



Les investissements touristiques 2008-2010 dans le Calvados



Méthodologie



Avant propos et Méthodologie

Les résultats présentés dans ce document proviennent de l'étude sur les Investissements touristiques 2008-2010 en Normandie réalisée par Jean-Marie Poutrel, ingénieur économiste, et Atout France pour le compte 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.

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 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, 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 2008, 2009, 2010 et repérage de projets pour la période 2011-2013.

Investissements dans les hébergements



L'hôtellerie

➔ Investissement total de 80,7 M d'€

➔Création brute de chambres 2007/2010 : +3,8%

➔ Disparition de chambres 2007/2010 : -2,3%

Soit un solde positif de + 1,5% et une progression de 436 lits hôteliers entre 2007 et 2010.

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

➔L'augmentation du parc hôtelier du Calvados entre 2007 et 2010 se concentre principalement sur le littoral. Elle concerne les 3-4 étoiles et les établissements dit « économiques ».

Zone touristique	Répartition Nb de ch 2010	Evolution du parc 07/10
Bessin-Bocage	13,5%	+ 9,4%
Côte de Nacre	5,5%	+ 7,5%
Côte Fleurie	41%	+ 2%
Pays d'Auge	9%	+6,5%
Pays Sud Calvados	2%	-7,2%
Caen et environs	29%	-0,5%

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.

Zone touristique	Inv tot (en €)	Inv moyen annuel/ nb lits (en €)
Bessin-Bocage	17,7 M	2 700
Côte de Nacre	2,9 M	940
Côte Fleurie	38,6 M	1 565
Pays d'Auge	10,3 M	2 100
Pays Sud Calvados	0,6 M	550
Caen et environs	10,6 M	655

L'hôtellerie de plein air

➔ Investissement total de 16,9 M d'€

➔ solde positif de + 6% d'emplacements et une progression de 3 900 lits entre 2007 et 2010 (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).

➔ 70% de l'offre se situe en zone littorale.

➔ L'augmentation du parc en hôtellerie de plein air du Calvados entre 2007 et 2010 se concentre principalement cette même zone littorale. Elle concerne les 3-4 étoiles : 67% de l'offre en 2010 contre 62% en 2007.

➔ La part des emplacements loués à l'année est importante et a davantage progressé dans le Calvados qu'en France.

Zone touristique	Répartition Nb d'emp. 2010	Evolution du parc 07/10
Bessin-Bocage	21,5%	+ 6,8%
Côte de Nacre	24,5%	+ 9%
Côte Fleurie	38%	+ 6,4%
Pays d'Auge	9,5%	+2,2%
Pays Sud Calvados	3%	=
Caen et environs	3,5%	+13,7%

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. Ainsi, le Calvados entre dans le Top 5 des départements dont les campings sont pourvus de piscines couvertes en France (11% des terrains en disposent).

Zone touristique	Inv tot (en €)	Inv moyen annuel/ nb emplacements (en €)
Bessin-Bocage	3,6 M	365
Côte de Nacre	5 M	442
Côte Fleurie	6,4 M	363
Pays d'Auge	1,5 M	342
Pays Sud Calvados	0,4 M	301
Caen et environs	Non déterminé	Non déterminé

Résidences de tourisme

➤ Investissement total de 83,4 M d'€ : le plus gros foyer d'investissement en hébergement marchand

➤ solde positif de + 31% de lits en résidences de tourisme soit une progression de 1 340 lits entre 2007 et 2010. A cela, il conviendrait d'ajouter les résidences de tourisme non classées dites résidences hôtelières, très présentes dans le Calvados.

➤ 82% de l'offre se situe en sur la Côte Fleurie.

➤ L'augmentation du parc de résidences de tourisme du Calvados entre 2007 et 2010 se concentre principalement sur cette même zone littorale et dans l'agglomération de Caen. Elle concerne les 3-4 étoiles : 88% de l'offre en 2010.

