MARKET SNAPSHOT : TENDANCES TOURISME ET HÔTELLERIE

Abidjan, Côte d'Ivoire

Voltere
by egis
Shaping Tomorrow's Tourism

Novembre 2022

CÔTE D'IVOIRE

La Côte d'Ivoire s'impose comme **puissance économique sous-régionale stable au sein de l'UEMOA** et exerce une réelle influence institutionnelle et politique en Afrique de l'Ouest.

- Population : 27 millions d'habitants
- Superficie : 322 462 km²
- Capitale politique : Yamoussoukro
- Capitale économique : Abidjan
- Croissance PIB 2021 : +7%
- Prévision de croissance annuelle 2022-2025 : +6%

ÉCONOMIE

- **Taux de croissance record** avec +8% en moyenne entre 2012 et 2019, grâce aux performances économiques du secteur primaire (agricole et agroalimentaire).
- Résilience du pays suite à la crise sanitaire : taux de croissance économique de **+2,0% en 2020** et **+6,5% en 2021**.
- **1er producteur de cacao** (40% de la production mondiale), avec le 1er port mondial d'exportation de cacao à San-Pedro.

POLITIQUE

- Un **climat sociopolitique qui** s'est très nettement **stabilisé** entre 2010 et 2019, suite au travail de réconciliation nationale.
- Réélection du Président Ouattara en octobre 2020. Les dernières élections législatives début mars 2021 ont été remportées par la coalition de la **majorité présidentielle.**
- Amélioration de la **gouvernance rurale** en Côte d'Ivoire, facilitant l'accès au foncier.

DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- **Transports et infrastructures** : développement du réseau routier avec entre autres la rénovation de la Côtière entre Abidjan et San-Pedro, réhabilitation des stades de Bouaké, Korhogo, San-Pedro, Yamoussoukro et Abidjan (fin 2022 / début 2023) dans le cadre de la CAN 2024.
- **Tourisme « Sublime Côte d'Ivoire »** : 9 projets structurants pour dynamiser le tourisme MICE, l'offre balnéaire et de loisirs, et l'écotourisme, avec l'ambition de développer une offre à destination de la population locale à travers la création d'une offre de meilleure qualité dans les villes secondaires.

Port de pêche ivoirien, San Pedro

Assinie

Basilique Notre-Dame de la Paix, Yamoussoukro

Port autonome de San Pedro

ABIDJAN

Capitale économique de la Côte d'Ivoire, Abidjan a participé au **retour de la croissance** depuis 2012, notamment du fait de sa **croissance industrielle et urbaine forte.**

- Région : District Autonome d'Abidjan
- Population : 6 321 017 d'habitants
- Densité : 2 983 hab. /km²
- Superficie : 2 119 km²
- Communes : 10 (Abobo, Adjamé, Attécoubé, Cocody, Koumassi, Marcory, Plateau, Port-Bouët, Treichville, Yopougon)

CAPITALE DE FACTO

- **Moteur économique et financier**, Abidjan produit 80% de l'activité économique du pays et concentre ¼ de la population nationale, avec un **taux de croissance démographique** annuelle moyenne de l'ordre de 3%.
- Abidjan est **la porte d'entrée du pays** avec l'aéroport international Félix Houphouët-Boigny (24 compagnies aériennes) et son port autonome, qui contribue à hauteur de 70% du PIB de Côte d'Ivoire.

HUB SOUS-RÉGIONAL

- Abidjan abrite le **siège ou bureau régional de nombreuses institutions privées et multilatérales**, particulièrement concentrées dans le quartier d'affaires et administratif du Plateau et à Cocody :
  - Banque Africaine de Développement (BAD) ;
  - AFD et Proparco ;
  - Organisation Internationale du Cacao ;
  - Teyliom Group;
  - Universal Music Africa.

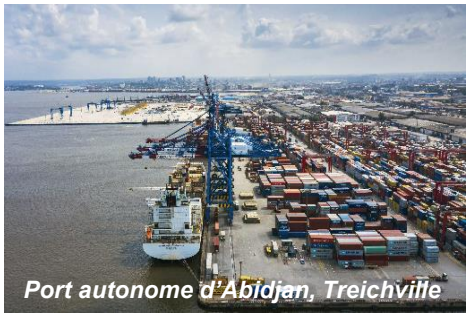
PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

- **Développement social** : mise en œuvre de réformes durables pour une croissance plus inclusive, notamment via des programmes sociaux en faveur des populations les plus défavorisées (Banque Mondiale).
- **Développement urbain et infrastructures** : extension de l'aéroport international, projet de la ligne 1 du métro d'Abidjan (2025), construction des 4e et 5e ponts entre Plateau & Yopougon et Plateau & Cocody, aménagement de la baie de Cocody (2023) et de la promenade de la mer (fin 2022).
- **Projets immobiliers** : Parc des Expositions d'Abidjan à vocation internationale (fin 2022 / début 2023), Tour F (2024).

