



TourInvest, forum de l'investissement touristique

Le 8 septembre 2014, la Délégation Atout France Bourgogne a participé au TourInvest Forum, à l'hôtel Pullman Paris Tour Eiffel.

11/09/2014 – Agathe BEURDELEY

Pour sa deuxième édition, le Tourinvest Forum a mobilisé plus de 300 participants venus rencontrer une vingtaine d'exposants et assister aux tables rondes et aux interventions de professionnels du secteur du tourisme et de l'hôtellerie. Organisé par MKG Group, le forum de l'investissement touristique est destiné à stimuler l'investissement touristique et hôtelier, en favorisant la rencontre entre les exploitants, les porteurs de projets, les investisseurs et les collectivités.

La Délégation Atout France Bourgogne a participé à cette deuxième édition. Etaient également présents : Côte-d'Or Tourisme, ainsi que de l'ADT et la CCI de la Nièvre, venus présenter leurs opportunités d'investissements touristiques durables, autour de trois grands bassins touristiques de pleine nature en Bourgogne : le Parc Naturel Régional du Morvan, le Canal du Nivernais et la Loire bourguignonne.

■ **Keynote speaker : Jean-François Martins, Adjoint à la Maire de Paris, Chargé des Sports et du Tourisme**



Paris, c'est 30 millions de touristes intra-muros, et 50 millions de touristes si on intègre la petite couronne, Versailles et Disneyland Paris.

La Mairie de Paris a pour objectif d'ouvrir 12 000 chambres à Paris (centre et métropole) au cours des six prochaines années. Paris est le 2^{ème} ou 3^{ème} plus grand parc hôtelier du monde, et avec 80% de taux d'occupation en moyenne, c'est un marché saturé où il est nécessaire d'investir.

Cela passera par l'identification de parcelles, et la cession de foncier public, à destination du développement hôtelier. L'hôtellerie est toujours rentable à Paris, il faut donc travailler davantage avec les promoteurs.

Paris, c'est également 43% de tourisme d'affaires. Un investissement est prévu Porte de Versailles, pour un plus grand Parc des Expositions, avec Porte Maillot et Villepinte. Paris doit également pouvoir accueillir de grands évènements sportifs (Euro 2016, championnats du monde de handball 2017, etc.).

En termes de sécurité et de propreté, un renforcement policier est mis en place sur les zones touristiques (Louvre, Champs-Élysées, Gare du Nord), et un plan de traitement des déchets sera instauré (équipes mobiles plus régulières), notamment sur Montmartre et le Louvre, bien que la production de déchets soit une des conséquences de la suractivité de Paris.



Il est certain que les flux sont à améliorer, notamment dans l'aérien (les city-breaks sont visés), en augmentant les lignes, notamment les low-cost.

Concernant l'accueil au sens large, le travail de sensibilisation et formation doit venir des fédérations professionnelles.

Enfin, Paris est le plus grand laboratoire du monde en termes d'innovation hôtelière, car cette ville ne connaît pas de saisonnalité de son tourisme et elle accueille tous les types de clients, des familles aux voyageurs d'affaires. Le Welcome City Lab, qui regroupe des jeunes entreprises innovantes dans le tourisme, sera d'ailleurs inauguré le 10 septembre par Mme Hidalgo.

De plus, la mairie de Paris pousse les opérateurs de téléphonie mobile à supprimer le roaming, pour que dans 12 à 18 mois, les étrangers venant en France ne soient plus surtaxés sur leurs appels et accès à internet mobile.

A propos de la hausse de la taxe de séjour sur l'hôtellerie haut de gamme à l'étude, M. Martins pense que « sur les chambres à plus de 250 euros par nuit, une taxe de séjour à 1 euro est acceptable. Il faut néanmoins permettre aux hôtels d'afficher leurs prix réels, hors taxe de séjour. »

L'investissement de la Mairie de Paris sur le tourisme est d'environ 400 millions d'€ par an. La taxe de séjour rapporte 42 millions d'€ à la Mairie.

■ Focus MKG : Où en est l'investissement touristique en France ? Philippe Maud'hui, Directeur de l'Ingénierie et du Développement d'Atout France

Le montant total des investissements touristiques réalisés en France en 2013 s'élève à 12,5 milliards d'euros. Il ne représente que 3,2 des investissements globaux alors que le tourisme pèse pour près de 7,3% dans le PIB du pays et 9% si on prend en compte les activités indirectes.

L'investissement hôtelier représente 24% des investissements touristiques et la restauration 16%.



■ Table ronde #1 : « La destination, véritable écosystème touristique : comment atteindre le seuil critique ? »

Christian Berger, Directeur général du CRT Nord-Pas-de-Calais :

Le marketing de destination est la construction dans le temps, par un territoire et ses partenaires, d'une offre qui puisse, sur un positionnement particulier fait de travaux préalables, dans un contexte concurrentiel, apparaître comme attractive, crédible, unique et adaptée en permanence aux demandes des cibles visées.

