

## Hôtellerie en Afrique subsaharienne : quels impacts sur le développement durable ?

Caroline Dole *Chargée d'affaires* - *PROPARCO*  
Nicolas Willemin *Chargé d'affaires senior* - *PROPARCO*

15 juin 2018



**Il semble essentiel d'accompagner le secteur hôtelier en Afrique subsaharienne au regard de son attractivité. Ce secteur particulièrement dynamique en Afrique présente de nombreux impacts en matière de développement durable, à la fois directement et indirectement, à travers des effets d'entraînement sur l'économie locale.**

# SP&D

Cet article est extrait du hors-série sur les secteurs hôtelier et touristique en Afrique

Bien que l'Afrique représente seulement 5 % du total de voyageurs dans le monde, le secteur hôtelier connaît aujourd'hui un fort développement sur le continent, avec une croissance particulièrement marquée en Afrique subsaharienne. Ce développement est tiré, en particulier, par le fort accroissement de la classe moyenne régionale<sup>1</sup>, qui recherche une offre hôtelière de qualité.

Ainsi, entre 1995 et 2016, le nombre de touristes étrangers a plus que doublé, passant de 24 à 58 millions, avec une accélération à partir du milieu des années 2000. En 2017, le nombre de touristes est estimé à 62 millions, et devrait atteindre 110 millions en 2027, selon les estimations de l'Organisation mondiale du tourisme (OMT)<sup>2</sup>. Cette augmentation s'est accompagnée d'une hausse substantielle du nombre de touristes d'origine africaine, aujourd'hui estimé à 40 % du total des

touristes sur l'ensemble du continent, et 70 % en Afrique subsaharienne (CNUCED, 2017).

## **UN CERTAIN DYNAMISME MALGRÉ DES FREINS STRUCTURELS**

Sur le plan économique, la contribution totale (contributions directes et indirectes) du secteur du tourisme au produit intérieur brut (PIB) de l'Afrique subsaharienne progresse rapidement : elle s'élève à près de 108 milliards de dollars, soit 7,2 % du PIB en 2017 (10,2 % à l'échelle mondiale). En 2015, parmi les destinations qui attiraient le plus de monde se trouvaient le Maroc (plus de 10 millions de touristes), l'Égypte (9,1 millions), l'Afrique du Sud (8,9), la Tunisie (5,4) et le Zimbabwe (2,1). Les principales destinations d'affaires, quant à elles, étaient Johannesburg, Lagos, Nairobi, Abidjan, Casablanca et Le Caire.

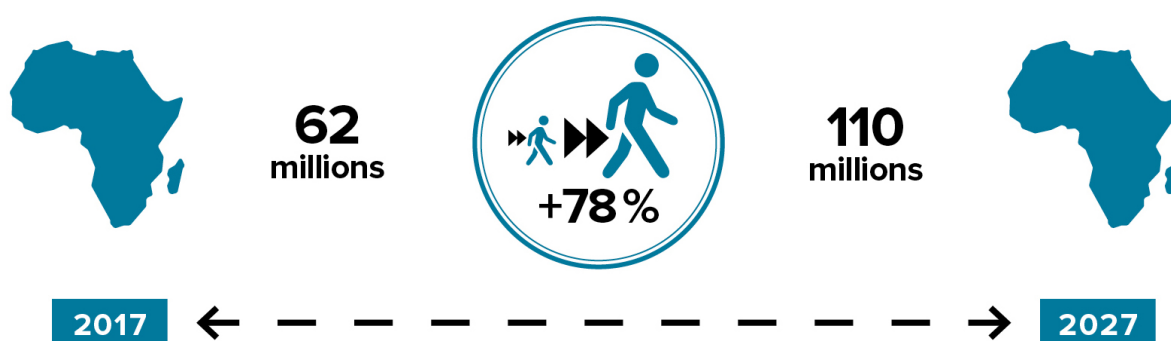
Le secteur hôtelier est composé d'établissements appartenant à des chaînes internationales et régionales et à des hôtels indépendants. Ces derniers représentent en moyenne plus de 50 % de l'offre de chambres<sup>4</sup> (plus de 40 % classées 3 étoiles ; 55 % classées 4 et 5 étoiles, concentrées exclusivement dans les hubs régionaux).

Le dynamisme du secteur se traduit par la multiplication de projets. D'après un rapport de 2017 (W Hospitality, 2017), l'Afrique compte plus de 417 projets hôteliers pour 73 000 chambres, soit un volume deux fois supérieur au nombre de projets recensés en 2009. Pour autant, des freins structurels (visa, coût du transport, desserte aérienne) limitent à la fois leur développement et les investissements des grandes marques internationales. En effet, la majorité des hôtels en Afrique sont indépendants et les grands groupes ne se développent que via des contrats de management faisant reposer une grande partie de l'exécution du projet (foncier, conseil, financement, construction) sur les porteurs de projets, la chaîne n'investissant pas dans l'opération (stratégie asset-light).

