

## TABLEAU DE BORD DES INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE EN PACA

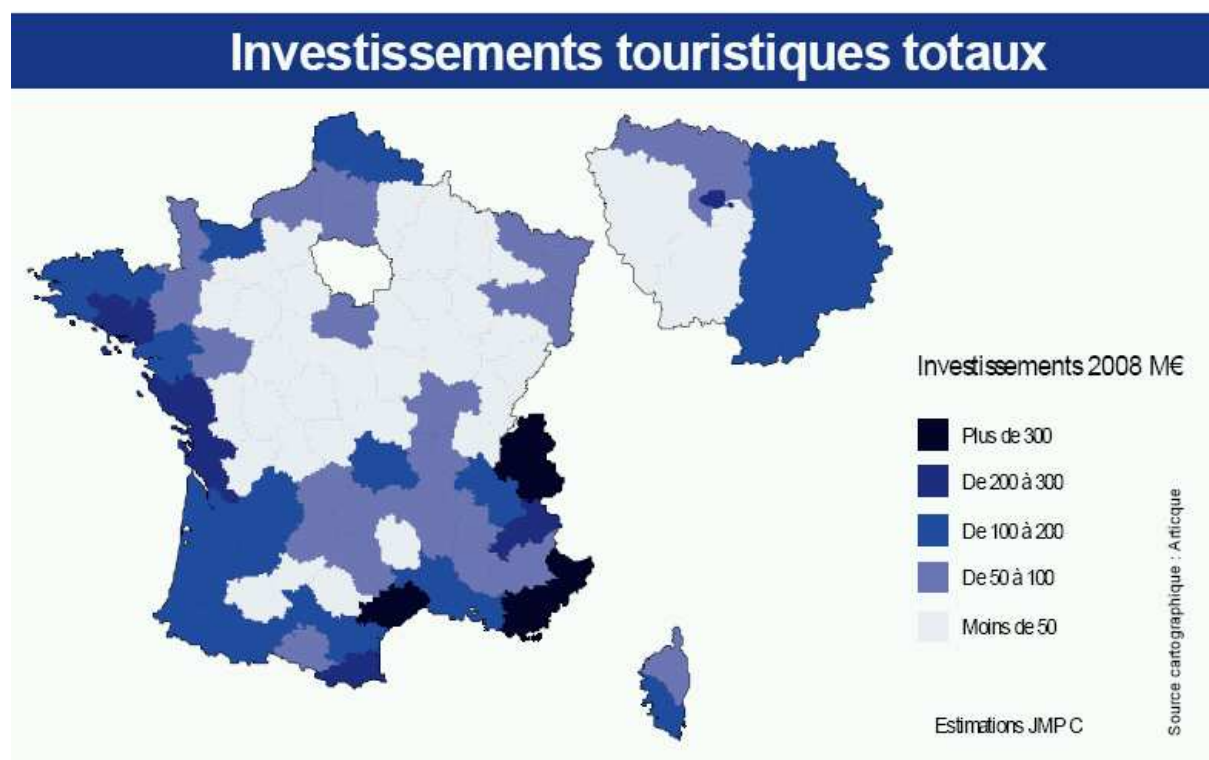
### SYNTHESE DE L'EDITION 2009

Le **Tableau de bord des investissements touristiques en France** a été mis en place en 2006 par ODIS France, une première actualisation ayant été publiée en 2007. Cette année l'analyse géographique des investissements est actualisée et enrichie par l'apport d'un tableau de bord des investissements touristiques en région PACA réalisé par le Centre de Ressources Economiques de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille Provence.

L'apport au niveau régional concernait non seulement l'analyse de l'investissement dans les grands secteurs : hébergements marchand et non marchand, infrastructures, mais également l'approfondissement de sujets spécifiques à la région PACA : la culture, la plaisance, la croisière, la prise en compte de l'hôtellerie de luxe et enfin le développement durable.

