

# Le sort funeste de la petite hôtellerie dans l'indifférence générale

13 juin 2013

**L'hôtellerie indépendante française rencontre un terrible problème de défaillances d'établissements, année après année. Devant cette situation alarmante et qui s'accélère, personne ou pas grand monde ne semble y prêter attention, au risque de voir notre offre touristique perdre en attractivité à tous points de vue.**

Imaginez qu'il n'y ait plus de villages dans nos jolies prairies françaises, plus de stations balnéaires sur notre attirant littoral et plus de stations de petite montagne dans notre beau pays. Imaginez qu'il n'existerait plus que de gigantesques métropoles de béton et des zones industrielles. Cela vous rendrait sans joie ? Et pourtant, par analogie, c'est ce qui est en train de se passer pour l'hôtellerie française.

Les campagnes, les petites villes et la montagne **perdent des hôtels, année après année, inéluctablement**. Quand elle n'est pas précipitée vers le dépôt de bilan, la petite hôtellerie indépendante glisse lentement sur un tapis roulant de vieillissement délétère de son offre. L'on va avec assurance vers un contexte où dans les villes on ne trouvera plus que **des hôtels chers**, des hôtels de chaînes, des hôtels branchés réservés à des touristes aisés. Cela se passe déjà ainsi, petit à petit. Les hôtels indépendants, à caractère familial ferment les uns après les autres, avec une accélération qui s'opère depuis ces dernières années sur fond de crise économique.

## **Cimetière d'hôtels...**

L'hôtellerie française est ainsi passée de 22.600 hôtels (classés et non classés) en 1995 à 17.000 en 2013. 5.600 adresses en moins — **1/4 de disparitions !** — tandis que dans un même temps, la demande touristique n'a cessé de progresser. Rien que sur ces 3 dernières années, 1.900 établissements hôteliers ont été laminés, **soit près de 2 par jour**. Ce sont tous des indépendants puisque les chaînes hôtelières intégrées, si elles ne se développent plus que modestement (par rapport aux années 1980 à 1990), de quelques dizaines d'unités par an, au mieux, ne voient globalement pas d'hôtels fermer.

Lire également le [Panorama 2013 de l'hôtellerie en France](#)

Ce sont bien entendu les plus fragiles qui ont mis leurs clefs (de chambres) sous la porte. Qui sont-ils ? Des petits établissements situés un peu partout, même si l'on a tendance à penser qu'ils sont surtout en milieu rural. Par exemple à Lourdes, deuxième ville hôtelière de France après Paris, 22 hôtels ont fermé depuis 2009. Dans les grandes villes, les défaillances existent également, sauf dans la Capitale — le meilleur marché touristico-hôtelier de France — où avec près de 1.600 adresses, une centaine d'hôtels ont été ajoutés en 5 ans. Les établissements que l'on ouvre dans les autres grandes villes cachent parfois les fermetures massives d'indépendants. L'on crée même à présent parfois trop d'hôtels qui inmanquablement prennent des clients dans les établissements existants, même s'ils se rénovent, comme à Lyon, Nantes, Le Mans, Marseille ou encore Toulouse, par exemple, où les taux d'occupation se tassent dangereusement.

Pour les plus chanceux de leurs propriétaires, leur hôtel a été racheté et transformé en habitation. Mais c'est rare. Pour la majorité, c'est la fermeture administrative ou/et la liquidation finale. Un sondage de [Coach Omnium](#) en 2008 indiquait que **53 % des hôteliers indépendants cherchaient ou envisageaient de vendre leur affaire**. La situation n'a pu que se maintenir en l'état, même si les hypothétiques acheteurs/repreneurs ne pointent pas très souvent leur nez et leur chéquier.

## **Des changements de conditions d'exercice**

Alors oui, tous ces hôteliers ne sont pas forcément de si grands méritants pour que l'on prenne en compte leur sort devenu moribond. Beaucoup ont baissé les bras et jeté l'éponge ; ils n'investissent plus et laissent leur hôtel aller en décrépitude, avec des clients qui fuient encore plus vite qu'auparavant. Ceux qui se reprennent

en main sur le tard ont tellement attendus sans rien faire que les travaux de modernisation de leur établissement en deviennent trop onéreux pour eux. Mais beaucoup d'autres se battent et cherchent à s'en sortir. Sauf qu'ils sont confrontés à un Himalaya de difficultés souvent impossibles à surmonter.