Commune du Plateau, Abidjan

Echangeur sur le VGE, Marcory

Ile Boulay, Yopougon

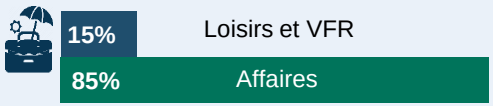

Port autonome d'Abidjan, Treichville

UNE ACTIVITÉ TOURISTIQUE DOMINÉE PAR LE BUSINESS

Porté par son statut de capitale économique, **Abidjan** attire pour **l'essentiel une clientèle d'affaires**, l'organisation de plusieurs événements régionaux et internationaux ayant permis de dynamiser la destination depuis 2012.

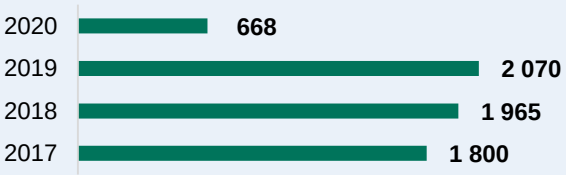
Malgré l'arrêt du secteur touristique durant la crise sanitaire, **le premier semestre 2022** a confirmé la **reprise d'activité** du **tourisme d'affaires** abidjanais. En effet, l'augmentation de la fréquentation des hôtels a été soutenue par la reprise des **voyages corporate** et la **tenue de conventions et salons.**

Motif de visite



Arrivées touristiques internationales

(en milliers)



Estimation des performances hôtelières à Abidjan

(Var. 2021/2020)

Taux d'occupation	Prix moyen	RevPAR
37,1% *+ 20 pts*	74 910 CFA *- 24 %*	29 190 CFA *+ 5,6 %*

Source : Voltere by Egis

Les projets structurants combinés au développement économique du pays devraient contribuer au rayonnement d'Abidjan comme **premier hub de tourisme d'affaires et MICE** de l'Afrique francophone. Abidjan attirera ainsi une clientèle d'affaires grandissante avec un **pouvoir d'achat important.**

A plus long terme, le **segment loisir devrait se développer** notamment en provenance de la **sous-région** et via du **tourisme domestique soutenu par le développement d'infrastructures adaptées**. On estime que la grande majorité passera par Abidjan au début ou à la fin de séjours touristiques (balnéaires ou écotouristiques).

Hôtel Azalai, Marcory

Hôtel Onomo, Port-Bouët

Sofitel Abidjan Hôtel Ivoire, Cocody

Noom Hotel Abidjan, Plateau

UN MARCHÉ HÔTELIER EN STRUCTURATION

OFFRE HÔTELIÈRE

- L'offre hôtelière abidjanaise est estimée à **3 500 chambres**, pour plus de 30 hôtels.
- Environ **3 000 chambres se distinguent du reste du marché** et répondent à des standards de qualité internationaux.
- Le segment **haut de gamme représente la quasi-majorité** de l'offre (44%). Le segment économique est le moins bien représenté (18%).
- **Le Plateau concentre actuellement près de la moitié de l'offre** en chambres du marché de référence d'Abidjan.
- Des hôtels **indépendants** de bon **standing**, pour une clientèle connaissant déjà la destination, complètent l'offre : Aichti Hôtel, Hôtel Particulier, Villa Lepic, Roots Hotel Apartments, etc.

D'ici 2025, le parc hôtelier de référence devrait connaître une augmentation importante de +72% de son nombre de chambres, principalement sur le segment haut de gamme.