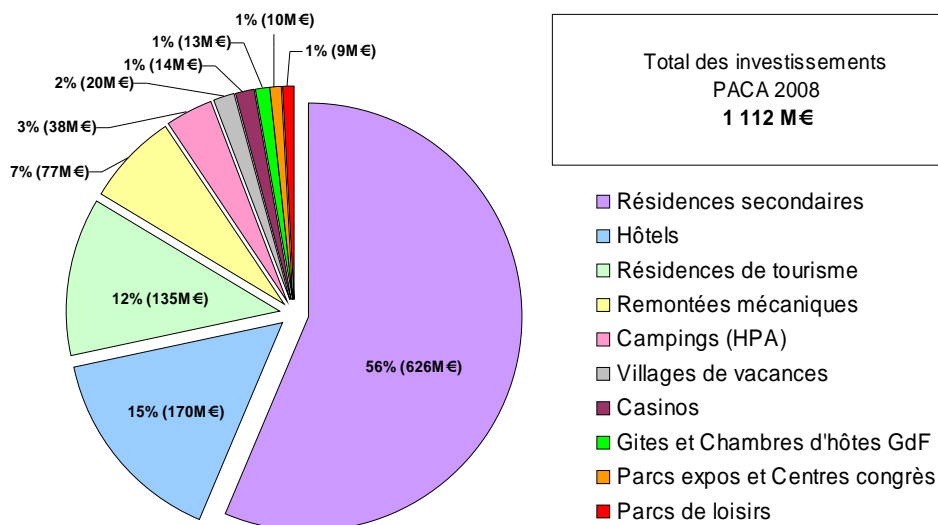
#### 1) PACA, une région à l'investissement maîtrisé

Plus de 1,1 milliard d'€ a été investi en 2008 dans le secteur du tourisme en région PACA, soit 12% de l'investissement national. Cela place le territoire à la deuxième place, en volume, derrière Rhône-Alpes, et devant Languedoc-Roussillon (PACA occupe la 4ème place pour l'investissement par habitant) et confirme la place de PACA comme grande région d'accueil touristique.



L'essentiel de cet investissement est destiné à l'hébergement touristique (1 milliard d'€) et 100 M€ pour l'équipement touristique (dans le champ de l'étude nationale).

La plus grande partie de cet investissement concerne le secteur **non marchand** des résidences secondaires (626 M€). De son côté l'investissement dans le secteur marchand se concentre en 2008 dans l'hôtellerie (170 M€), les résidences de tourisme (135 M€) et les remontées mécaniques (77,2 M€).



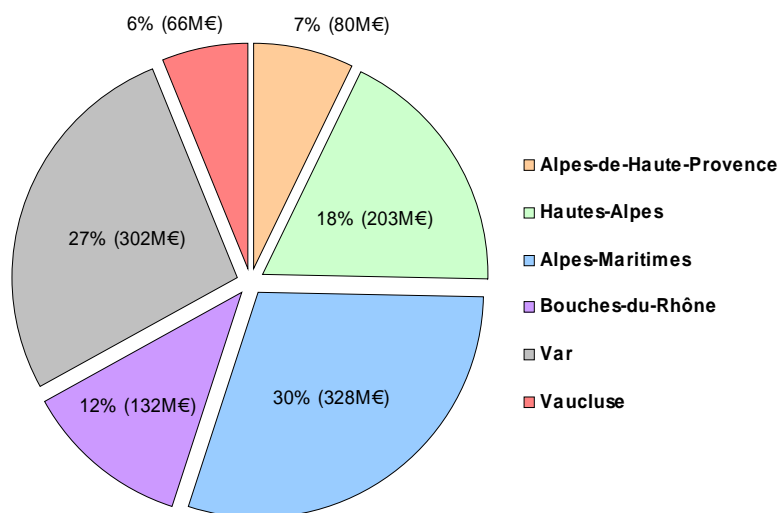
Total des investissements  
PACA 2008  
1 112 M€

Source : CRE-CCIMP d'après JMP C pour ODIT France

A ces secteurs, étudiés au niveau national, environ **75 M€ supplémentaires** ont été estimés pour l'entretien du patrimoine culturel (musées, monuments, salles de spectacles), dans les ports de plaisances et de croisière.

Trois départements émergent plus particulièrement : les Alpes-Maritimes avec 328 M€ d'investissements en 2008, le Var (302 M€), bâti autour du tourisme balnéaire, et les Hautes-Alpes avec de très importants investissements dans les stations de sports d'hivers (203 M€).