**Que s'est-il passé pour en arriver là ?** Un grand nombre de raisons, en fait. En premier, on trouve un **souci structurel : la taille critique des hôtels**. Le seuil de rentabilité a considérablement augmenté depuis ces vingt dernières années. Un hôtel situé en dessous de 35 chambres, en moyenne, trouve désormais difficilement sa rentabilité et les moyens de réinvestir, soumis à près de 90 % de charges fixes qui ne cessent d'enfler. Or, si les hôtels de chaînes ont en moyenne 80 chambres, les indépendants n'en ont que 26.

Puis, l'hôtellerie a vu tomber **une cascade de nouvelles réglementations** : sécurité des piscines, sécurité incendie, renforcement des normes d'hygiène en restauration, classement hôtelier, social, contrat d'avenir, etc. et bientôt l'accessibilité. Sans vouloir discuter sur le bien-fondé de ces normes, ils imposent le plus souvent des coûts exagérés. Ils sont également presque toujours **non productifs** de chiffre d'affaires et donc de retour sur investissement. Par exemple, des portes coupe-feu sont certes indispensables, mais elles ne valorisent pas le confort de l'hôtel. C'est une charge financière que le client ne voit pas. Or, les hôteliers indépendants ont déjà tant besoin de moderniser leur offre, de l'adapter aux attentes des clients et de faire redevenir attractif leur établissement, que satisfaire ces normes **leur a coûté toute possibilité d'investir dans leur équipement et leur décor pour reconquérir leurs clients**.

A cela il faut ajouter que les hôteliers indépendants sont **de mauvais vendeurs**. Seulement 1 exploitant sur 5 développe une commercialisation dynamique et musclée, tandis que les autres sont soit passifs, soit n'engagent aucune commercialisation pour leur affaire. Y compris sur Internet où passent pourtant 9 clients d'hôtels sur 10 pour rechercher un hôtel où séjourner. Du coup, ces hôteliers peu communicants se laissent prendre en charge par les OTA (agences de voyages en ligne) et ils le paient cher. Cela engendre de lourdes commissions à payer, avec souvent à la clef, une baisse des prix de vente des chambres.

Enfin, pour donner le coup de grâce, la crise économique est là. Il s'en suit une baisse de la fréquentation par la clientèle et **une pression jusque-là inconnue sur les prix**, et donc sur la rentabilité. Les tarifs sont d'ailleurs devenus le premier critère pour choisir un hôtel, tant par la clientèle d'affaires que de loisirs. La crise et avec elle des bilans hôteliers plutôt colorés de rouge (environ 1 sur 2) ont encouragé les banquiers à se montrer non coopératifs et à refuser les crédits si nécessaires pour rénover, agrandir ou redynamiser les hôtels. Voilà pourquoi l'hôtellerie indépendante, dans une majorité qui s'accroît, vieillit, perd de sa séduction et voit son activité déperir, pour conduire à des fermetures en masse.

### ***Un désintérêt certain pour le sujet***

**Qui se préoccupe du sort de la petite hôtellerie en déshérence ?** Personne ou pas grand monde. Ce ne sont pourtant pas les rapports sur ce constat qui manquent, dont au moins celle du Conseil national du tourisme, qui commence à dater. Mais sans effet. Ils finissent tous dans l'oubli, au fond d'un placard poussiéreux. Du côté du [Ministère du tourisme](#), les personnels politiques de droite comme de gauche se rejoignent nettement sur ce sujet. Les hôtels indépendants peuvent bien disparaître. On y pense comme à sa première carte d'adhérent au parti. Au cabinet ministériel, on préfère discuter avec les chaînes et les grands groupes de tourisme.

Du côté des **syndicats hôteliers**, mis à part quelques discours incantatoires et sans conviction sur ce thème, on est aux abonnés absents en termes d'actions. On se donne un rôle de spectateur autiste. Si les **Chambres de Commerce** sont bien au fait du sort de leurs ressortissants hôteliers indépendants, ce sont sans doute les seules qui les aident encore, mais avec de maigres moyens. Quelques régions cherchent également à inverser la tendance de l'appauvrissement de l'hôtellerie (Rhônes-Alpes, Alsace,...), mais ce n'est pas encore généralisé. Car chez les CRT et CDT, les petits hôtels en état d'obsolescence, on préfère les éviter pour ne pas ternir l'image de la destination.

