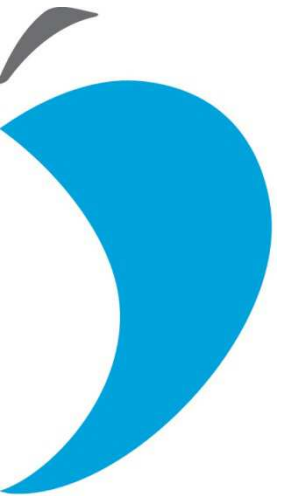
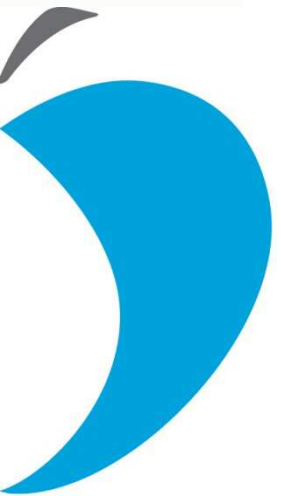




Les investissements touristiques 2011-2013 dans le Calvados



Méthodologie



Avant propos et Méthodologie

Les résultats présentés dans ce document proviennent de l'étude sur les Investissements touristiques 2011-2013 en Normandie réalisée par MKG Hospitality pour le compte d'Atout France et du Comité Régional de Tourisme de Normandie.

Définition des investissements : création d'actifs corporels ou non, utilisés pour la production pendant au moins 1 an. Inclus créations, extensions, modernisations et gros entretien. Les échanges d'actifs préexistants (ex : achat/vente de résidences secondaires) sont exclus.

Méthodologie :

- Constitution d'une base de données par commune (Insee pour les capacités d'hébergement, MEDDTL pour les permis de construire, CRT/CDT pour les fréquentations)..

- Première évaluation des investissements touristiques en Normandie (à partir du tableau de bord national des investissements d'Atout France).

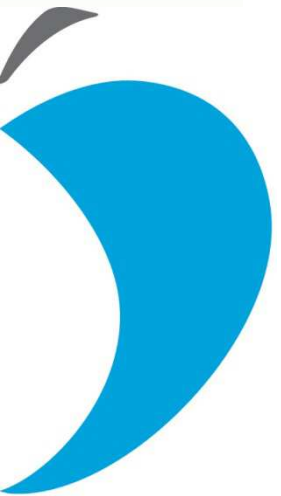
- 90 entretiens de professionnels régionaux dans les secteurs des hébergements et des équipements touristiques, et d'entités participant au financement des investissements.

- Champs de l'étude : hébergements marchands (hôtels, campings, résidences de tourisme, villages vacances, hébergements Gîtes de France) et non marchands (résidences secondaires), équipements touristiques (parcs expos/centres de congrès, casinos, ports de plaisance, thalassos, parcs de loisirs, musées). Sont exclus des champs d'étude les investissements d'infrastructures et de certains équipements.

- Cadre chronologique : cumul d'investissements sur les 3 années 2011, 2012 et 2013

- Des écarts peuvent apparaître concernant les données des années passées : changements de méthode sur les codes NAF retenus, corrections d'informations sur investissements passés, évolution des prix .

Investissements dans les hébergements



L'hôtellerie

- Investissement total de 120,2 M d'€ (+ 13,5% Vs 2008-2010).
- Création brute de chambres 2013/2010 : +6,2%
- Disparition de chambres 2013/2010 : -3,2%

Soit un solde positif de + 3% et une progression de plus de 500 lits hôteliers entre 2010 et 2013.

- La Côte Fleurie et l'agglomération de Caen totalisent 70% des chambres d'hôtel.

