



Horwath HTL™

Hotel, Tourism and Leisure

Rapport Special
Villes D'Afrique

Issue 1 - LOME/TOGO

ENVIRONNEMENT PAYS - 2010

Population:	6 028 000
Croissance démographique:	2,1 %
PIB (Produit Intérieur Brut):	3,2 milliards de dollars, prix courants
PIB /habitants:	523 \$
Taux de croissance du PIB réel:	3,7%
Investissements directs étrangers:	41 millions de dollars
Taux d'inflation:	5,3 %

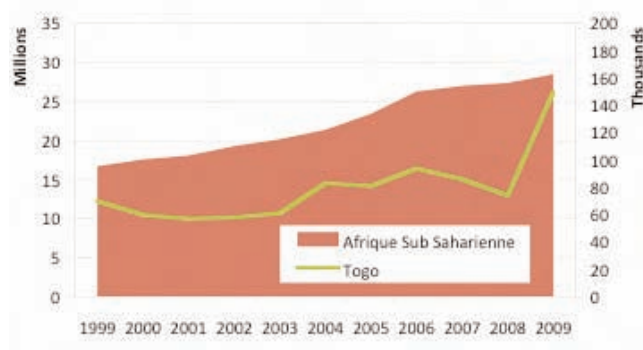
TOGO

L'engagement du pays à stabiliser et moderniser l'économie togolaise a rétabli progressivement la confiance des bailleurs de fonds et permis la reprise des relations avec la communauté internationale. Les conditions d'investissement localement devraient bénéficier des réformes engagées, dans un contexte de stabilisation politique progressive.

- Le pays connaît à nouveau depuis 2006 un système pluraliste. En 2011, la désignation de Faure Gnassingbé à la tête de l'UEMOA a marqué le retour du Togo sur la scène régionale alors que le pays est devenu membre non permanent du Conseil de Sécurité de l'ONU pour deux ans à compter du 1er janvier 2012.
- Après être longtemps resté en retrait de la renaissance économique post années 90 de l'Afrique Sub-saharienne, le pays affiche désormais une croissance positive. Le taux de croissance du PIB réel est passé de 3,2 % en 2009 à 3,7% en 2010 et devrait atteindre 4,2% en 2012.
- En décembre 2010, suite à un processus d'assainissement des finances publiques, le pays a atteint le point d'achèvement de l'initiative en faveur des pays pauvres très endettés, ce qui a permis de diminuer la dette de 1,5 milliards de dollars.
- Des projets structurants sont en cours notamment concernant la modernisation du réseau routier et la production d'électricité.
- Les élections législatives de 2012 devraient présenter un enjeu majeur en termes de maintien de la stabilité intérieure.
- Les perspectives économiques des cinq prochaines années seront déterminées par la capacité du gouvernement à mettre en œuvre avec succès le programme de réformes politiques et économiques et d'assainissement des finances publiques.

PLUS DE DONNEES SUR LE SECTEUR DU TOURISME

- Dans les années 1970-1980, le Togo se positionne comme l'une des destinations les plus touristiques d'Afrique, notamment autour de produits de type balnéaire. Son expansion est brutalement stoppée par les événements politiques de 1990 à 1993. Depuis, le secteur est en retrait par rapport aux autres capitales d'Afrique de l'Ouest.
- Le pays connaît un nouveau dynamisme depuis 2007 en raison de la position de hub géographique et de la stabilité politique avec le développement des flux affaires. Dans l'ensemble, il dispose d'un potentiel important qui reste conditionné par des investissements significatifs en matière d'infrastructures.

Evolution des flux de touristes internationaux



LOME : LA GENEVE DE L'AFRIQUE

Avec une position centrale et des facilités d'accès, la ville de Lomé s'affirme comme point de passage obligé pour les flux entrants dans le pays. Le développement économique général et les grands projets devraient renforcer sa compétitivité.

- Capitale du Togo : 750 800 habitants (intra-muros)
- Principal port d'exportation de matières premières du pays : seul port en eau profonde d'Afrique de l'Ouest, en cours d'extension.
- Une porte d'entrée pour le Sahel & une importante plaque tournante de transport pour le commerce des pays voisins sans littoral.
- Présence de grandes entreprises (Air Liquide, Total, AGF, Brasserie Castel) et nouveau siège d'Ecobank inauguré fin juin 2011.
- Lancement de grands projets avec modification du paysage urbain à terme : aménagement de la zone lagunaire de Lomé (PAZOL) lancé en 2010, axe de contournement du centre-ville permettant de dévier le trafic poids lourds et d'envisager un aménagement du front de mer.