Depuis 2007, le CRT NPdC et ses partenaires ont un plan marketing partagé, mais également une marque régionale ombrelle (culture et innovation), ainsi qu'un magazine semestriel haut-de-gamme.

Investissements Louvre-Lens : 157 millions d'€, 900 000 visiteurs l'année de son ouverture.

Investissements prévus pour l'extension du centre Nausicaá : 85 millions d'€, pour en faire le plus grand aquarium d'Europe ; il accueille actuellement 600 000 visiteurs / an.

Thomas Verdon, Directeur du Tourisme Ville de Marseille :

L'investissement global pour « Marseille, capitale européenne de la culture 2013 », a été de 660 millions d'€.

Le MUCEM comptabilise 600 000 visiteurs payants depuis son ouverture en juin 2013, et 1,8 millions de passages, car on peut le traverser sans s'arrêter.

Marseille accueille aujourd'hui 1,3 millions de croisiéristes, contre 18 000 en 1995.

Les retombées du tourisme à Marseille sont d'environ 600 millions d'€.

La ville de Marseille serait obligée aujourd'hui de freiner car ils ont des demandes pour le développement de 1500 chambres supplémentaires. La question est de savoir quel est le rapport qualité / prix intéressant pour Marseille ?

Aurélié Dablanc, Responsable du Pôle Public Centre Pompidou Metz :

Depuis son ouverture en mai 2010, le Centre Pompidou Metz a eu 79 millions d'euros de retombées économiques pour la ville de Metz, et a en partie entraîné une hausse de +70% du nombre de demandes au comptoir de l'office de tourisme.

1 visiteur sur 2 découvre la ville de Metz en plus de la visite du Centre Pompidou, et 100% de ces "1 visiteur sur 2" vont visiter la cathédrale de Metz. Le Musée de la Cour d'Or et les lieux de shopping ont également vu leur fréquentation augmenter.

60% des visiteurs viennent découvrir en priorité le bâtiment, œuvre architecturale, puis vont voir les expos.

Dominique Hummel, directeur général Futuroscope :

La Futuroscope est un espace ludique et pédagogique créé en 1987. Son extension fut progressive pendant les 10-15 premières années. 300 millions d'€ ont été investis en 15 ans.

Le Futuroscope comptabilise 45 millions de visiteurs en 30 ans, soit 2 millions de visiteurs par an. 80 millions d'€ de chiffre d'affaires par an pour 250 jours d'ouverture.

Dans les années 90, le Futuroscope passe d'un parc 1 jour à un parc de court-séjour, avec la création d'hôtel-resort.

La Futuroscope joue également le rôle de technopole pour la ville de Poitiers, avec un parc des expositions, une zone d'entreprises, et une zone de recherche (laboratoires, écoles, etc.), porteurs de 10 600 emplois (1/3 tourisme, 1/3 recherche, 1/3 entreprises).

Le Futuroscope, dont la Compagnie des Alpes est propriétaire à 50%, joue aujourd'hui le rôle de locomotive d'un pays touristique, Le Pays du Futuroscope, et est un exemple de dynamique réussie entre les secteurs public et

privé. Des sites annexes ont vu le jour (loisirs, animaux) qui travaillent en réseau. Le Conseil Général détient toujours 40 % du PPP.

En mai 2015 est prévue l'ouverture du 5^{ème} Center Parcs de France dans la Vienne. La Vienne s'est d'ailleurs abritée derrière le Futuroscope en termes de marque, ainsi que le CRT pour cette porte d'entrée.

Renaud Hamaide, Directeur général de Viparis :

Viparis est le gestionnaire des dix principaux centres de congrès et lieux d'exposition/événements/spectacles de Paris-Ile-de-France : Carrousel du Louvre, La Défense, Espace Champerret, Espace Grande Arche, Palais des Congrès de Paris, Palais des Congrès d'Issy, Palais des Congrès de Versailles, Le Bourget, Villepinte, Porte de Versailles.

Viparis accueille salons, spectacles, congrès et événements d'entreprises, pour le grand public et les professionnels de tous les secteurs.

Viparis accueille chaque année 330 salons, plus de 100 représentations de spectacles, 150 congrès et 620 événements d'entreprise, et plus de 11 millions de visiteurs.

La difficulté des événements à Paris est qu'ils n'ont aucune visibilité dans la foule d'événements existants.

Dans les pays étrangers, la plupart des salons sont inaugurés par le chef de l'Etat. En France seulement deux salons sont inaugurés par le président. Il faut donner de l'ampleur aux événements pour permettre leur croissance et stimuler le tourisme d'affaires.

Keynote speaker : Dominique Ozanne, Directeur Général de la Foncière des Murs



Foncière des Murs, filiale de Foncière des Régions, est spécialisée dans la détention de murs d'exploitation, notamment dans les secteurs de l'hôtellerie (71%), de la santé (8%) et des commerces d'exploitation (31%). Elle détient environ 400 hôtels et résidences (41 000 chambres), dont 1/3 en Ile-de-France et 52% en régions.