Zone touristique	Répartition Nb de ch 2013	Evolution du parc 13/10
Bessin	13%	+ 6,9%
Caen - Côte de Nacre	32%	+ 1,3%
Côte Fleurie	41%	+ 0,7%
Pays d'Auge	10%	- 2,2%
Bocage - Pays Sud Calvados	4%	+ 4,7%

L'hôtellerie

Au total et en dépit d'un contexte économique difficile, le Calvados a connu depuis 3 ans un renouvellement significatif de son tissu hôtelier sous l'effet d'un mouvement d'investissement qui n'a pas été interrompu. Cette conclusion plutôt positive va de pair avec des contrastes accusés entre territoires, la dynamique de l'investissement touchant de manière inégale les différentes zones.

Si on rapporte ces investissements au nombre de lits existants, les écarts sont également significatifs. On s'aperçoit alors que le Bessin et le Pays d'Auge ont été plus actifs que la Côte Fleurie qui, avec un parc hôtelier historiquement plus important, cumule pourtant le plus gros volume d'investissement du département.

Ces investissements concernent à la fois la création de nouveaux établissements et les rénovations, extensions, gros entretiens et réparations. Les mises au normes obligatoires (sécurité, accessibilité) ou volontaires (nouveau classement) ont imposés des travaux d'aménagement aux propriétaires.

Zone touristique	Inv tot (en €)	Inv moyen annuel/ nb lits (en €)
Bessin	12,3 M	1 445
Caen - Côte de Nacre	35,2 M	1 315
Côte Fleurie	63,2 M	1 055
Pays d'Auge	6,4 M	1 060
Bocage - Pays Sud Calvados	3 M	995

L'hôtellerie de plein air

- Investissement total de 16,3 M d'€ (+ 7% Vs 2008-2010).
- Solde stable (+ 0,3%) d'emplacements et une progression de 1 500 lits entre 2010 et 2013 (l'essor des mobil-homes augmentant forcément le nombre de lits car le ratio de calcul du nombre de lits passe de 3 à 4).
- 68% de l'offre se situe en zone littorale.
- 39% des emplacements sont loués à l'année et ont davantage progressé dans le Calvados qu'en France.

Zone touristique	Répartition Nb d'emp. 2013	Evolution du parc 13/10
Bessin	26%	+ 5,5%
Caen - Côte de Nacre	23%	-8,4%
Côte Fleurie	38%	-4,4%
Pays d'Auge	9%	+30,5%
Bocage - Pays Sud Calvados	4%	-2,3%



L'hôtellerie de plein air

La montée en gamme et en qualité des terrains s'est confirmée sur la période étudiée conduisant à l'émergence de nouvelles clientèles et nouvelles demandes (grands WE par exemple) et créant de nouvelles opportunités pour les exploitants qui engagent des politiques d'investissement à moyen et long terme.

Si on rapporte ces investissements au nombre d'emplacements existants, les écarts territoriaux sont assez faibles : l'ensemble du territoire est couvert de façon plutôt homogène.

Ces investissements concernent à la fois les rénovations, extensions, gros entretiens, réparations et acquisitions de mobil-homes et d'équipements supplémentaires. Les mises au normes obligatoires (sécurité, accessibilité) ou volontaires (nouveau classement) ont imposés des travaux d'aménagement aux propriétaires.

Zone touristique	Inv tot (en €)	Inv moyen annuel/ nb emplacements (en €)
Bessin	4,1 M	1 025
Caen - Côte de Nacre	4 M	1 130
Côte Fleurie	5,8 M	985
Pays d'Auge	1,7 M	1 320
Bocage - Pays Sud Calvados	0,7 M	1 090

Résidences de tourisme

- Investissement total de 28,5 M d'€ (- 75% Vs 2008-2010).
- Solde positif de + 28% de lits en résidences de tourisme soit une progression de 2 055 lits entre 2010 et 2013. Il convient de souligner que les différents projets développés ont été financés durant la précédente période d'observation (ce qui peut expliquer la différence importante entre les deux variables).
- A cela, il conviendrait d'ajouter les résidences de tourisme non classées dites résidences hôtelières, très présentes dans le Calvados.
- Plus de la moitié de l'offre se situe sur la Côte Fleurie.