*Sur le plan économique, la contribution totale du secteur du tourisme au produit intérieur brut (PIB) de l'Afrique subsaharienne progresse rapidement : elle s'élève à près de 108 milliards de dollars, soit 7,2 % du PIB en 2017.*

Les porteurs de projets hôteliers sont généralement des entrepreneurs, présents sur un secteur économique différent de celui du tourisme. Propriétaires de foncier, ils souhaitent le valoriser en construisant un hôtel. Par manque d'expérience dans ce secteur d'activité et en l'absence de structures de conseil, ces porteurs de projet peinent à faire aboutir la construction d'un hôtel aux standards exigés par les chaînes internationales. W Hospitality indique que pour 2016, près d'un hôtel sur deux est réellement ouvert.

EN 2017, LE NOMBRE DE TOURISTES EST ESTIMÉ À 62 MILLIONS, ET DEVRAIT ATTEINDRE 110 MILLIONS EN 2027



## UN FORT IMPACT SUR LA CRÉATION D'EMPLOIS GENRÉS

Dans un rapport de 2010, l'Organisation internationale du travail (OIT) estimait que, pour un emploi direct créé dans l'hôtellerie et la restauration, 1,5 emploi était indirectement généré dans les secteurs connexes. Ce ratio est supérieur en Afrique et plus particulièrement dans les catégories supérieures (environ 3). En 2016, le nombre d'emplois africains reposant sur le tourisme était estimé à 21 millions, soit un actif sur quatorze à l'échelle du continent. Ces chiffres ne reflètent que la phase d'exploitation, car lors de la phase de construction la main-d'oeuvre n'est pas forcément locale. Ce sont les populations les plus vulnérables, notamment les jeunes, les femmes et les communautés rurales, qui bénéficient fortement de la création d'emplois tertiaires qualifiés et peu qualifiés, propres au secteur. Cependant, une des limites est le manque évident de structure de formation, malgré une forte demande.

En Afrique, comme à l'échelle mondiale, le tourisme emploie plus de 60 % de femmes (dont 50 % de moins de 25 ans), fonctions managériales incluses (ONU Femmes, OMT, 2011). Il faut souligner que les secteurs directement liés au tourisme se distinguent avec 31 % de femmes dirigeantes d'entreprises, quand les autres secteurs en Afrique sont en moyenne à 21 %. En Éthiopie comme au Botswana, plus de 50 % des hôtels sont dirigés par des femmes (ONU Femmes, OMT, 2011). À long terme, la croissance du tourisme contribuera ainsi à l'évolution des représentations collectives sur la place des femmes dans l'entreprise.

*En Afrique, comme à l'échelle mondiale, le tourisme emploie plus de 60 % de femmes, fonctions managériales incluses.*

## AVEC UN EFFET D'ENTRAÎNEMENT SUR L'ÉCONOMIE

En outre, le tourisme génère d'importants effets d'entraînements sur d'autres secteurs comme l'agriculture, les infrastructures, ou la santé. Les nouvelles constructions d'hôtels favorisent l'amélioration de l'approvisionnement en eau et en électricité, qui peuvent parfois bénéficier aux habitations environnantes, ainsi que la création ou la modernisation de réseaux de transports. Toutefois, l'ampleur des effets d'entraînement dépend des pratiques d'approvisionnement des groupes de tourisme implantés dans les pays africains, une partie des produits importés pouvant concurrencer les productions locales.

À l'inverse, un approvisionnement local des hôtels et restaurants participe à la distribution de revenus et à la montée en gamme des producteurs locaux. Enfin, le développement de branches

spécialisées, comme l'écotourisme, le tourisme de santé ou culturel, contribue à la création d'emplois à qualification élevée : en Tunisie par exemple, la croissance du tourisme de santé s'est ainsi accompagnée d'une hausse de l'export de services de santé de 22 millions de dollars à 83 millions de dollars, entre 2003 et 2010.

Cet effet d'entraînement est aussi la traduction d'une volonté politique : c'est le cas pour les États insulaires comme les Seychelles, le Cap Vert et Maurice. Dans ces pays, le secteur occupe une place prépondérante dans l'économie et représente respectivement 62 %, 43 % et 27 % du PIB. Ces États sont fortement dépendants du tourisme et particulièrement vulnérables au changement climatique. La définition et l'implémentation d'une stratégie de développement équilibrée du secteur constituent donc une priorité économique et politique, afin de préserver leurs patrimoines et un climat social marqué par la persistance de tensions.

