse	31,0	0,2	31,2	30,5
24-Dordogne	100,5	0,6	101,1	83,1
25-Doubs	30,1	5,3	35,5	36,6
26-Drôme	55,8	1,9	57,6	67,1
27-Eure	41,6	0,1	41,7	39,0
28-Eure-et-Loir	24,8	0,4	25,3	23,0
29-Finistère	171,3	7,8	179,1	192,1
30-Gard	106,6	2,3	108,9	96,9
31-Haute-Garonne	81,8	7,3	89,1	85,0
32-Gers	32,5	0,6	33,1	26,3
33-Gironde	190,8	25,8	216,6	184,2
34-Hérault	299,3	22,4	321,7	319,7
35-Ille-et-Vilaine	98,5	9,8	108,3	126,7

Source : MKG Hospitality

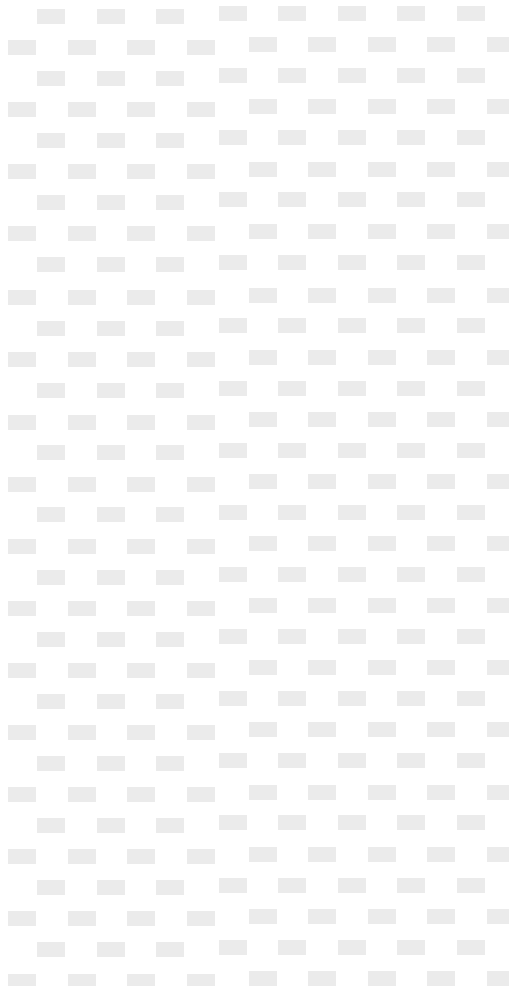
17. Les investissements par département [suite]

INVESTISSEMENTS EN M€	HÉBERGEMENT [Hôtels + HPA + Gîtes + Villages de Vacances + RT + RS]	ÉQUIPEMENT [Casinos + Parcs de loisirs + Remontées mécaniques + Thalasso + Centre d'accueil de manifestations pro.]	TOTAL INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES	
DÉPARTEMENT	MOYENNE 2011-2012-2013			EN 2013
36-Indre	30,1	0,1	30,2	29,2
37-Indre-et-Loire	44,2	1,1	45,3	49,9
38-Isère	123,9	27,5	151,4	147,3
39-Jura	38,2	12,3	50,5	49,0
40-Landes	149,0	2,3	151,3	129,5
41-Loir-et-Cher	40,6	1,2	41,8	36,6
42-Loire	33,9	5,5	39,5	36,8
43-Haute-Loire	48,5	0,2	48,7	47,7
44-Loire-Atlantique	188,1	19,3	207,4	196,6
45-Loiret	44,8	0,7	45,5	45,0
46-Lot	54,6	0,9	55,5	57,2
47-Lot-et-Garonne	26,3	4,5	30,8	36,4
48-Lozère	43,8	0,4	44,2	41,2
49-Maine-et-Loire	40,7	4,8	45,5	41,8
50-Manche	94,0	5,9	99,9	99,0
51-Marne	40,7	13,4	54,1	33,2
52-Haute-Marne	15,2	0,3	15,5	14,5
53-Mayenne	16,8	0,6	17,3	16,4
54-Meurthe-et-Moselle	15,9	19,0	34,9	22,6
55-Meuse	11,0	0,0	11,0	9,7
56-Morbihan	208,0	10,9	218,9	215,2
57-Moselle	47,5	6,1	53,6	79,4
58-Nièvre	38,0	1,6	39,7	36,3
59-Nord	70,4	12,1	82,4	64,8
60-Oise	37,8	13,9	51,7	71,9
61-Orne	36,8	5,3	42,1	34,6
62-Pas-de-Calais	101,4	6,8	108,2	108,0
63-Puy-de-Dôme	97,7	7,7	105,4	109,2
64-Pyrénées-Atlantiques	129,8	13,0	142,8	125,2
65-Hautes-Pyrénées	103,2	13,7	116,9	111,2
66-Pyrénées-Orientales	207,7	6,2	213,9	179,0
67-Bas-Rhin	72,5	11,8	84,3	86,4
68-Haut-Rhin	55,7	7,9	63,6	43,9