Zone touristique	Répartition Nb de ch 2013	Evolution du parc 13/10
Bessin	11%	+ 74%
Caen - Côte de Nacre	10%	+ 139%
Côte Fleurie	51%	+ 4%
Pays d'Auge	28%	+ 50%
Bocage - Pays Sud Calvados	0	-

Résidences de tourisme

Avec une offre avoisinant 15% des lits touristiques marchands, le Calvados a rattrapé peu à peu son retard par rapport à la moyenne nationale. Initialement cantonnées à la Côte Fleurie, les résidences de tourisme s'ouvrent maintenant aux autres zones touristiques, notamment dans le Bessin.

Si on rapporte ces investissements au nombre de lits existants, les écarts territoriaux sont considérables. Cependant, le faible parc entraîne un aléa particulier dans le chiffrage des investissements : qu'une avance ou un retard (voire une annulation) intervienne et l'évaluation globale des investissements peut se trouver sensiblement modifiée.

Ces investissements concernent à la fois le gros entretien, les réparations et surtout la création de nouvelles unités. Les mises au normes obligatoires (sécurité, accessibilité) ou volontaires (nouveau classement) ont imposés des travaux d'aménagement aux propriétaires.

Zone touristique	Inv tot (en €)	Inv moyen annuel/ nb lits (en €)
Bessin	19,3 M	18 977
Caen - Côte de Nacre	0,7 M	753
Côte Fleurie	6,6 M	1 365
Pays d'Auge	1,9 M	725
Bocage - Pays Sud Calvados	0	Non déterminable

Hébergements Gîtes de France

- Investissement total de 14,2 M d'€ (gîtes et chambres d'hôtes) (+ 5% Vs 2008-2010).
- Progression du parc d'une quarantaine de structures entre 2010 et 2013 (principalement des gîtes). Si de nouvelles locations ont vu le jour, d'autres ont cessé leur activité ou sont tout simplement sorties de la marque Gîtes de France.
- Très développés dans le Calvados, les hébergements Gîtes de France représentent 8% de l'offre touristique marchande (soit plus du double de la moyenne nationale). Avec un niveau aussi élevé, le parc ne devrait plus beaucoup évoluer et désormais plafonner.

Le calcul des investissements dans les gîtes et chambres d'hôtes n'ont pas fait l'objet d'un découpage infra-départemental d'où l'impossibilité d'obtenir les résultats par zone touristique.

Zone touristique	Répartition Nb lits 2013	Evolution du parc 13/10
Bessin	36%	+ 12%
Caen - Côte de Nacre	11%	- 0,5%
Côte Fleurie	5%	+ 25%
Pays d'Auge	27%	- 1,5%
Bocage - Pays Sud Calvados	21%	+ 2,5%

Villages de vacances

- Investissement total de 7,8 M d'€ (+8% Vs 2008-2010).
- Sont rassemblés dans cette rubrique des équipements à vocation commerciale (Belambra par exemple) et des hébergements à vocation non lucrative.
- Les 3/4 de l'offre relèvent d'une finalité sociale (contre les 2/3 au niveau national).
- Le parc n'a pas évolué en quantité entre 2010 et 2013. Par contre, il s'est considérablement amélioré en qualité.
- Ces investissements concernent à la fois les rénovations, extensions, gros entretiens et réparations.

Zone touristique	Répartition Nb lits 2013	Inv tot (en €)
Bessin	55%	1,5 M
Caen - Côte de Nacre	16%	0
Côte Fleurie	21%	6 M
Pays d'Auge	8%	0,3 M
Bocage - Pays Sud Calvados	0	-

Hébergements non marchands

- Investissement total de 289,1 M d'€ (-4% Vs 2008-2010).
- L'hébergement non marchand représente près de 3/4 de l'offre en hébergement touristique du département.
- Très forte concentration sur le littoral (80%), en particulier sur la Côte Fleurie. Toutefois, toutes les zones touristiques sont concernées.
- La moitié du parc a été construit avant 1949 (contre 38% au niveau national). Le nombre de résidences secondaires continue toujours d'augmenter (+ 7,5% entre 1999 et 2010).

