

LES NOUVEAUX CONCEPTS SOUTENUS PAR DES PROJETS D'IMPLANTATION TOURISTIQUE

Après deux années de quasi mise à l'arrêt et malgré un contexte international tendu, l'investissement touristique en France a repris avec un fort dynamisme et des attentes du public renouvelées. Désormais, ce sont les concepts innovants, qui allient tourisme vert mais connecté, ancrage dans les territoires, ou encore biens et financement atypiques qui ont le vent en poupe. C'est en tous cas ce qui ressort de la plus récente étude - en date du 16 mars 2023 - menée par Ancoris, spécialiste de la détection de projets de d'implantation d'entreprises et de l'accompagnement des territoires.

GUILLAUME GADY / Directeur général d'Ancoris



Malgré la crise sanitaire et le contexte géopolitique et inflationniste qui a suivi, le marché de l'investissement touristique poursuit un fort dynamisme.

L'année 2022 vient confirmer la confiance des porteurs de projets dans les investissements et la volonté de continuer à créer de nouveaux concepts toujours plus qualitatifs et responsables, en phase avec les aspirations sociétales et environnementales. Selon le pôle tourisme d'Ancoris, spécialiste de la détection d'implantations, la hausse des projets serait de 16 % par rapport à 2021.

Cette tendance traduit une volonté des investisseurs touristiques de répondre aux nouvelles attentes des clientèles : quête de grands espaces, possibilité d'allier travail et loisirs, besoin de se retrouver en famille, recherche d'expériences, etc. Le montant d'investissement total des projets développés par les investisseurs touristiques reste élevé : plus de trois quarts des projets détectés en 2022 présentent un budget supérieur à 500 000 euros. Près d'un quart des projets dépasse les 3 millions d'euros.

Ancoris constate sur l'année 2022 une augmentation des projets de création de site : début 2023, ils représentent près de la moitié des demandes (contre 29 % sur la même période l'an passé). Un record, même si la tendance reste à confirmer sur l'ensemble de l'année. La difficulté à identifier du foncier sur certains territoires ainsi que les problématiques liées au PLU ne semblent pas encore enrayer cette dynamique.

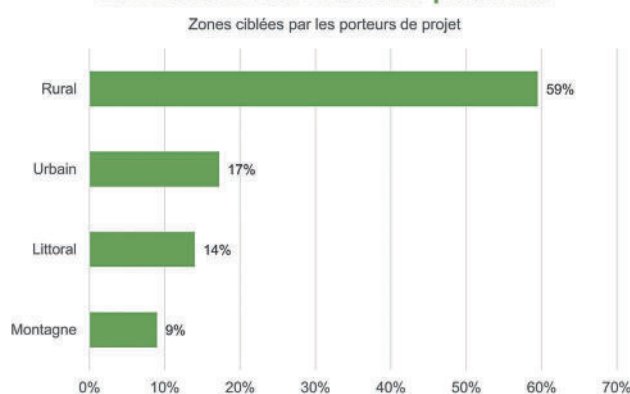
LES GRANDS COMPTES « ÉMERGENTS », UNE NOUVELLE CATÉGORIE DYNAMIQUE D'INVESTISSEURS TOURISTIQUES

Jusqu'à présent, les investisseurs touristiques pouvaient être regroupés en deux grandes catégories : les grands comptes (Accor, Louvre Hôtels, CapFun ou Huttopia, etc.) et les entrepreneurs indépendants (personnes en reconversion, en fin de carrière ou portant un projet de couple, etc.). L'année 2021 marque l'avènement d'une troisième catégorie : les grands comptes dits émergents, qui représentent aujourd'hui plus de 20 % des projets détectés par Ancoris. Ils se caractérisent par leurs concepts innovants, sur les filières de l'hôtellerie, de l'hôtellerie de plein-air mais également des loisirs, en rupture avec les codes traditionnels du secteur.

Le premier critère de recherche des investisseurs touristiques est l'offre disponible sur les territoires (le site d'implantation propice aux concepts développés) : hôtel à vendre, camping à reprendre, bien de caractère à transformer, foncier, etc. Les opportunités disponibles priment sur la localisation. L'accompagnement proposé par les territoires est également un atout pour l'accueil de nouveaux projets. Si le foncier, avec ou sans bâti existant, constitue toujours une des demandes principales des investisseurs et grands comptes émergents, d'autres sites d'implantation plus atypiques sont également recherchés : les ports de plaisance ou fluviaux, les terres agricoles par exemple.

Pour les territoires, il est important de se préparer à accueillir ces nouveaux investisseurs. Ces projets d'implantation font souvent figure de leviers d'attractivité et d'innovation. Ils positionnent les sites choisis comme précurseurs, proposant une offre différenciante aux clientèles jusqu'à devenir « une destination dans la destination ».

Le tourisme vert et durable plébiscité



Environ la moitié des projets représentent + d'1 million d'€ d'investissement



L'attrait des investisseurs touristiques pour les « destinations vertes » ne cesse de se renforcer.

