



Projet De.S.T.I.NATIONS

DEvelopment of Strategies for Sustainable Tourism In Mediterranean NATIONS

Volet II : Directives pour des investissements touristiques durables

Task 2: Guidelines for Sustainable Tourism Investments

Plan Bleu

Sophia-Antipolis, Valbonne, 2 et 3 juillet 2008



<http://www.life-destinations.org>





Équipe projet

- Alessandra Pomè (WWF MedPO)
- Ghislain Dubois (TEC)
- Sophie Billaud (TEC)
- Jean Medhi Chapoutot (expert tourisme)



WWF Mediterranean Programme Office

Tel : +39 06 8449 71

Mobile office : +39 346 3873221

Fax : +39 06 8413 866

apome@wwfmedpo.org

www.panda.org/mediterranean

TEC Conseil

Tel : +33 04 91 91 81 25

Mobile : +33 06 10 16 22 35

Ghislain.Dubois@tec-conseil.com

Sophie.Billaud@tec-conseil.com

www.tec-conseil.com





Sommaire / Contents

Introduction

- Objectifs et méthode
- Investissements touristiques et développement durable
 - ✓ Enseignements généraux
 - ✓ Maroc et Tunisie
- Élaboration des lignes directrices

Suites immédiates et prolongements possibles

Introduction

- Objectives and method
- Tourism investments and sustainable development
 - ✓ Main lessons
 - ✓ Morocco and Tunisia
- Framework and structure of the guidelines

Next steps and potential links to other initiatives



Objectifs et Méthode

Objectives and methods



Point de départ / Starting point



PROGRAMME DES NATIONS UNIES POUR L'ENVIRONNEMENT
PLAN D'ACTION POUR LA MÉDITERRANÉE

**DOSSIER SUR LE TOURISME
ET LE DÉVELOPPEMENT DURABLE
EN MÉDITERRANÉE**

**DOSSIER ON TOURISM
AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT
IN THE MEDITERRANEAN**

plan bleu

MAP Technical Reports Series
#159

INTÉGRER L'ENVIRONNEMENT ET LE DÉVELOPPEMENT

PNUE/PAM Athènes 2005



Contexte / Context

- L'investissement : une des clés du tourisme durable...

... mais aussi une vraie opportunité de développement

- Le secteur de l'investissement : un monde méconnu,...

... sortir du « ghetto » du développement durable !

... aller à sa rencontre, comprendre ses mécanismes et l'impliquer

- Investment and finance are key questions for a sustainable development of tourism...

... but also an opportunity for the development

- Investment and finance in tourism, an under investigated topic...

...beyond the ghetto of SD !

...mapping tourism investment, and involving stakeholders in SD



Objectifs / Objectives

- Des recommandations pour l'ensemble des parties prenantes d'un projet d'investissement touristique

- Un outil de sensibilisation demandé (gouvernements et certains investisseurs)

- ...avec un vrai potentiel d'application pour faire évoluer les façons de faire

- ✓ Cahiers des charges
- ✓ Modifications des critères d'attribution des aides
- ✓ Codes des investissements
- ✓ ...

- Guidelines directed at all stakeholders (public/private) involved in a tourism investment project

- An awareness raising tool before all, corresponding to a demand (governments, and some investors)

... but some possibilities of concrete implementations

- ✓ Terms of reference of international calls
- ✓ Criteria for public support (donors, governments)
- ✓ Investments laws
- ✓ ...



Comprendre l'investissement touristique

Understanding tourism investment

- Les grandes tendances
- Les logiques des acteurs privés et publics
 - ✓ Exploitants
 - ✓ Promoteurs
 - ✓ Fonds d'investissement
 - ✓ Banques
 - ✓ Bureaux d'études et architectes
 - ✓ Sociétés d'aménagement
 - ✓ Gouvernements
 - ✓ Collectivités locales
 - ✓ Bailleurs de fonds
 - ✓ ONG locales et internationales
- Les schémas décisionnels
 - ✓ De l'administration
 - ✓ Des investisseurs

- Major trends
- The logics of public and private stakeholders
 - ✓ Tourism operators
 - ✓ Real estate and construction
 - ✓ Investments funds
 - ✓ Banks
 - ✓ Consultants and architects
 - ✓ Planning authorities
 - ✓ Governments
 - ✓ Local authorities
 - ✓ International donors
 - ✓ Local and international NGOs
- The decision process
 - ✓ Administrative
 - ✓ Private