Ces investissements concernent à la fois la création et les rénovations, extensions, gros entretiens et réparations.

Plus de la moitié des investissements est localisée sur la Côte Fleurie. Cependant, si on rapporte ces investissements au nombre de lits existants, les écarts territoriaux sont assez conséquents et on constate que ce sont les espaces ruraux qui se développent le plus.

Zone touristique	Répartition Nb lits 2013	Inv tot (en €)	Inv moyen annuel/ nb lits (en €)
Bessin	12%	41,5 M	1 040
Caen - Côte de Nacre	10%	26 M	780
Côte Fleurie	63%	169,5 M	790
Pays d'Auge	10%	37,5 M	1 075
Bocage - Pays Sud Calvados	5%	14,7 M	910

Synthèse hébergements

Investissement total de 476 M d'€ dont 187 M en hébergements marchands.

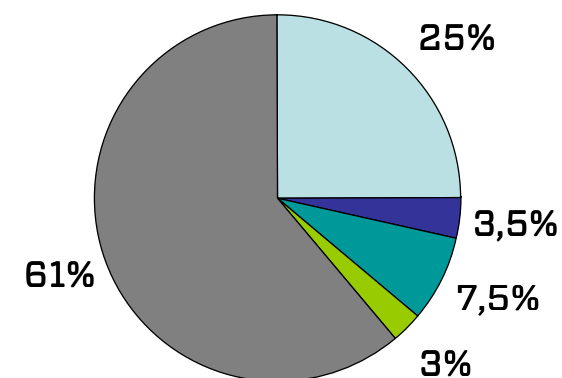
Ils concernent en premier lieu les résidences secondaires (61%) puis l'hôtellerie (25%). Les autres formes d'hébergements ont généré un volume d'investissement moins important.

La dynamique de l'investissement touche de manière inégale les différentes zones.

La Côte Fleurie est de loin, le 1er pôle d'investissement du Calvados (plus de la moitié du total). Si on rapporte ces investissements au nombre de lits existants, ce sont le Bessin et l'agglomération de Caen qui ont été les plus actifs.

La période observée a généré 15% d'investissements en moins que sur la période 2008-2010, résultat fortement conditionné par le poids et l'évolution des résidences secondaires.

Zone touristique	Inv tot (en €)*	Inv moyen annuel/ nb lits (en €)
Bessin	78,6 M	1 445
Caen - Côte de Nacre	66 M	1 320
Côte Fleurie	207,8 M	1 055
Pays d'Auge	85,6 M	1 060
Bocage - Pays Sud Calvados	8,9 M	975



■ Hôtellerie
■ HPA
■ RT et VV
■ Gîtes de France
■ RS

*Hors Gîtes de France

Investissements dans les équipements



Musées et parcs de loisirs

- Investissement total de 24 M d'€ dans les musées (+ 26% Vs 2008-2010) et 20,8 M dans les parcs de loisirs (x 4 Vs 2008-2010).
- Les 2 catégories d'équipements ont connu une évolution favorable de leur activité. Le retour d'une clientèle de proximité dans un contexte économique incertain explique en partie cette évolution. La dynamique de l'investissement a sans doute également joué un rôle significatif.
- On note une grande variété d'investissement dans les parcs de loisirs : nouvelles attractions, accueil des visiteurs, environnement, mise en place d'hébergements, entretien et rénovation de l'existant.
- Les musées ne sont pas en reste : acquisition et restauration d'œuvres, achat de matériel, extension et rénovation du bâti, renouvellement de la scénographie

Zone touristique	Investissement musée (en €)	Investissement parc de loisirs (en €)
Bessin	14,7 M	0,3 M
Caen - Côte de Nacre	4,9 M	13,1 M
Côte Fleurie	2,4 M	0
Pays d'Auge	0,6 M	5,7 M
Bocage - Pays Sud Calvados	1,4 M	1,8 M