UN MARCHÉ DE L'INVESTISSEMENT TOURISTIQUE EN MUTATION

Depuis 2021, Ancoris observe des tendances marquées en termes de développement de concepts nouvelle génération et a déterminé quatre axes majeurs d'évolution

1 Une offre hybride et connectée aux territoires

Les porteurs de projets ont tellement bien compris la demande des clientèles de se reconnecter avec les territoires et celles des collectivités d'accueillir des projets favorisant leur développement qu'ils n'ont plus peur d'afficher leur positionnement local.

L'ancrage territorial est marqué et assumé. Leurs projets reflètent l'identité et les valeurs des destinations où ils s'implantent, favorisant les partenariats avec les acteurs locaux (producteurs, circuits courts, activités thématiques en lien avec les traditions et savoir-faire des territoires), respectant également le patrimoine caractéristique des lieux.

L'année 2022, et le début de l'année 2023, confirme l'essor de projets novateurs, dans l'ensemble des filières (hôtellerie, hôtellerie de plein-air, restauration et loisirs). L'hybridation de l'offre s'installe comme une notion centrale au cœur du développement de ces nouveaux concepts qui cassent les codes existants et surtout s'ouvrent aux habitants, avec l'hospitalité comme maître mot : lieux de vie fondés sur la convivialité et le partage, positionnement local, alliance d'hébergements et de prestations annexes (sport, bien-être, coworking, culture, tiers-lieux, restauration locavore, etc.).

2 La place grandissante du tourisme durable et vert dans les investissements

L'attrait des investisseurs touristiques pour les « destinations vertes » ne cesse de se renforcer, depuis la crise du Covid 19 mais aussi en réponse aux enjeux liés au changement climatique et à la préservation des ressources naturelles. Le tourisme vert et durable est, de fait, très plébiscité par les investisseurs touristiques aujourd'hui, dans l'optique de renouveler l'offre des territoires et de s'adapter aux besoins des clientèles en recherche d'authenticité, de proximité et de micro-aventures. A titre d'exemple, près de 60 % des investisseurs accompagnés par Ancoris en 2022 ont orienté



Les nouveaux modèles, qui prônent une hôtellerie de pleine nature génèrent un impact positif sur le développement économique des territoires.

leurs recherches d'opportunités foncières et/ou immobilières en milieu rural. Cette tendance démontre l'intérêt toujours plus marqué des porteurs de projets pour le développement de concepts axés sur le slow tourisme, le ressourcement et la déconnexion.

Les démarches environnementales, notamment la RSE font désormais figures de composantes à part entière des projets d'implantation, qui se veulent toujours plus responsables et durables : les investisseurs sont sensibles au respect de la nature, au bien-être des clients mais aussi des salariés ainsi qu'aux démarches vertueuses (inclusivité, recyclage, gestion des déchets, mobilités douces, accessibilité des sites pour tous les publics). En 2022, près de 50 % des projets ont inclus cette dimension dès leur phase de réflexion.

3 L'essor des projets d'hôtellerie de plein-air nouvelle génération

L'année 2022 confirme également l'essor des projets d'hôtellerie de plein-air qui répondent au besoin inhérent de dépoussiérer l'existant et d'accélérer la mutation de cette filière.

Ces nouveaux modèles qui prônent une hôtellerie de pleine nature réinventée génèrent un impact positif sur le développement économique des territoires. En portant un coup de projecteur sur ces destinations et en revendiquant cet ancrage local, ces projets entraînent une spirale vertueuse de création d'emplois, de valeurs fortes, d'engagements durables et sociétaux (écodo-

maines, concepts insolites haut-de-gamme et expérimentiels ou concepts intimistes).

4 Les recherches de biens de caractère se poursuivent

La recherche de biens de caractère propices à l'accueil de projets mixtes est également à souligner : elle gagne 2 points en 2022 par rapport à l'année 2021.

Cette tendance montre l'intérêt croissant des investisseurs pour les biens atypiques (demeures, châteaux, manoirs ou encore corps de ferme) mais également pour les biens patrimoniaux d'une certaine ampleur (abbaye, couvent, abbatiale...) afin d'y développer des projets alliant hébergements de standing et prestations annexes qualitatives autour du bien-être, de l'art et de la culture ou encore de l'événementiel.

DES MODES DE FINANCEMENTS PLUS INNOVANTS

Les associations telles que Réseau Entreprendre et Initiative France sont toujours largement plébiscitées par les entrepreneurs indépendants dans le cadre de projets modestes. Leurs antennes locales facilitent la prise de contact avec les porteurs de projets et proposent des services d'accompagnement particulièrement adaptés aux primo-entrepreneurs.

Le réseau Entreprendre offre à un porteur de projet mature, c'est-à-dire qui a déjà un business plan, un plan financier finalisé ainsi qu'un tiers de confiance, la possibilité d'un prêt d'honneur

allant jusqu'à 30 000 € pour de la création d'entreprise et 80 000 € pour une reprise d'affaire. Initiative France sélectionne davantage les dossiers sur le développement à long terme et la création d'emplois. Le montant du prêt d'honneur peut aller jusqu'à 50 000 €.