#### Répartition des investissements touristiques 2008 de la région PACA



Source : CRE-CCIMP d'après JMP C pour ODIT France

La région PACA se caractérise également par **un investissement majoritairement destiné à la rénovation/entretien** des infrastructures existantes. **L'investissement dans de nouveaux équipements étant quant à lui inférieur à la moyenne nationale.**

Ce comportement ne résulte pas d'une perte d'attractivité de notre territoire vis-à-vis des investissements touristiques, mais de la **présence déjà importante d'équipements** en région Provence-Alpes-Côte d'Azur.

Le coût d'entretien de ces équipements est donc important, d'autant plus que la région PACA investit dans le secteur touristique depuis de nombreuses décennies.

On note au niveau de la région PACA :

- **Une polarisation de plus en plus marquée entre le bas et le haut de gamme** (+20% du nombre de chambre 4\* entre 2000 et 2008).
- **De nombreux programmes de rénovation**, montée en gamme, en particulier dans les deux départements les plus touristiques :
  - Les Alpes-Maritimes, département déjà fortement pourvu en infrastructures touristiques, avec de nombreuses rénovations d'hôtels de luxe sur la Riviera (Cannes, Nice).
  - Le Var, avec la montée en gamme des campings (mobil-home) qui concurrence de plus en plus l'hôtellerie traditionnelle.
- **Des opérations de rachats dans le secteur touristique**, la probabilité de grands mouvements de rachats immobiliers pour 2009 étant importante en raison de la vulnérabilité économique de certains acteurs.

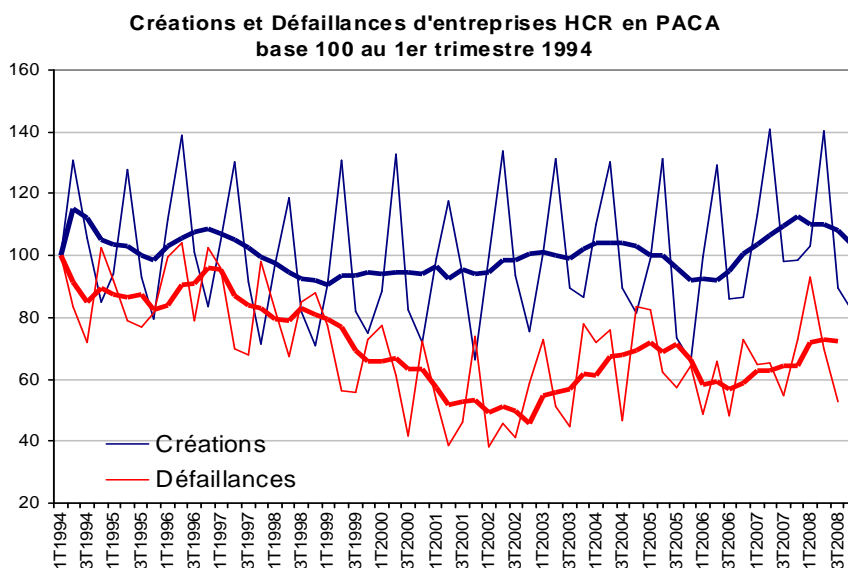
**Ce schéma de développement, résultant vraisemblablement d'une limitation du foncier disponible à un coût raisonnable, connaît quelques exceptions :**

- **Le département des Bouches-du-Rhône**, qui malgré un investissement par habitant faible (68€ par habitant) est le seul de la région PACA dont la part de **l'investissement hôtelier** destiné à la **création de nouveaux établissements** est supérieur à la moyenne nationale (+14 points d'après nos estimations).
- **Les Hautes-Alpes**, qui poursuivent le **développement des infrastructures dans les stations de montagne** de manière très importante (1534€ d'investissements par habitant), principalement dans les résidences de tourisme, secondaires et les remontées mécaniques (22% des investissements nationaux sur ce segment).
- Les **Alpes-de-Haute-Provence**, qui connaissent un **développement des résidences secondaires** supérieur à la moyenne nationale.
- Le **Vaucluse**, qui dispose de nombreux avantages avec des sites remarquables : Avignon, le Luberon, Fontaine de Vaucluse, le Ventoux, ..., mais qui semble vouloir **maîtriser son développement touristique**.