Parcs expos, centres de congrès et casinos

- Investissement total de 3,4 M d'€ (+62% Vs 2008-2010) dans les parcs expos/centres de congrès et 16 M d'€ dans les casinos (+33%).
- La concurrence des grands équipements voisins de l'Île de France et la baisse d'activité du tourisme d'affaires aboutissent à une stabilisation à bas niveau des investissements en matière de parcs expo et centres de congrès. La mise en place à Caen d'une structure de commercialisation des différents équipements de la ville ainsi que la rénovation du parc expos devraient faire évoluer cette tendance.
- Après avoir culminé en 2007, le produit brut des jeux des casinos marque un recul dans le Calvados comme en France sous l'effet cumulé de différentes causes: crise économique, contrôle d'identité à l'entrée et bien sur concurrence des jeux en lignes. Un nouveau modèle de développement se met progressivement en place pour inverser cette tendance : nouveaux jeux et activités annexes (restauration, hébergement, activités de loisirs). Les investissements sont ainsi repartis à la hausse sur la période d'observation.

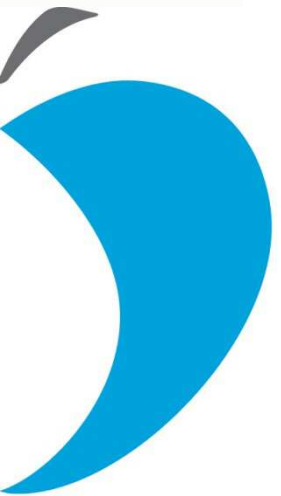
Zone touristique	Investissement Expos-congrès (en €)	Investissement Casino (en €)
Bessin	0	0
Caen - Côte de Nacre	0,5 M	4,9 M
Côte Fleurie	2,8 M	11 M
Pays d'Auge	0,2 M	0
Bocage - Pays Sud Calvados	0	0

Thalassos et ports de plaisance

- Investissement total de 10 M d'€ dans les thalassos (+49% Vs 2008-2010) et 6,3 M d'€ dans les ports de plaisance (+19%).
- Les investissements dans les centres de thalassothérapie proviennent en grande majorité de la création du Centre Thalazur de Cabourg.
- Progression des investissements dans les ports de plaisance après une forte période de récession en 2008-2009.

Zone touristique	Investissement Thalasso (en €)	Investissement Plaisance (en €)
Bessin	0	0,8 M
Caen - Côte de Nacre	0	0,2 M
Côte Fleurie	10 M	5,4 M
Pays d'Auge	0	0
Bocage - Pays Sud Calvados	0	0