Zone touristique	Répartition Nb de ch 2010	Evolution du parc 07/10
Bessin-Bocage	0	-
Côte de Nacre	0	-
Côte Fleurie	82%	+ 27%
Pays d'Auge	10,5%	-
Pays Sud Calvados	0	-
Caen et environs	7,5%	+ 86%

Résidences de tourisme

Avec une offre avoisinant 6% des lits touristiques marchands, le Calvados rattrape peu à peu son retard par rapport à la moyenne nationale (11% des lits touristiques marchands). Initialement cantonnées à la Côte Fleurie, les résidences de tourisme s'ouvrent maintenant aux autres zones touristiques, notamment en milieu rural.

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. Bon nombre de structures sont d'ailleurs en cours de réalisation tandis que d'autres sont en projets.

Zone touristique	Inv tot (en €)	Inv moyen annuel/ nb lits (en €)
Bessin-Bocage	9,2 M	Non déterminable
Côte de Nacre	0,8 M	Non déterminable
Côte Fleurie	20,7 M	1 483
Pays d'Auge	39,3 M	21 797
Pays Sud Calvados	0,7 M	Non déterminable
Caen et environs	12,7 M	10 628

Hébergements Gîtes de France

➤ Investissement total de 10,7 M d'€ : 6,3 M pour les gîtes et 4,5 M pour les chambres d'hôtes

➤ Stabilité du parc avec une infime diminution d'une trentaine de lits entre 2007 et 2010. Si de nombreuses structures 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 2010	Evolution du parc 07/10
Bessin-Bocage	45%	=
Côte de Nacre	4%	+ 15%
Côte Fleurie	4,5%	- 3,5%
Pays d'Auge	29%	- 0,5%
Pays Sud Calvados	10,5%	- 7%
Caen et environs	7%	-10%

Villages de vacances

➔ Investissement total de 1,7 M d'€

➔ 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 2007 et 2010. 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 2010	Inv tot (en €)
Bessin-Bocage	55%	1 M
Côte de Nacre	16%	0,3 M
Côte Fleurie	21%	0,4 M
Pays d'Auge	8%	0
Pays Sud Calvados	0	-
Caen et environs	0	-

Hébergements non marchands

➔ Investissement total de 252,3 M d'€

➔ L'hébergement non marchand représente près de 80% 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 (+ 8% entre 1999 et 2007).

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 faibles et on constate que ce sont les espaces ruraux qui se développent le plus.

Zone touristique	Répartition Nb lits 2010	Inv tot (en €)	Inv moyen annuel/ nb lits (en €)
Bessin-Bocage	10%	35,4 M	348
Côte de Nacre	14%	31,8 M	225
Côte Fleurie	62,5%	141,7 M	222
Pays d'Auge	10%	34,6 M	335
Pays Sud Calvados	2%	7,3 M	349
Caen et environs	1,5%	1,5 M	100

Synthèse hébergements

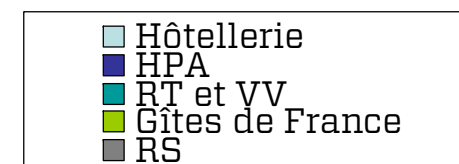
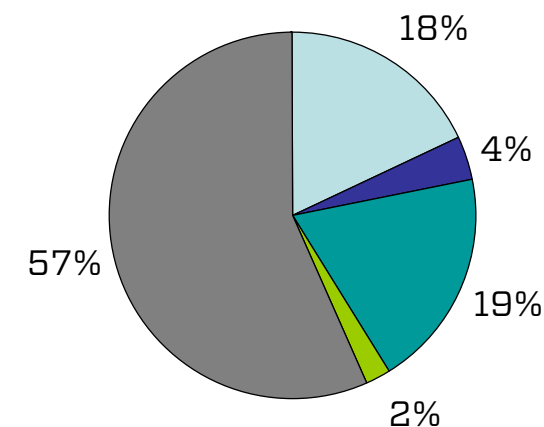
Investissement total de 445,5 M d'€ dont 193,3 M en hébergements marchands.

Ils concernent en premier lieu les résidences secondaires (57%) puis les résidences de tourisme et l'hôtellerie (respectivement 19 et 18%). 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 (près de la moitié du total). Si on rapporte ces investissements au nombre de lits existants, ce sont le Pays d'Auge et l'agglomération de Caen qui ont été les plus actifs.