Certaines banques traditionnelles ont, par ailleurs, une politique affirmée en faveur du tourisme. C'est le cas du Crédit Agricole qui a pour volonté depuis plus de soixante ans de financer tous types de programmes touristiques publics ou privés favorables au développement du tourisme rural. Dans quelques régions de France, le Crédit Agricole a même ouvert des banques dédiées au tourisme.

Les porteurs de projets touristiques n'hésitent pas à solliciter la Banque Publique d'Investissement (BPI) et la Banque des Territoires qui aident à financer des projets à fort impact territoriaux (recherche partenariat business, dettes, fonds propres, fiducie). Ces structures peuvent également mobiliser d'autres ressources comme les fonds européens.

En complément des modes traditionnels, certains opérateurs et porteurs de projets touristiques se tournent aujourd'hui vers des modes de financement plus innovants. Parmi ces nouvelles pratiques, il existe :

▶ Les levées de fonds nouvelle génération

Jusqu'alors les levées de fonds étaient l'apanage de grands groupes constitués ou d'investisseurs ayant éprouvé leur concept avec le succès d'un premier établissement. Aujourd'hui, les créateurs d'une nouvelle marque hôtelière, qui envisage de devenir un acteur majeur du secteur avec un concept de milieu de gamme innovant et eco-friendly, ont levé 220 millions d'euros pour accélérer le développement et les futures implantations de leurs projets urbains. La première ouverture devrait voir le jour au cours de l'année 2024.

▶ Les fonds d'investissement

Certains grands comptes émergents comme Vilaj et The Oasis House n'hésitent pas à s'adosser à des fonds d'investissement (Otium Capital) pour développer leurs projets mixtes combinant leur offre d'hébergement avec le vivre ensemble. Ce soutien illustre la confiance des acteurs financiers dans la réussite de ces nouveaux acteurs et du secteur touristique en général. ▲



L'intérêt des investisseurs est croissant pour les biens atypiques (demeures, châteaux, manoirs ou encore corps de ferme) mais également pour les biens patrimoniaux d'une certaine ampleur (abbaye, couvent, abbatiale...). Ici, l'abbaye de Pontigny.



L'OPPORTUNITÉ PRIME
SUR LA LOCALISATION,
LES BIENS DE CARACTÈRE
OU ATYPIQUES
SONT RECHERCHÉS

► **Les Business Angels
et le crowdfunding engagé**

D'autres opérateurs touristiques couplent levée de fonds auprès de business angels et *crowdfunding* sur des plateformes en ligne reflétant leurs valeurs. Par exemple, en 2022, Evi Hob a sécurisé une levée de fonds de 800 000 € auprès de business angels, en accueillant deux entreprises à mission à son capital puis réunit 267 000 € grâce à une opération de crowdfunding sur la plateforme de crowdequity Lita.co. Cette dernière permet à des particuliers d'investir pour des entreprises engagées dans la transition écologique et sociale.

► **L'implication des pouvoirs publics**

Outre l'accompagnement et la facilitation à l'implantation que peuvent apporter les pouvoirs publics en réduisant certains postes d'investissement (travaux de signalétiques, aménagement des accès, désensablage ou désamiantage de site, etc.), des régions françaises participent aujourd'hui de façon innovante et pro-active au financement des projets. C'est le cas du fonds Nouvelle-Aquitaine Croissance Tourisme, fruit de l'alliance entre la région Nouvelle-Aquitaine, la Banque des Territoire et leurs trois partenaires (Crédit Agricole, Crédit Mutuel Arkéa, Caisse d'Épargne). Ce fonds finance et accompagne les projets immobiliers de TPE et PME du tourisme ayant des activités d'hébergement, de loisirs et de visites dans la région. L'objectif est d'accélérer la

transition/transformation de l'offre touristique de la destination et d'inciter les acteurs à la repositionner durablement. Il compte aujourd'hui 13 millions d'euros de capital pour 30 millions d'euros de capacité d'investissement en propre.

Le Fonds Tourisme Occitanie a, lui, été créé en 2019 à l'initiative de la région avec le concours de la Banque Européenne d'Investissement (BEI), M Capital Partners (un investisseur historique en Occitanie spécialisé dans le financement de TPE et ETI) et de cinq caisses régionales du Crédit Agricole. Ce fonds doté de 101 millions d'euros accompagne le financement de 20 à 30 projets touristiques structurants par an, portés par des entreprises spécialisées privées, publiques ou parapubliques. Les projets accompagnés doivent être source d'évolution et de diversification de l'offre touristique sur le territoire, durables et éco-responsables. Les prêts octroyés par ce fonds peuvent atteindre 4 Millions d'euros par projet.

Toutes ces initiatives confirment que les porteurs de projets ont confiance dans le secteur touristique et poursuivent leurs investissements selon de nouveaux critères. Désormais, l'opportunité prime sur la localisation, les biens de caractère ou atypiques sont recherchés. Les démarches RSE sont prises en considération dès l'émergence du projet. Malgré le contexte extérieur, le montant global des investissements reste très conséquent. Ce qui explique que le soutien des acteurs publics est un facteur clé. ■