## II) 2009 une année de crise à négocier

**2009 suscite plus d'inquiétudes**, les effets de la crise économique fragilisant certains acteurs. Cette inquiétude devrait peser sur les investissements 2009.

**Le secteur de l'hôtellerie restauration est déjà fortement touché** comme le montre l'augmentation du nombre de défaillances depuis fin 2007. **Cela devrait peser sur l'investissement dans le secteur de la restauration en 2009 et 2010.**



Source : CRE-CCIMP d'après INSEE - SIRENE, défaillance à la date de publication au BODACC

Toutefois il faut noter que si les dépenses superflues sont gelées, **peu d'investissements stratégiques sont pour le moment reportés.**

Parmi les principaux secteurs d'investissements :

**Les rénovations dans le secteur hôtelier devraient se contracter**, même si la mise en place des nouvelles réglementations sur la sécurité et l'accessibilité pourraient entraîner des investissements. A noter que la crise toucherait particulièrement les hôtels indépendants qui, par manque de fonds propres, pourraient être mis en difficulté.

**La mutation économique des hôtels de plein air vers le haut de gamme va continuer**, mais la crise économique entraînera sans doute un report des investissements en 2009.

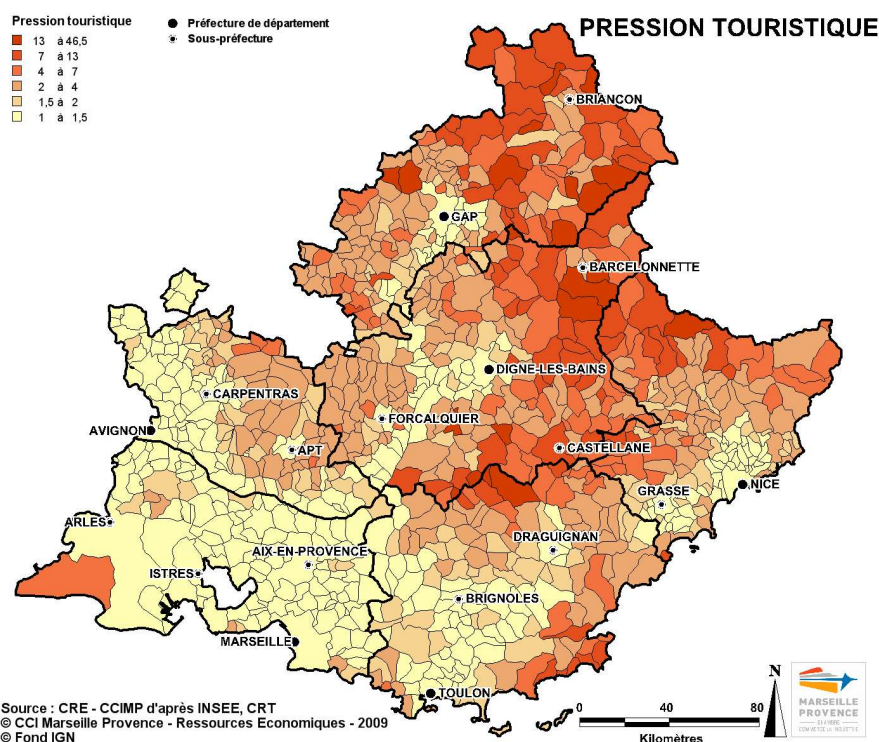
**L'investissement dans de nouvelles résidences de tourisme devrait continuer à baisser** sous le double effet de la crise financière et de la raréfaction foncière. Les difficultés que rencontre le projet de résidence de tourisme à Roquevignon en raison de la faillite de "Maisons de Biarritz" est un exemple des difficultés du secteur.

**Les investissements dans les résidences secondaires devraient continuer à diminuer** compte tenu du contexte économique qui limite les possibilités d'investissement des ménages (français et européens). De plus, les aides gouvernementales destinées à l'amélioration de l'habitat, privilégient les habitations principales.

Mais **certains opérateurs devraient poursuivre leurs investissements**, c'est en particulier le cas **des palais des congrès** qui prévoient une augmentation de leurs investissements en 2009 (aidés dans certains cas par le plan de relance de l'économie), et des **ports de plaisance** qui font face à une demande très importante. L'obtention du label de **capitale européenne de la culture 2013** devrait également permettre de **sécuriser des investissements sur le territoire concerné** (Marseille - Aix-en-Provence - Toulon).