Intégrer le DD dans ces processus

Integrating SD in tourism investment

- Dans le contenu des projets
 - ✓ En s'appuyant sur les 12 objectifs proposés par l'OMT

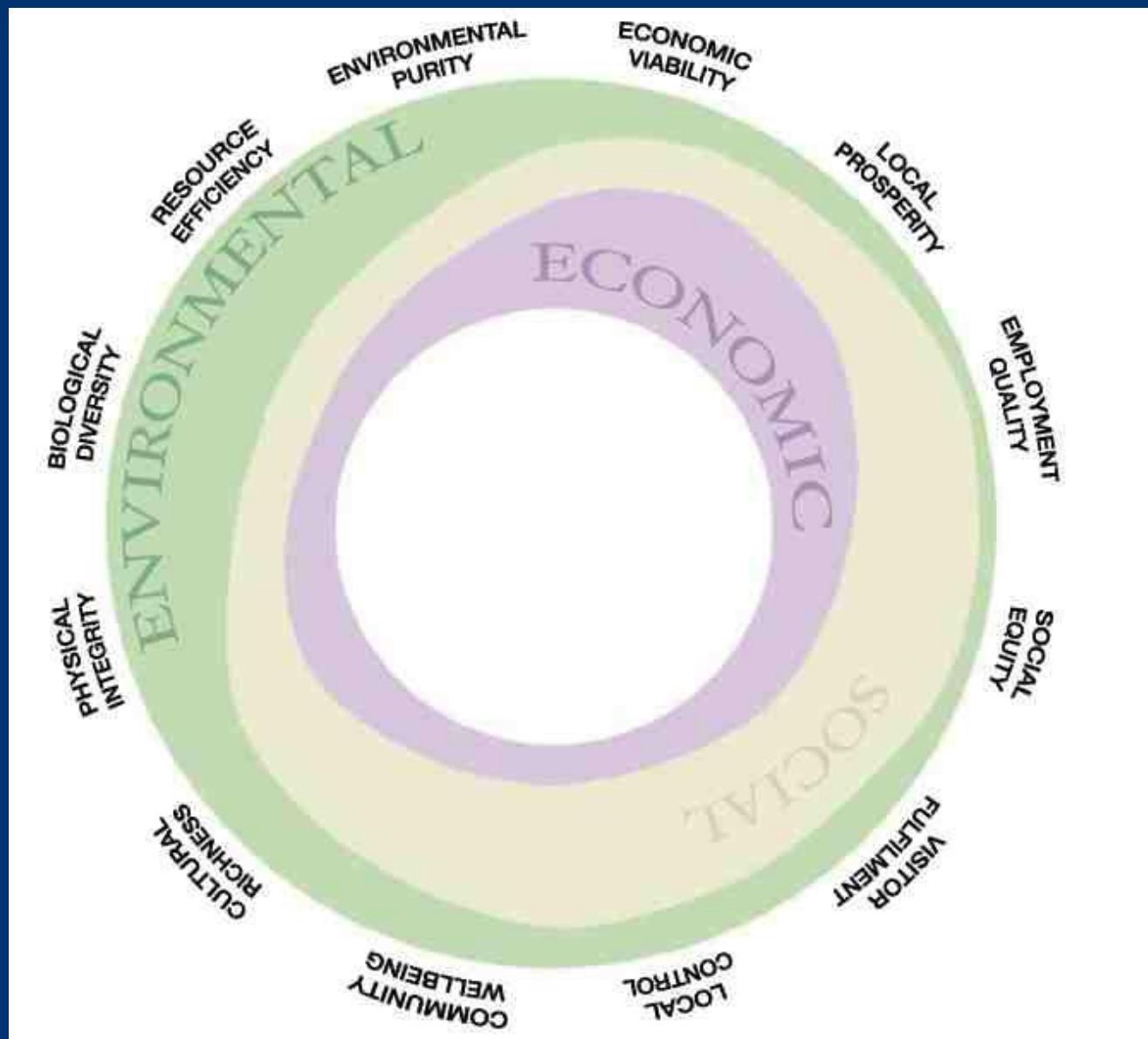
- Dans les méthodes de développement de projet
 - ✓ Transparence des procédures
 - ✓ Consultation des populations
 - ✓ Études d'impact et études de marché
 - ✓ ...