Source : MKG Hospitality

INVESTISSEMENTS EN M€	HÉBERGEMENT [Hôtels + HPA + Gîtes + Villages de Vacances + RT + RS]	ÉQUIPEMENT [Casinos + Parcs de loisirs + Remontées mécaniques + Thalasso + Centre d'accueil de manifestations pro.]	TOTAL INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES	
DÉPARTEMENT	MOYENNE 2011-2012-2013			EN 2013
69-Rhône	117,8	7,6	125,4	74,4
70-Haute-Saône	17,2	1,9	19,1	19,1
71-Saône-et-Loire	56,0	4,8	60,8	55,8
72-Sarthe	36,8	3,1	39,8	35,7
73-Savoie	353,9	124,0	477,9	437,9
74-Haute-Savoie	283,4	80,6	364,0	323,5
75-Paris	464,7	90,9	555,6	690,2
76-Seine-Maritime	65,7	4,5	70,2	66,1
77-Seine-et-Marne	96,7	120,9	217,5	223,6
78-Yvelines	49,9	1,4	51,3	72,0
79-Deux-Sèvres	25,2	0,8	26,0	21,4
80-Somme	66,9	1,7	68,6	74,4
81-Tarn	31,8	1,7	33,5	34,6
82-Tarn-et-Garonne	18,7	0,3	19,1	19,0
83-Var	354,6	4,7	359,3	363,0
84-Vaucluse	67,0	2,5	69,5	75,0
85-Vendée	242,9	14,5	257,4	258,0
86-Vienne	54,2	14,7	69,0	110,7
87-Haute-Vienne	32,6	0,7	33,4	34,6
88-Vosges	45,6	7,2	52,7	47,3
89-Yonne	41,6	0,6	42,2	44,5
90-Territoire de Belfort	5,2	0,4	5,7	3,9
91-Essonne	43,1	0,6	43,6	52,6
92-Hauts-de-Seine	98,1	1,0	99,1	105,6
93-Seine-Saint-Denis	74,4	7,2	81,6	79,4
94-Val-de-Marne	75,1	2,3	77,4	41,6
95-Val-d'Oise	48,1	8,3	56,4	36,3
2A-Corse-du-Sud	128,6	0,5	129,1	124,7
2B-Haute-Corse	100,8	0,0	100,8	99,9
971-Guadeloupe	35,5	1,9	37,4	30,7
972-Martinique	24,7	1,3	26,0	17,5
973-Guyane	16,2	0,0	16,2	17,7
974-Réunion	26,5	3,0	29,4	24,4

Source : MKG Hospitality



• Atout France tous droits réservés / Couverture ► Adagio / Cedric Helsly / C. Firat / Sophie Rémond • Fotolia / Alphaspirt / Elenathewise / Jörg Engel / Francesco83 / Kovalenko Inna / Kzenon / Sergej Khackimullin / Pressmaster / Schock / Solivo / Serghei Velusceac / Laurent Huet / Valio / Philippe Devanne • Getty images • Morguefile • Phovoir • Voies Navigables de France • © Tilio & Paolo – Fotolia.com • © J. Basile • Istock / Jupiter Images / Digital Vision / Fuse / Onzeg / Goodshoot • Robert Churchill • Franck Boston • Sergey Nivens • Ivansmuk • Ghetto • Shironosov • Denphumi • Lunamarina.

Réalisation et rédaction

Atout France

Claudine Barbier

Christian Delom

Michel Houée

MKG Hospitality

Alain Despres

Remerciements

La réalisation du Tableau de Bord des Investissements Touristiques a été confiée par Atout France à MKG Hospitality.

MKG Hospitality tient à remercier l'ensemble des personnes qui ont bien voulu participer à l'opération en fournissant données, analyses et points de vue.

Néanmoins, les informations et analyses présentées dans ce document relèvent de la seule responsabilité de MKG Hospitality et ne sauraient engager les personnes ayant apporté leur concours à l'opération.