### III) le défi du développement durable

L'activité touristique dépend, peut être plus que tout autre secteur, mis à part l'agriculture, de son environnement. Celui-ci est souvent un **facteur attractif déterminant pour attirer une clientèle de plus en plus exigeante**. De plus l'accueil étant primordial pour cette activité, son acceptation sociale et économique est également une priorité.



C'est la raison pour laquelle ODIT France et le Centre de Ressources Economiques de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Marseille Provence ont souhaité mettre en regard des investissements réalisés un panel d'une dizaine d'indicateurs permettant de suivre leur évolution dans le temps et d'identifier les **défis à relever par les professionnels du secteur** pour développer une activité soutenable :

- **La professionnalisation et la gestion des ressources humaines** : l'industrie touristique est une formidable machine à créer des emplois et à insérer des populations en difficulté. Mais chaque médaille a son revers et elle est aussi un secteur aux contrats souvent précaires et aux conditions de travail difficiles, ce qui explique une rotation importante des effectifs. La volonté de professionnalisation du secteur posera la question des conditions de travail, de la rémunération et des possibilités de carrière.
- **La limitation de l'impact du tourisme sur l'environnement** : la population de certains sites touristiques peut être multipliée par 10 dans certaines communes alpines et les communes littorales peuvent accueillir plus de 1,5 million de touristes au plus fort de la saison. Cette pression sur l'environnement créée par l'activité touristique doit être gérée, aussi bien par les professionnels que par les collectivités locales qui doivent mettre en place les équipements nécessaires à la gestion de cet afflux de population.

Par exemple, une estimation d'Atmo PACA (Réseau de qualité de l'air) indique que 10% de la pollution due au transport dans la région PACA résulte de la seule activité touristique. La mise en place d'une politique de déplacement pour une intégration plus poussée des territoires et l'utilisation de moyens de transport respectueux de l'environnement pourrait permettre de réduire cette source de pollution.

- **La gestion avec les autres acteurs du milieu naturel et des sites remarquables** : peu de secteurs économiques dépendent autant de leur environnement que l'industrie touristique. Le touriste cherchant rarement dans ses déplacements à visiter des contrées polluées ou dangereuses pour sa santé. Il est donc nécessaire que l'ensemble des acteurs (collectivités, industries, ...) s'impliquent pour limiter la dégradation de l'environnement.

Un cas exemplaire est celui de la qualité des eaux de baignade : en 2015, entrera en vigueur la directive 2006/7/CE. Plus contraignante que les normes actuellement en vigueur, elle pourrait entraîner un déclassement de nombreux points de baignade. L'industrie touristique subirait le contrecoup de fermetures, temporaires ou non, de certaines plages.

#### IV) Récapitulatif des investissements touristiques 2008 en PACA

2008 M€ courants	Hôtels	Campings (HPA)	Villages de vacances	Gîtes et Chambres d'hôtes GdF	Résidences de tourisme	Résidences secondaires	Remontées mécaniques	Casinos	Parcs de loisirs	Parcs expos et Centres congrès	Total
Alpes-de-Haute-Provence	4,7	4,6	1,1	2,2	3,9	55,6	7,9	0,1	0,0	0,0	80,0
Hautes-Alpes	10,7	4,9	4,2	2,5	32,6	82,7	64,7	0,1	0,1	0,0	202,5
Alpes-Maritimes	54,7	3,2	4,9	1,8	40,7	198,3	4,5	6,3	8,3	5,4	328,3
Bouches-du-Rhône	58,9	4,3	1,0	1,1	15,9	43,9	0,0	4,6	0,0	2,6	132,5
Var	26,7	18,1	8,1	1,9	22,8	221,0	0,0	2,7	0,5	0,2	302,0
Vaucluse	14,0	3,2	0,3	3,2	19,0	24,5	0,1	0,0	0,0	2,2	66,5
<b>PACA</b>	<b>169,7</b>	<b>38,3</b>	<b>19,6</b>	<b>12,7</b>	<b>135,0</b>	<b>626,0</b>	<b>77,2</b>	<b>13,8</b>	<b>9,0</b>	<b>10,5</b>	<b>1111,7</b>

Source : JMP C pour ODIT France