- Lomé dispose d'un front de mer préservé et peu aménagé. Ce dernier présente un potentiel significatif en termes de développement urbain, avec la possibilité de requalifier le centre ville et de proposer un environnement quasi unique à l'échelle ouest africaine, très différenciant par rapport aux capitales de la sous-région.
- La stabilité politique associée à la qualité de vie – une ville sécurisée, non polluée, à la circulation aisée et à la population accueillante ont fait de la ville un point de rencontre au sein de la sous zone.

Comment comprendre ce qui se passe dans le secteur de l'hôtellerie sur la ville? Un point sur la demande, l'offre et les perspectives pour l'investissement

HOTEL LOME / FAITS & CHIFFRES - 2011

Nombre estimé de chambres d'hôtel au Togo:	6000
Nombre total d'hôtels classés à Lomé:	39
Nombre de chambres classées à Lomé:	1460
Taux d'occupation hôtels internationaux:	55%
Recette Moyenne Chambre hôtels internationaux:	95\$

OFFRE : UN PARC INSUFFISAMMENT QUALITATIF

- Depuis 2002, la capacité hôtelière du pays a plus que doublé en raison de la floraison de petits hôtels indépendants. Lomé représente près de 60% de la capacité en hébergement nationale.
- Toutefois, le parc hôtelier classé s'élève à moins de 1500 chambres. Ce marché de 39 établissements, est marqué par une grande disparité et un niveau global faiblement qualitatif, avec une offre de niveau internationale de moins de 600 chambres, très largement sous-dimensionnée pour une capitale économique et politique avec des visées régionales.
- Sur Lomé, le marché est dominé par les hôtels d'état qui restent les unités les plus significatives en termes de capacité et de visibilité. Le Sarakawa (211 clefs) et l'hôtel école le Bénin (108 clefs), opérés sous enseigne Mercure et Ibis se positionnent comme les leaders du marché. Le 2 février (368 clefs), longtemps considéré comme un des hôtels d'affaires les plus modernes d'Afrique de l'Ouest et désormais propriété de Laaico est fermé pour rénovation depuis 2008. L'hôtel de la Paix (234 clefs) a cessé son activité en 2006 en raison de sa vétusté. Au global, l'inventaire de ces 4 hôtels équivaut à 45% du parc en chambres de la ville. En outre, ces unités, emblématiques à l'échelle de la ville, bénéficient de localisations « prime » sur des emprises foncières significatives.
- Les quelques chaînes représentées dans le pays ont été majoritairement d'origine française. Aujourd'hui Accor est le seul groupe en présence sur Lomé.
- La reprise progressive du marché et l'accroissement des flux ont généré une addition d'offre récente mais non significative en termes de qualité de produits et de standards de services. Toutefois, les projets en cours témoignent d'une nouvelle appétence pour le marché de la part d'investisseurs étrangers sur des produits de qualité internationale : hôtels bi-corps 3 et 5* de 360 chambres avec centre de conférence, hôtel de type premium eco de 100-120 chambres.

- Parallèlement, les unités tendent à renforcer leur offre réunions/conférence, en accompagnement de la montée en puissance de Lomé, en cohérence avec son rôle de capitale économique.

DEMANDE: UN POTENTIEL CROISSANT SUR LE SEGMENT BUSINESS

- La demande est aujourd'hui à dominante régionale et domestique. Les flux originaires d'Afrique représentent plus de 50% des nuitées dont 1/3 en provenance des pays frontaliers. Cette proportion s'inverse dans les hôtels de catégorie internationale, pour lesquels la clientèle africaine ne représente que 30% des nuitées.
- Les flux étrangers sont majoritairement en provenance d'Europe, avec une forte représentation de la clientèle française (2/3 de la clientèle étrangère).
- Comme dans la plupart des métropoles d'Afrique subsaharienne, le marché est principalement dominé par de l'hôtellerie d'affaires en lien avec les relations économiques et/ou diplomatiques que le Togo entretient avec les autres pays de la sous-région.
- Le marché des réunions et conférences est important à Lomé en raison de son rôle de hub à l'échelle des pays de la CEDEAO. Le marché se concentre sur les hôtels 3 étoiles et 4 étoiles qui disposent tous d'infrastructures, de taille limitée dans l'ensemble. Principalement dominé par les indépendants, ce marché ne parvient pas à fixer le potentiel de demande issue des pays de la sous-région en raison de la faible capacité et du manque de visibilité du parc. Ce segment devrait se consolider au fur et à mesure que l'offre hôtelière de la capitale va se structurer.
- Le tourisme d'agrément est pour l'essentiel lié aux vacances des Togolais de la diaspora en juillet et en août.