Projets phares :

- **Combo hôtels Novotel et Adagio dans la commune de Marcory ;**
- **Deux nouvelles adresses Maison Albar Hotels, au Plateau et à l'Île Boulay ;**
- **Un projet hôtelier Four Seasons et un projet d'appart hôtel Ascott Hôtel dans la commune de Cocody.**

DEMANDE HÔTELIÈRE

- La **clientèle affaires (corporate et individuels affaires)** représente **la majorité de la demande.** Elle est complétée par la **clientèle MICE** venue pour des événements d'entreprises ou de filières.
- La **clientèle loisirs reste limitée** bien qu'en croissance, et est constituée principalement d'une clientèle excursionniste et internationale en visite familiale, et en transit vers d'autres destinations dans le pays.
- Entre 2016 et 2019, le RevPAR du marché hôtelier a été porté par **l'attractivité et le développement économique et urbain d'Abidjan.**
- La crise sanitaire a entraîné une **chute drastique** des performances, reparties à la **hausse à la fin de l'année 2021**.
- **2022 affiche un rebond encourageant pour le secteur.**

Nous estimons que le niveau de demande d'avant-crise (2019) devrait être atteint entre 2023 et 2024.

A long terme, **la clientèle affaires internationale restera majoritaire,** et le développement de la clientèle business sous-régionale viendra renforcer la position d'Abidjan comme **destination MICE.**

L'essor de **destinations balnéaires ivoiriennes et du tourisme régional** devrait jouer un rôle dans le développement du tourisme d'agrément.

DES DESTINATIONS TOURISTIQUES EN ÉMERGENCE

ÎLE BOULAY

12 km du centre d'Abidjan

- Principale île d'un archipel de 13 îles à proximité directe d'Abidjan, l'île Boulay bénéficie d'une **nature préservée**.
- Située en face de l'île Boulay au sud, la **« Baie des milliardaires »** regroupe la majorité de l'offre hôtelière, d'un niveau de **qualité moyen**.
- Le parc hôtelier **haut de gamme** compte **un seul établissement** (BBR), et sera bientôt complété par un resort du Groupe **Centaurus**, tel qu'annoncé en 2022.
- L'est de l'île est voué à devenir une **zone touristique**, bien connectée aux communes de Yopougon et du Plateau grâce aux futures voies de transport lagunaire.

90 chambres
+ 44 en projet

GRAND-BASSAM

50 km d'Abidjan

635 chambres
+ 100 en projet

- Grand-Bassam, ancienne **ville coloniale** dont le **cœur historique** est classé au **patrimoine mondial de l'UNESCO**, est la première station balnéaire du pays.
- Divisée en deux parties (Ancien et Nouveau Bassam), la ville constitue une zone d'attractivité **touristique et économique** grâce à son héritage historique, son cadre naturel entre océan et lagune et sa proximité avec l'aéroport et Abidjan.
- Le parc hôtelier bassamois se décline de **l'économique au milieu de gamme supérieur, avec une capacité moyenne faible.**
- Dans le cadre du programme « Sublime Côte d'Ivoire », un **hôtel de haut standing** est à l'étude.

ASSINIE

105 km d'Abidjan

- Assinie est la station balnéaire la plus attractive du pays, développée aujourd'hui autour d'une **presqu'île** étroite longue d'une quinzaine de kilomètres, entre l'océan et la lagune, jouissant ainsi d'un **cadre exceptionnel**.
- La destination est très fréquentée les week-ends par une **clientèle locale venue d'Abidjan**.
- La zone est principalement occupée par de **luxueuses** villas, hôtels et paillotes. L'offre d'hébergement se caractérise par des **résidences privatisables**, et **des hôtels indépendants milieu de gamme et supérieur** avec une **faible capacité**.
- La destination attire de plus en plus d'**investisseurs et opérateurs internationaux**.

693 chambres
+ 212 en projet

Au-delà de ces trois destinations qui suscitent l'intérêt des investisseurs et opérateurs internationaux, on anticipe le potentiel de certaines destinations émergentes.

Bientôt boostées par le développement routier en cours, elles couvrent divers segments touristiques :

- **Ecotourisme : Domaine Bini, Taï, Man, Tiassalé, Jacqueville, Grand-Lahou, Nzi River Lodges…**
- **Balnéaire : Grand-Béréby, Tabaoulé, Monogaga, Grand-Drewin…**
- **Culturel : Yamoussoukro, Bouaké, Korhogo…**

Voltere
by egis

Shaping Tomorrow's Tourism

6 rue Dunois
75013 Paris
France

T +33 1 42 17 03 38

Retrouvez l'équipe et nos références sur :
www.voltere-consulting.com

Rue du Canal, Immeuble Amoryan, 12e étage
Zone 4 - Marcory - Abidjan
Côte d'Ivoire

T +225 07 89 46 1664

info.ivory-coast@egis-voltere.com