Ouvrage édité par
Atout France

Dépôt légal
Juillet 2014

Tirage
1 000 exemplaires

Impression
Jouve SA

Tous droits de traduction, reproduction
et adaptation réservés pour tous les pays

ISBN : 978-2-36711-021-9

ISSN : 1777-4012



Directeur de la publication

Christian Mantei

Coordination éditoriale

Atout France

Lionel Bertounèche

Bénédicte Mainbourg

Sophie Rémond

ENQUÊTE DE LECTORAT | Tableau de Bord des Investissements Touristiques

Chers lecteurs,

En vue d'améliorer nos publications, nous vous remercions de bien vouloir nous accorder quelques minutes de votre temps pour répondre à ce questionnaire. Votre avis nous permettra de mieux connaître vos attentes afin de réaliser des ouvrages toujours plus adaptés à notre lectorat.

Votre appréciation générale

Vous êtes un : ☐ Professionnel ☐ Élu ☐ Autres, précisez :

Vous êtes issu : ☐ Du secteur du tourisme
☐ Autre, précisez :

Vous représentez : ☐ Un CRT/CDT/ADT/OT ☐ Une collectivité locale
☐ Une structure privée ☐ Un syndicat, une fédération
☐ Un bureau d'études ☐ Autre, précisez :

Spontanément, sur une échelle de 0 à 5 [0 constituant la note minimum et 5 la note maximum], donnez une note à cette publication :

☐ Pertinence du contenu technique
☐ Lisibilité et attractivité du document
[rédaction et mise en forme]
☐ Rapport qualité/prix

D'un point de vue général, estimez-vous que cette publication :

- A répondu à vos attentes et vous a apporté les informations attendues ? ☐ Oui ☐ Non
- Aurait dû développer d'autres sujets ? ☐ Oui ☐ Non

Précisez

Estimez-vous que cette publication vous a apporté de nouveaux éléments de connaissance ?

☐ Oui ☐ Non

Comment avez-vous eu connaissance de cette publication ?

☐ Vous êtes membre de Atout France ☐ Emailing
☐ Site Internet de Atout France ☐ Autres sites Internet
☐ Presse ☐ Conférences, manifestations...
☐ Autres, précisez :

Si vous souhaitez recevoir des informations sur les anciennes et futures publications liées à l'ingénierie et au développement touristique, merci d'indiquer votre adresse courriel :

Si vous souhaitez recevoir des informations sur les futures publications Atout France, merci d'indiquer votre adresse courriel :

Merci de votre participation

A renvoyer à ➔ ATOUT FRANCE

Centre de Ressources
79-81, rue de Clichy – 75009 PARIS
Télécopie : + 33 [0]1 42 96 74 91
publications@atout-france.fr | www.atout-france.fr

Tableau de bord des investissements touristiques

Actualisation à 2013 et prévisions 2014

La huitième édition du Tableau de bord des investissements touristiques permet de retracer, comme chaque année, l'évolution en matière d'investissements à compter de l'année 2000.

Outre les résidences secondaires, sont étudiées ici les activités d'hébergement marchand - comme l'hôtellerie, l'hôtellerie de plein air, les villages de vacances, les résidences de tourisme, les gîtes et chambres d'hôtes - la restauration, les secteurs des équipements de loisirs [remontées mécaniques, casinos, parcs de loisirs, thermalisme et thalassothérapie, musées et monuments historiques] et les infrastructures d'accueil de manifestations [centres de congrès et parcs d'exposition].

Elle comporte, pour chacun de ces secteurs, une estimation de l'investissement en 2013 accompagnée d'une prévision pour l'année 2014.

Des cartographies départementales voire communales dans une majorité des cas, illustrent la ventilation territoriale des investissements.

Enfin, y est présentée une comparaison internationale en matière d'investissement dans le tourisme pour 4 principales destinations européennes concurrentes de la France que sont l'Espagne, l'Italie, le Royaume-Uni et l'Allemagne.

ATOUT FRANCE
79-81 rue de Clichy • 75009 PARIS
Tél +33[0]1 42 96 70 00 • Fax +33[0]1 42 96 70 11
www.rendezvousenfrance.com
www.atout-france.fr

code barre à insérer

ISBN : 978-2-36711-021-9

ISSN : 1777-4012

PRIX : 24,95 € TTC

G.I.E. ATOUT FRANCE • SIRET : 340 709 211 00072 • Agence de développement touristique de la France