- In the content of projects
 - ✓ Building on UNWTO 12 objectives

- In the process itself
 - ✓ Transparency of awarding procedures
 - ✓ Consultative process
 - ✓ EIA and market studies
 - ✓ ...



12 objectifs pour un tourisme durable / 12 objectives for a sustainable development of tourism





Calendrier / **Planning**



PHASE 1 Collecte <i>Printemps 2008</i>	<ul style="list-style-type: none">Collecte des guidelines existants sur le sujet à l'internationalInformation sur la problématique des investissementsÉlaboration d'une liste d'investisseurs et d'acteurs : connaître leurs attentes
	Mission sur le terrain : rencontres avec des acteurs. <i>Maroc : 27 mai au 3 juin 2008</i> <i>Tunisie : 12 au 19 juin 2008</i>
PHASE 2 Document intermédiaire <i>Eté 2008</i>	<ul style="list-style-type: none">Rédaction d'un document diffusable en externe pour la relectureRéflexion sur le format final du document
PHASE 3 Focus Group <i>Automne 2008</i>	<ul style="list-style-type: none">Relecture du document intermédiaire par des expertsOrganisation du focus group, lieu à définir (Maroc ?)
PHASE 4 Finalisation <i>Printemps 2009</i>	<ul style="list-style-type: none">Modifications et relecturesFeedback du focus





Investissements touristiques et développement durable : résultats intermédiaires

Tourism investments and sustainable development : preliminary assessment



Le Maroc, l'effervescence

Morocco, the efferverscence



Le Maroc, l'effervescence / Morocco, the efferverscence

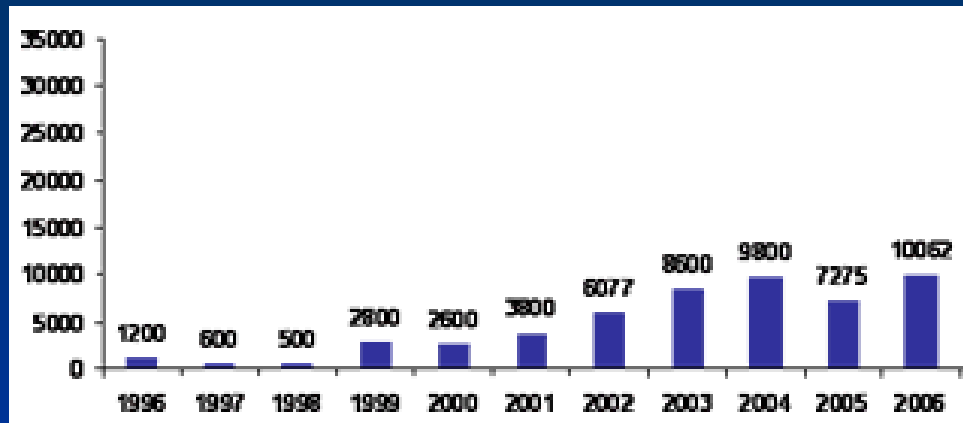
- Vision 2010 : des objectifs quantitatifs et une démarche de durabilité souhaitée pour la Vision 2020
- Incitations aux investissements et procédures simplifiées
- Des investissements lourds mais des impacts méconnus

- Vision 2010 : quantitative objectives only, a desire of sustainability for Vision 2020
- Investments incentives and simplified process
- Heavy investments little knowledge of environmental and social impacts



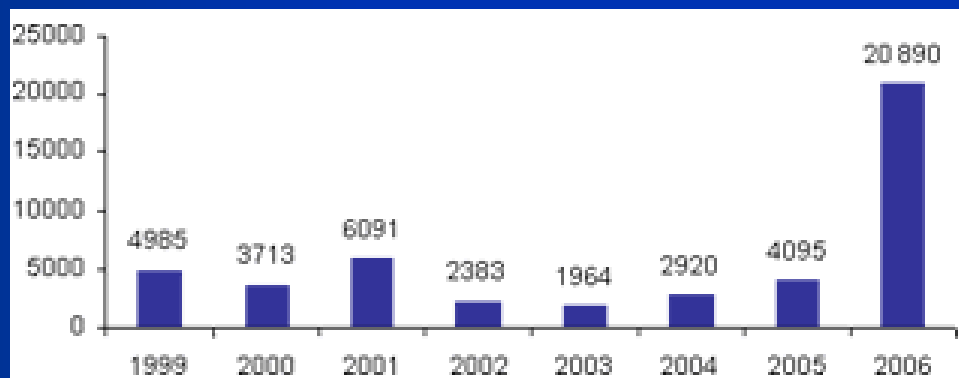
Le Maroc, l'effervescence / Morocco, the efferverscence