Synthèse et comparaison régionale



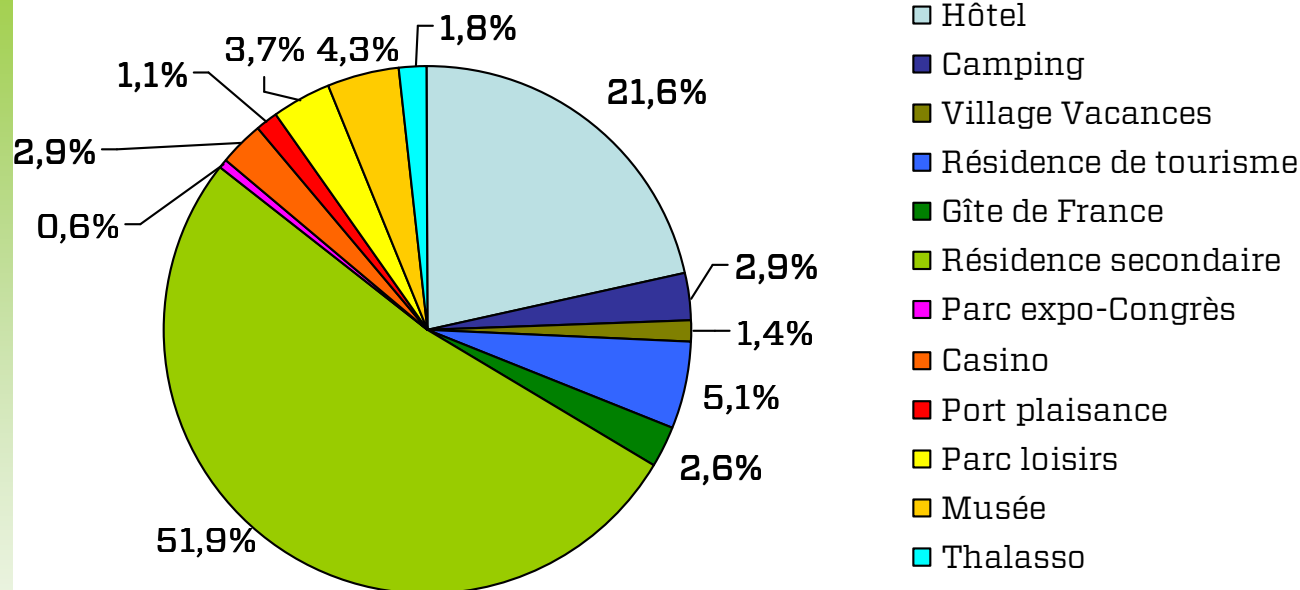
Investissements dans les hébergements

- Investissement total de 476 M d'€ dans le Calvados, dont 61% pour l'hébergement non marchand.
- Avec plus de 80% du total des lits, les résidences secondaires constituent le point d'ancrage majeur de l'offre en hébergement départementale et du total des investissements.
- Après une forte expansion entre 2008 et 2010, l'investissement dans les résidences de tourisme se tasse (tant au niveau national que départemental). La fin de la décennie 2000 était marquée par le soutien de dispositifs de défiscalisation très avantageux qui n'ont plus cours désormais.
- Le niveau des investissements dans l'hôtellerie s'est maintenu malgré la crise. Le renouvellement du tissu hôtelier s'est poursuivi sous l'effet des dispositifs d'aide mais aussi des financements apportés par les entreprises elles-mêmes, y compris extérieures à la région.
- Les campings offrent une image contrastée, certaines entreprises s'engagent dans les politiques dynamiques en particulier sur le littoral, tandis que d'autres éprouvent des difficultés à surmonter les inconvénients d'une situation climatique moins favorable que celle d'autres régions.
- Les villages de vacances parviennent à maintenir leur patrimoine, mais sans engager un développement important de leur offre. Le Fonds Tourisme Social Investissement (TSI) abondé par l'ANCV et la CDC devrait faciliter l'émergence de projets dans les années à venir.
- Après avoir atteint un niveau très haut, l'offre en hébergements Gîtes de France se stabilise mais génère toujours des investissements conséquents (amélioration de la qualité).
- Les mises au normes obligatoires (sécurité, accessibilité) ou volontaires (nouveau classement) ont imposés des travaux d'aménagement aux propriétaires.

Investissements dans les équipements

- Investissement total de 80,5 M d'€ dans le Calvados.
- Dans l'ensemble, il y a une progression des investissements dans tous les types d'équipements.
- Niveau d'investissement élevé dans le domaine des musées, les collectivités locales conduisant des politiques dynamiques dans ce secteur. A noter la création de nouveaux établissements (Overlord Museum) et la réhabilitation complète d'anciens (MAHB).
- Les casinos réinvestissent dans le Calvados afin d'adapter leur offre à la nouvelle demande de la clientèle et redevenir attractif face à l'explosion du marché on-line. Ils développent de plus en plus des activités annexes (bar, restaurant, spectacle).
- Reprise en douceur des investissements dans les ports de plaisance après une forte période de récession en 2008-2009. Les travaux de développement et de modernisation des infrastructures devraient se poursuivre dans les années à venir.
- A l'exception de Deauville et de la réfection de la toiture du parc expos de Caen, le secteur affaires/congrès a également connu une période d'étiage de ses investissements qui fait contraste avec les évolutions du niveau national.
- Les entreprises de parcs et loisirs ont su mettre à profit une conjoncture qui leur est favorable pour investir dans le renouvellement et l'adaptation régulière de leur offre. A noter la création de nouvelles structures, notamment le centre aquatique Aquanacre de Douvres-la-Délivrande.
- Création du nouveau centre de thalasso de Cabourg. Investissement lourd pesant dans la balance (12% du total des investissements en équipement)