Il est vrai qu'il est plus valorisant de parler des palaces et des grands hôtels de luxe. Il est vrai que les petits hôtels indépendants, qui sont des micro-entreprises, ne représentent pas beaucoup d'emplois comparés à d'autres secteurs. Il est vrai que la mort des uns fait le bonheur de ceux qui restent, pensant ainsi récupérer les clients des premiers.

## **Alors que peut-on, que doit-on faire ?**

Certes, il est difficile de croire que l'on peut aider des hôteliers qui seraient rendus inactifs parce qu'ils ont démissionné de leur tâche et se sont totalement **démobilisés**. Mais les autres, ceux qui luttent pour tenir, devraient être soutenus d'une manière ou d'une autre. On peut estimer que **sur 14.000 hôteliers indépendants français**, la moitié se porte bien, 1/4 sont en juste équilibre dans leurs comptes et devraient être épaulés et enfin le 1/4 restant est en déperdition avec une fin probable sous 2 à 3 ans, si on ne fait rien. On s'attend évidemment à **une précipitation des défaillances d'hôtels en 2015** avec l'application des normes d'accessibilité que la plupart ne pourront pas financer. Sauf si un régime dérogatoire se met en place pour eux. On peut rêver.

Or, on l'a bien compris, on est bien face à un problème. Celui du risque d'une uniformisation de l'hôtellerie française, d'une perte de diversité/attractivité et d'une **décadence de notre offre touristique par son vieillissement**, qui ne peuvent que manquer de plaire aux voyageurs français (2/3 de la demande) et étrangers. Les clients déçus, quand ils ne se rendent pas dans les hôtels de chaînes — qui ne représentent qu'un hôtel sur six mais qui aspirent près de 55 % de parts de marché — se tournent vers les chambres d'hôtes devenues la première concurrence des hôtels indépendants, selon [une dernière étude de Coach Omnium](#) auprès des clientèles hôtelières.

L'aide aux hôteliers motivés et nécessiteux doit porter sur la mise en place d'**un fonds d'investissement spécial**, autrement plus efficace et accessible que celui proposé par [Oséo](#), qui a été un fiasco, avec une poignée de dossiers traités. Ce financement dont les modalités doivent être discutées avec réalisme, doit favoriser les programmes de modernisation, d'extensions, de créations de nouvelles prestations, de décoration des hôtels. Par ailleurs, il serait bon d'encourager et d'entourer les professionnels indépendants dans la **commercialisation de leur hôtel** qui est leur autre point faible, avec celui du défaut d'accès aux financements.

Enfin, **appuyer les jeunes entrepreneurs** pour qu'ils puissent reprendre une affaire est une des solutions que les pouvoirs publics devraient traiter en urgence : les aider à trouver les financements, les accompagner professionnellement durant la phase de reprise d'une affaire et les parrainer.

A noter qu'il ne s'agit pas pour nous de prôner l'assistanat, ni de succomber à la tentation de tout exiger de l'Etat, ni même d'attendre de lui qu'il remplace les chefs d'entreprises dans leur responsabilité. Il s'agit juste de demander à l'Etat d'**alléger la barque qu'il s'est plu et qu'il se plaît à (sur)charger** en taxes, impôts, prélèvements obligatoires, lourdeurs administratives, réglementations improductives, normes, etc. Rien de plus. Bref, d'inverser la vapeur pour sauver ce qui peut encore l'être. Il lui faut admettre qu'il doit engager une assistance à personne (morale) en danger concernant la petite hôtellerie.

Va-t-on enfin trouver des hommes et des femmes politiques, mais aussi des collectivités et des organisations professionnelles **courageux** et surtout capables de prendre en charge ce problème qui n'est pas si anodin que cela ? Certes, à force de dire que la France est la première destination mondiale du tourisme et que tout va bien, crise ou pas crise, cela ne peut pas provoquer une prise de conscience du véritable désastre dont souffre notre hôtellerie.

Voir également notre [Livre Blanc de la Modernisation Hôtelière et Touristique](#)

Copyright © 2013 Comité pour la Modernisation de l'Hôtellerie Française. Tous droits réservés.