Capacité hôtelière / Capacity



Montants d'investissement touristiques (MDHs)

Tourism investments (MDHs)





Le Maroc, l'effervescence / Morocco, the efferverscence

Port Lixus

Thomas & Piron SA, L'Atelier SA et Orco

Superficie / Surface : 461 Ha
Capacité hôtelière / Capacity : 7360 lits
Montant d'investissement global / Overall investment : 1,4 milliards Dhs



Saïdia - Fadesa

Superficie globale / Superficy : 713 Ha
**Capacité / Capacity : 17.000 lits hôteliers et
13.000 lits immobiliers**
Montant d'investissement global / Overall investment : 12 Milliards Dhs



Source : www.fadesa.ma

TEC, juillet 2008





La Tunisie, en transition

The Tunisian transition



La Tunisie, en transition / The Tunisian's transition

- Une nouvelle politique touristique de diversification mais une image qui « colle à la peau »
- Un contexte international qui se modifie mais des règles nationales qui restent figées
 - ✓ Le concept des zones touristiques
- Des investissements lourds et une nouvelle conscience de la durabilité
- Comment donner de la durabilité au passé ? Le besoin de rénovation, complexe

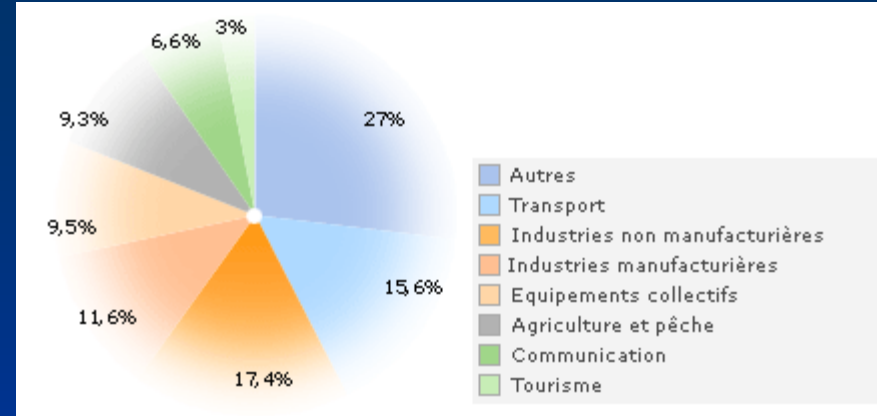
- A new tourism policy, towards a diversification
- The same national rules within an evolving international context
 - ✓ Concept of tourist areas
- Heavy investments and a new awareness of sustainability ?
- How to give sustainability to the past ? The need to re-invest



La Tunisie, en transition / The Tunisian's transition



Investissements par secteur en 2007 Breakdown of tourism investment by sector



Pays	2003	2004	2005	2006	2007
Pays UE dont	11,8	18,1	7,8	4,74	3,0
Allemagne	-	-	-	-	-
Belgique	-	-	-	0,1	-
France	9,1	9,4	7,8	2,5	3,0
Grande Bretagne	0,3	0,2	-	-	-
Italie	0,6	1	-	-	-
Luxembourg	-	-	-	2,1	2,1
Espagne	1,6	2,4	-	-	-
Pays arabes dont	0,4	2,1	7,0	11,6	67,0
Libye	-	1,8	-	-	49,9
Arabie saoudite	-	0,3	-	-	-
Koweït	0,4	-	3,0	11,6	3,4
Autres dont	6,6	1,8	2,0	2,0	2,0
Singapour	6,6	1,8	2,0	2,0	2,0
Total	18,8	22,1	16,8	18,3	72,0