Elle est le principal partenaire immobilier des grands acteurs des murs d'exploitation en France et en Europe, et gère un patrimoine de 4 Md€, dont 3 Md€ détenus directement. Ses actionnaires principaux sont la Foncière des Régions, Generali Vie, ACM Vie, Predica, Cardif, Pacifica, et du public à 14 %. Son rendement s'élève à environ 8,5 %.

La stratégie de Foncière des Murs vise à privilégier les investissements dans le secteur de l'hôtellerie en Europe, tout en diversifiant ses modes d'intervention et à poursuivre l'accompagnement des locataires dans leur développement, renforçant ainsi les partenariats en place.

Depuis 2005, elle a rénové 335 hôtels, avec environ 220 millions d'€ investis, et 800 chambres sont aujourd'hui en cours de financement.

Paris est un marché atypique qui a une forte capacité à attirer les investisseurs, notamment étrangers. Ces derniers possèdent aujourd'hui près de 2/3 des hôtels 5 étoiles de la ville.

Les difficultés et risques pour investir dans l'hôtellerie sont la loi Pinel, les règles liées à l'urbanisme, la hausse de la TVA, la taxe de séjour, le bouleversement digital, et la compression des marges (30% de marge brute serait nécessaire pour investir – jouable à Paris, mais des risques supplémentaires en région).

■ Focus MKG : la valeur des hôtels repose-t-elle encore sur les fondamentaux ? Vanguélis Panayotis, Directeur du Développement de MKG Group



Year-to-date fin juillet 2014, le RevPAR (Revenue Per Available Room) en France a augmenté de +2,4%. En Bourgogne, il a baissé de -5% à -2,5%.

Fin juillet 2014, le taux d'occupation dans les hôtels en France est de 64,7%, et de 59,6% en province.

La hausse du taux de TVA dans l'hôtellerie-restauration du 1^{er} janvier 2014 intervient en période de faible croissance de l'activité, et ne peut ainsi pas être répercutée sur les prix payés par les clients. A l'inverse, l'Allemagne a baissé son taux de TVA appliqué à l'hôtellerie-restauration, favorisant la reprise de l'activité du secteur, mais pas le renouvellement de l'offre.

Sur 100 euros payés par le client, il reste 5,1 € à un hôtelier français, 10,3 € à un allemand et 5,8 € à un espagnol, une fois ses charges payées. 25,5 € sont prélevés par l'Etat en France, contre 19,6 € en Allemagne.

■ Table ronde #2 : Création d'une nouvelle offre touristique, débloqué du foncier et montages financiers : qui peut y arriver ?

- Où trouver du foncier, et quelles sont les caractéristiques d'un bon foncier ?

Il est aujourd'hui difficile de trouver du foncier. Les collectivités sont les interlocuteurs à privilégier. Des terrains sont potentiellement mutables notamment autour des gares.

Un bon foncier est caractérisé par : sa localisation, son accessibilité, et la négociation possible de son prix.

Benoit Labat, Directeur du patrimoine de la Société du Grand Paris : « Les gares sont aujourd'hui un véritable élément de densité urbaine. Et pour développer leurs alentours, nous allons accélérer des mouvements qui parfois paraissent très lents. »

Gaël Le Lay, Directeur général adjoint Foncière des Murs : « Alors que les prix de l'investissement augmentent, nous ne pouvons pas serrer les coûts de construction, et une des rares équations économiques possible va ainsi être le coût du foncier. En termes d'investissements, aucun risque n'est pris, le porteur doit être solide. »

▪ **Financement : quels acteurs mobiliser et comment ?**

Mathieu Evrard, Directeur du développement international Louvres Hotels Group : « Les financeurs potentiels sont les chaînes intégrées, les épargnes privées, les banques, la Foncière des Murs ou autre, etc. 80% des financeurs dans l'hôtellerie haut-de-gamme sont des entrepreneurs. »

Bertrand Pulles, Directeur associé gérant Extend AM : « Extend AM réalise des investissements en actifs tangibles, financiers et corporels (500 millions d'€ par an), pour le compte de clients, privés et institutionnels, aux travers de fonds (fonds communs de placement à risque, fonds commun de placement dans l'innovation, fonds d'investissement de proximité, etc.), et de mandats de gestion.

En termes d'investissements, le rendement espéré dépend du risque pris. Il est en général compris entre 8% et 14%. Les souscripteurs sont également regardants au niveau des enveloppes fiscales. Les cycles d'investissement sont aujourd'hui de 5 à 7ans, avec des montants investis de 500 000 € à 3-4 millions d'€. »

▪ **Quels moyens mettre en œuvre pour accélérer l'investissement ?**

Quelques exemples de moyens pour dynamiser l'offre :

- Plafonnement des PLU
- "Carotte fiscale"
- Extension d'hôtels existants
- Investir là où il y a une forte demande
- Libération de fonciers
- Améliorer la dynamique Paris/Province
- Etablir des partenariats locaux
- ...