## **DES CONSTRUCTIONS AUX MEILLEURS STANDARDS INTERNATIONAUX**

L'obtention ou le maintien de certifications constitue une condition récurrente au financement par les bailleurs de fonds dans les champs de l'immobilier et notamment de l'hôtellerie. Au niveau environnemental, le Programme des Nations-Unies pour l'environnement (PNUE) estime que le secteur de la construction est, à lui seul, responsable de 30 % des émissions de CO<sub>2</sub> à l'échelle mondiale et que les volumes émis pourraient doubler d'ici 20 ans si des plans de constructions durables ne sont pas rapidement mis en place.

C'est pour cela que l'intervention des bailleurs de fonds promeut l'adoption de standards d'efficacité énergétique dans la conception et la construction des bâtiments, proposant des enveloppes d'assistance technique pour accompagner la réalisation des projets. La certification recommandée par la SFI (Groupe Banque mondiale), EDGE, permet via son application dès la conception du projet de mesurer l'efficacité énergétique, l'économie d'eau et la performance des matériaux utilisés. EDGE6, avec déjà plus de 2,3 millions de m<sup>2</sup> certifiés, permet d'économiser annuellement plus de 105 000 mégawattheures, 2,6 millions de mètres cubes d'eau et près de 47 000 tonnes de CO<sub>2</sub>.

Ainsi, le dynamisme du marché subsaharien attire les grands groupes hôteliers internationaux et pousse le secteur à se rénover, se structurer et à développer une offre de qualité, en adéquation avec les standards internationaux à tous les niveaux (procédure, construction, environnementaux et sociaux, formation).

### **Intervention de Proparco**

Proparco finance le secteur hôtelier depuis plus de vingt ans. Ces dernières années, il a été décidé d'intensifier cet accompagnement en concentrant notre intervention sur l'hôtellerie d'affaires en milieu urbain, en soutenant des acteurs établis à dimension régionale ou internationale. Depuis 2015, Proparco a financé 7 projets dans ce secteur, pour un montant d'environ 80 millions d'euros, permettant de mobiliser près de 200 millions d'euros de financement au total.

Ces financements ont permis de mettre en place des projets aussi bien en Afrique de l'Ouest (Guinée Conakry, Mali, Niger, Sénégal), qu'en Afrique de l'Est (Ethiopie, Kenya et Ouganda). Au travers du secteur hôtelier, Proparco est présent essentiellement dans des pays frontières, géographies dans lesquelles il est souvent difficile d'investir.

Ces projets ont principalement soutenu des groupes hôteliers régionaux intégrés, en renforçant notre partenariat historique avec le groupe Serena, mais aussi en développant deux nouveaux

partenariats avec Azalai et Teyliom. Ils nous ont aussi donné l'opportunité de financer un projet avec un investisseur local et AccorHotel.

Ces projets permettront à terme de créer près de 1 120 emplois directs et près de 3 500 emplois indirects, tout en appliquant des critères environnementaux et sociaux en ligne avec les standards de la SFI (notamment avec la certification EDGE).

Notes de bas de page :

1 En 2016, 1 africain sur 3 faisait partie de la classe moyenne, estimée à 400 millions d'individus, selon le PNUD.

2 L'Afrique abrite 131 sites classés au patrimoine mondial de l'UNESCO, répartis dans 37 pays (12 % des sites classés mondiaux).

3 World Travel & Tourism Council (WTTC).

4 Étude réalisée par Colliers International en 2016 sur un panel de 23 villes d'Afrique subsahariennes.

5 Réalisé grâce à la contribution de 36 chaînes internationales implantées en Afrique.

6 Pour « Excellence in Design for Greater Efficiencies ». À retrouver sur Internet : <https://www.edgebuildings.com/>

## RÉFÉRENCES

**CNUCED**, Rapport 2017 « Le développement économique en Afrique : le tourisme au service d'une croissance transformatrice et inclusive », 2017. Disponible sur Internet : [http://unctad.org/fr/PublicationsLibrary/aldcafrica2017\\_fr.pdf](http://unctad.org/fr/PublicationsLibrary/aldcafrica2017_fr.pdf).

**W Hospitalitys**, Hotel Chains Development Report, 2017.

**ONU Femmes**, OMT, Global Report on women in tourism 2010, 2011. Disponible sur Internet : [http://www2.unwto.org/sites/all/files/pdf/folleto\\_globalr\\_report.pdf](http://www2.unwto.org/sites/all/files/pdf/folleto_globalr_report.pdf)