Investissements totaux



556,5 M d'€ d'investissements total cumulés dans le Calvados entre 2011 et 2013.

Le Calvados enregistre une baisse globale des investissements touristiques de 9,2% (-56 millions Vs 2008-2010), qui s'explique par la diminution des investissements dans l'hébergement touristique qui n'est pas compensée par la hausse des investissements dans les équipements touristiques.

Zone touristique	Hébergements Marchands*	Résidences secondaires	Équipements	TOTAL
Bessin	37,1 M	41,5 M	15,8 M	94,4 M
Caen - Côte de Nacre	40 M	26 M	23,6 M	89,6 M
Côte Fleurie	81,6 M	169,5 M	31,6 M	282,7 M
Pays d'Auge	10,3 M	37,5 M	6,5 M	54,3 M
Bocage - Pays Sud Calvados	3,7 M	14,7 M	3,2 M	21,6 M

* Hors « Gîtes de France »

Comparaison des investissements en hébergement en Normandie

L'investissement touristique dans les hébergements du Calvados représente plus de la moitié des investissements touristiques de la Basse Normandie et 41% de la Normandie.

Investissements en M d'€	Hôtel	HPA	Village vacances	Résidence tourisme	Gîte de France	Résidence secondaire	TOTAL
Calvados	120,2	16,3	7,8	28,5	14,2	289,1	476,1
Eure	20	3,8	0	3,9	6,9	83,8	118,4
Manche	36,5	15,7	3	6,7	10,3	194,7	267
Orne	13	0,9	0	18,4	5,5	65,8	103,7
Seine Maritime	77,1	6,5	1,5	15,9	9,9	79,1	190,2
Basse Normandie	169,7	33	10,8	53,7	30,1	549,6	846,8
Haute Normandie	97,1	10,3	1,5	19,8	16,9	162,9	308,5
Normandie	266,7	43,3	12,3	73,5	46,9	712,6	1 155,3
% Calvados vs Normandie	45%	38%	63%	39%	30%	40%	41%

Comparaison des investissements en équipement en Normandie

L'investissement touristique dans les équipements du Calvados représente près de 60% des investissements touristiques de la Basse Normandie et 38% de la Normandie.

Investissements en M d'€	Parc expo C. Congrès	Casino	Port de plaisance	Parc de loisirs	Musée	Thalasso	TOTAL
Calvados	3,4	16	6,3	20,8	24	10	80,5
Eure	0	0	0	7,5	8,1	0	15,6
Manche	0	3,9	6,7	1,2	17,8	12	41,6
Orne	13	2,2	0	0,2	2,1	1,3	18,8
Seine Maritime	0,3	12,4	17,1	8,8	15,9	0	54,5
Basse Normandie	16,4	22,1	13	22,2	44	23,3	141
Haute Normandie	0,3	12,4	17,1	16,3	23,9	0	70
Normandie	16,6	34,5	30,1	38,6	67,9	23,3	211
% Calvados vs Normandie	20%	46%	21%	54%	35%	43%	38%

Pour plus de précisions, contacter le service Observatoire
de Calvados Tourisme :

Fabien ELINEAU

8, rue Renoir - 14 054 CAEN Cedex 04

Tél: 02.31.27.90.30 - Fax: 02.31.27.90.35

fabien.elineau@calvados.fr

www.calvados-tourisme.com