Ministère du Développement et de la Coopération Internationale

Origine des IDE du tourisme (millions de TND) Origin of tourism FDIs

FIPA-API-APIA-ONTT-BCT-Douane



La Tunisie, en transition / The Tunisian's transition





Vers une meilleure compréhension de l'investissement touristique en Méditerranée

Towards a better understanding of Mediterranean tourism investment



Investissements touristiques / Tourism investment

■ Des logiques financières et immobilières avant d'être touristiques

- ✓ "On devient riche dans le tourisme, mais on fait fortune dans l'immobilier"
- ✓ Séparation croissante des métiers
- ✓ Une mauvaise planification et de « mauvais » investisseurs chassent les bons

■ Des logiques capitalistiques peu en phase avec la demande touristique

- ✓ Un secteur « secondaire » : l'argent du pétrole...
- ✓ Désynchronisation des rythmes : surcapacités...

■ Finance and real estate before tourism development

- ✓ « tourism makes you a millionaire, but real estate makes you a billionaire
- ✓ Growing separation of functions
- ✓ Poor planning and « bad » investors vs « good » investors

■ Capital flows are not synchronised with the tourism demand

- ✓ A « secondary » sector: the oil money...
- ✓ Associated risks : oversupply...



Investissements touristiques / Tourism investment

- Un contexte concurrentiel et donc un risque de dumping...

- ...mais des leviers d'actions
 - ✓ Public (foncier, fiscalité...)
 - ✓ Privé (exigences des banques, l'appui des « vrais » professionnels du tourisme...)

- La recherche du bon degré de régulation...

- ✓ Maroc, peu de régulation : l'afflux des investissements
- ✓ Tunisie, trop (?) de régulation : la stagnation des investissements

...et le désengagement de l'Etat ?

- ✓ Partenariats public / privé
- ✓ Rôle des fédérations

- A strong concurrence to attract investors implies dumping...

- ...but still some potential for change

- ✓ Public (land control, tax exemptions)
- ✓ Private (criteria of banks, strong support of « real » tourism operators...)

- Seeking for an appropriate regulation...

- ✓ Morocco : little regulation, a bulk of investment
- ✓ Tunisia, excessive (?) regulation and stagnation of investment

...What about States ?

- ✓ Public/private partnerships
- ✓ Role of business associations





Document final : forme et structure

Final guide : framework and structure



Informatif, appropriable, évolutif / **Informative, user-friendly, evolutive**

ETAT DES LIEUX DE L'INVESTISSEMENT TOURISTIQUE EN MÉDITERRANÉE

L'investissement touristique

Les grandes tendances en Méditerranée

L'état des lieux dans les pays

Les demandes des acteurs pour un investissement touristique plus durable

Les points clés pour une prise en compte du développement durable

EVALUER LES INVESTISSEMENTS TOURISTIQUES PAR RAPPORT AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Présentation de l'outil d'évaluation

Confronter un projet aux objectifs de durabilité

Construire des projets avec une « méthode durable »

COMMENT ALLER PLUS LOIN ? CONSTRUIRE À PARTIR DES LIGNES DIRECTRICES

Finaliser un processus de consultation et d'appropriation

Traduire les lignes directrices en outils opérationnels

Les ressources disponibles pour aller plus loin.



Suites immédiates et prolongements possibles

*Next steps and
potential links to other initiatives*



Suite et prolongements / Next steps and potential links

- Un point clé : le *focus group* pour discuter avec les acteurs concernés du contenu et de la suite à donner
- Un projet modeste pour un sujet complexe et ambitieux, mais...

... des prolongements
possibles
PNUE et SIFT
Bailleurs de fonds

- A key point : the focus group (december 2008), to discuss the guidelines and their follow-up
- A small project for a complex, new and hot topic, but...

...potential links to
broader initiatives
UNEP SIFT
International donors



Équipe projet

- Alessandra Pomè (WWF MedPO)
- Ghislain Dubois (TEC)
- Sophie Billaud (TEC)
- Jean Medhi Chapoutot (expert tourisme)



WWF Mediterranean Programme Office

Tel : +39 06 8449 71

Mobile office : +39 346 3873221

Fax : +39 06 8413 866

apome@wwfmedpo.org

www.panda.org/mediterranean

TEC Conseil

Tel : +33 04 91 91 81 25

Mobile : +33 06 10 16 22 35

Ghislain.Dubois@tec-conseil.com

Sophie.Billaud@tec-conseil.com

www.tec-conseil.com