PERSPECTIVES

- Développement du tourisme d'affaires, lié à la position centrale du pays, entre Ghana et Bénin.
- Nouvelles opportunités liées au report d'une partie du tourisme d'agrément en raison de la crise malienne et de l'instabilité dans la zone sahélienne.
- La dynamique de marché de Lomé devrait permettre le développement de nouvelles capacités. La montée en puissance anticipée des unités de qualité internationale devrait marginaliser une partie de l'offre locale spontanée qui bénéficiait jusqu'alors d'un report de demande non satisfaite.
- Cet impact qualitatif viendra renforcer le rôle de Lomé en tant que capitale économique du Togo et pôle d'affaires régional à l'échelle de la CEDEAO.
- Dans ce contexte, le devenir des hôtels d'état présente des enjeux majeurs en termes d'orientations du marché hôtelier, de valorisation touristique et de paysage urbain.
- Son attractivité propre est un atout pour ce qui concerne les grands événements affaires en capitalisant notamment sur son potentiel littoral.
- La dynamique de marché reste conditionnée par la capacité de la ville à consolider son rayonnement à l'international par le développement de ses liaisons aériennes.

Philippe Doizelet, Managing Partner

pdoizelet@horwathhtl.fr

+33 1 53 79 78 75 (Paris)

Beatrice Montagnier, Director,

bmontagnier@horwathhtl.fr

+33 1 53 79 78 77 (Paris)

+221 77 288 77 77 (Dakar)



ASIA PACIFIC

AUCKLAND, NEW ZEALAND
auckland@horwathhtl.com

BEIJING, CHINA
beijing@horwathhtl.com

HONG KONG, SAR
hongkong@horwathhtl.com

JAKARTA, INDONESIA
jakarta@horwathhtl.com

KUALA LUMPUR, MALAYSIA
kl@horwathhtl.com

MUMBAI, INDIA
vthacker@horwathhtl.com

SHANGHAI, CHINA
shanghai@horwathhtl.com

SINGAPORE, SINGAPORE
singapore@horwathhtl.com

SYDNEY, AUSTRALIA
jsmith@horwathhtl.com.au

TOKYO, JAPAN
tokyo@horwathhtl.com

AFRICA

CAPE TOWN, SOUTH AFRICA
capetown@horwathhtl.com

RABAT, MOROCCO
lgogue@horwathhtl.com

TUNIS, TUNISIA
lgogue@horwathhtl.com

EUROPE

AMSTERDAM, NETHERLANDS
mvanbruggen@horwathhtl.com

ANDORRA LA VELLA, ANDORRA
vmarti@horwathhtl.com

BARCELONA, SPAIN
vmarti@horwathhtl.com

BELGRADE, SERBIA
slovreta@horwathhtl.com

BUDAPEST, HUNGARY
mgomola@horwathhtl.com

DUBLIN, IRELAND
ireland@horwathhtl.com

FRANKFURT, GERMANY
rknospe@horwathhtl.com

LIMSASSOL, CYPRUS
othoma@horwathhtl.com

LISBON, PORTUGAL
linfante@horwathhtl.com

LONDON, UK
eheiberg@horwathhtl.com

MADRID, SPAIN
vmarti@horwathhtl.com

MOSCOW, RUSSIA
mohare@horwathhtl.com

OSLO, NORWAY
per-erik.winther@horwathhtl.com

PARIS, FRANCE
pdoizelet@horwathhtl.fr

ROME, ITALY
vnaschi@horwathhtl.com

SALZBURG, AUSTRIA
kploberger@horwathhtl.com

SOFIA, BULGARIA (rep. office)
pkarastoyanova@horwathhtl.com

WARSAW, POLAND
jmitulski@horwathhtl.com

ZAGREB, CROATIA
scizmar@horwathhtl.com

ZUG, SWITZERLAND
mwehrle@horwathhtl.com

MIDDLE EAST

BEIRUT, LEBANON
kamelac@horwathac.com

DUBAI, UNITED ARAB EMIRATES
hscheid@horwathhtl.com

NORTH/CENTRAL AMERICA

ATLANTA, USA
mbeadle@horwathhtl.com

DALLAS, USA
jbinford@horwathhtl.com

DENVER, USA
jmontgomery@horwathhtl.com

LOS ANGELES, USA
ynathraj@horwathhtl.com

LAS VEGAS, USA
lboll@horwathhtl.com

MONTREAL, CANADA
pgaudet@horwathhtl.com

PHOENIX, USA
ddean@horwathhtl.com

SAN FRANCISCO, USA
jhiser@horwathhtl.com

SANTO DOMINGO,
DOMINICAN REPUBLIC
speralta@horwathhtl.com

TORONTO, CANADA
jrosen@horwathhtl.com

SOUTH AMERICA

BUENOS AIRES, ARGENTINA
mcarrizo@horwathhtl.com

SANTIAGO, CHILE
pramirez@horwathhtl.com