Zone touristique	Inv tot (en €)	Inv moyen annuel/ nb lits (en €)
Bessin-Bocage	66,9 M	416
Côte de Nacre	40,8 M	217
Côte Fleurie	207,8 M	279
Pays d'Auge	85,6 M	630
Pays Sud Calvados	8,9 M	303
Caen et environs	24,8 M	601



Investissements dans les équipements



Musées et parcs de loisirs

➤ Investissement total de 15,8 M d'€ dans les musées et 6,3 M dans les parcs de loisirs

➤ 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-Bocage	3,2 M	0,9 M
Côte de Nacre	2,6 M	0,1 M
Côte Fleurie	4,8 M	0,4 M
Pays d'Auge	0,1 M	2,3 M
Pays Sud Calvados	0,4 M	0,5 M
Caen et environs	4,7 M	2,1 M

Parcs expos, centres de congrès, casinos et ports de plaisance

⇒ Investissement total de 2,2 M d'€ dans les parcs expos/centres de congrès, 2,1 M d'€ dans les casinos et 4,3 M d'€ dans les ports de plaisance

⇒ 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 pourrait se mettre en place pour inverser cette tendance : nouveaux jeux et activités annexes (restauration, hébergement, activités de loisirs).

⇒ La récession de 2008-2009 a abouti à un niveau d'investissements des ports de plaisance plus faible que celui qui était attendu. Des perspectives plus importantes sont envisagées pour 2013-2015.

Zone touristique	Expos-congrès	Casino	Plaisance
Bessin-Bocage	0	0	0,4 M
Côte de Nacre	0	1,8 M	1,9 M
Côte Fleurie	1,3 M	9 M	2 M
Pays d'Auge	0,1 M	0	0
Pays Sud Calvados	0	0	0
Caen et environs	0,8 M	0	0

Synthèse et comparaison régionale



Investissements dans les hébergements

- Investissement total de 445,5 M d'€ dans le Calvados, dont 56% 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.
- Peu représentés jusqu'ici, les investissements en résidences de tourisme ont fortement progressé pour l'ensemble des années 2008, 2009 et 2010.
- 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.
- Après avoir atteint un niveau très haut, l'offre en hébergements Gîtes de France se stabilise mais génère toujours des investissements importants (amélioration de la qualité).

Investissements dans les équipements

➤ Investissement total de 39,5 M d'€ dans le Calvados

➤ Niveau d'investissement élevé dans le domaine des musées, les collectivités locales conduisant des politiques dynamiques dans ce secteur.

➤ Dans le Calvados comme en France, la situation de l'investissement est moins bien orientée pour les casinos. Un nouveau modèle de développement doit être trouvé pour succéder à l'essoufflement de celui qui était basé sur l'accroissement du parc à machine à sous.

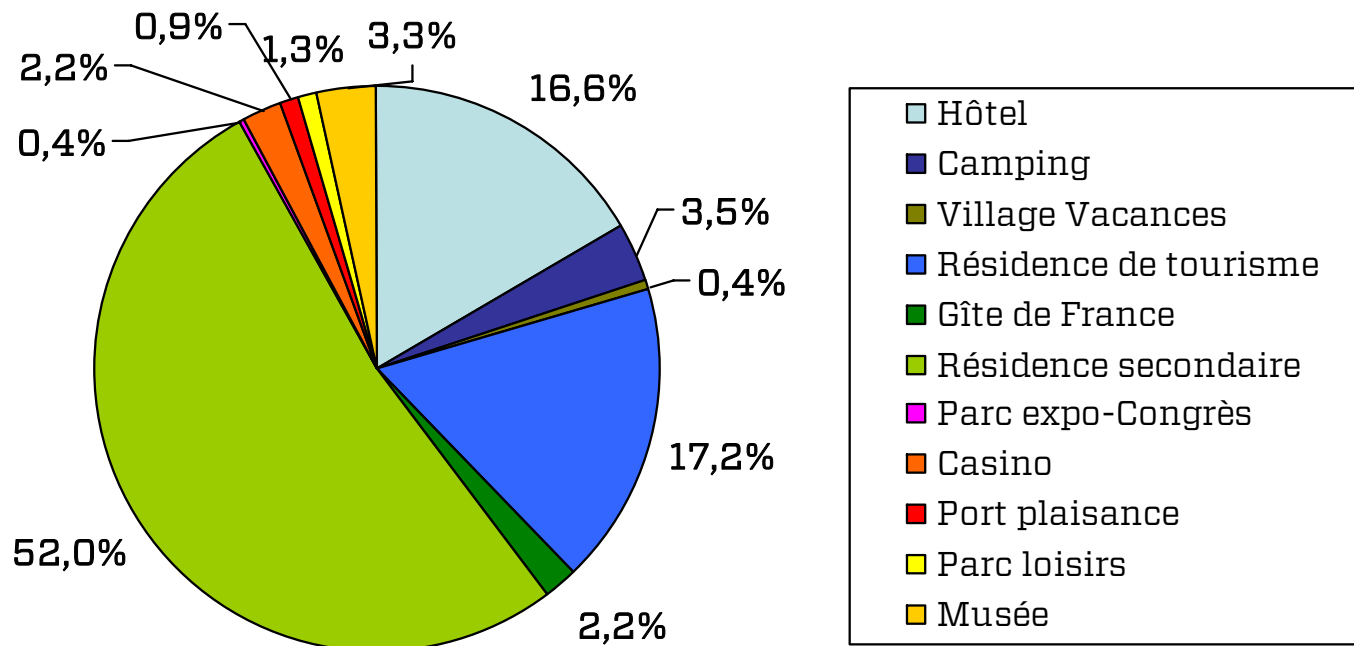
➤ Les ports de plaisance n'ont pas réalisé de 2008 à 2010 tous les investissements qui étaient attendus, leur modernisation et leur développement requérant un effort important dans les années à venir.

➤ A l'exception de Deauville, le secteur des parcs expos et centres de 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.



Investissements totaux



Zone touristique	Hébergements Marchands*	Résidences secondaires	Équipements	TOTAL
Bessin-Bocage	31,5 M	35,4 M	4,5 M	71,4 M
Côte de Nacre	9 M	31,8 M	6,4 M	47,3 M
Côte Fleurie	66,1 M	141,7 M	17,5 M	225,3 M
Pays d'Auge	51 M	34,6 M	2,5 M	88,1 M
Pays Sud Calvados	1,6 M	7,3 M	0,9 M	9,8 M
Caen et environs	23,3 M	1,5 M	7,6 M	32,3 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 43% de la Normandie.

Investissements en M d'€	Hôtels	HPA	Village vacance	Résidence tourisme	Gîte de France	Résidence secondaire	TOTAL
Calvados	80,7	16,8	1,7	83,4	10,7	252,2	445,5
Eure	20,1	4,7	0	4,8	5,2	65,4	100,1
Manche	21,5	18,1	2,7	18,6	8,9	190,7	260,6
Orne	12,5	1,8	0	3,5	4,4	63,2	85,5
Seine Maritime	44,5	8,1	1,4	11,3	7,1	70	142,3
Basse Normandie	114,8	36,7	4,3	105,6	24,1	506,1	791,6
Haute Normandie	64,5	12,8	1,4	16,1	12,3	135,4	242,4
Normandie	179,3	49,4	5,7	121,7	36,4	641,5	1 034
% Calvados vs Normandie	45%	34%	30%	68%	29%	39%	43%

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	TOTAL
Calvados	2,1	10,8	4,4	6,3	15,9	39,5
Eure	0	0	0	0	2,5	2,5
Manche	0	2,2	3,5	2	16,5	24,2
Orne	0,1	1,1	0	0,1	1,7	3
Seine Maritime	0,7	10,2	5,5	6	11,6	34
Basse Normandie	2,2	14,1	7,9	8,4	34,1	66,7
Haute Normandie	0,7	10,2	5,5	6	14,1	36,5
Normandie	2,9	24,3	13,4	14,4	48,2	103,2
% Calvados vs Normandie	72%	44%	33%	44%	33%	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

