



# Voltere

by  egis

*Shaping Tomorrow's Tourism*



## MARKET SNAPSHOT

### TENDANCES TOURISME ET HÔTELLERIE

Cotonou, Bénin

Février 2025

# PROFIL DE LA DESTINATION

# BÉNIN



Le Bénin, **puissance émergente** en Afrique de l'Ouest, bénéficie d'une **croissance économique dynamique** et d'une **stabilité politique**, qui lui confèrent un rôle important au sein de l'UEMOA (Union économique et monétaire ouest-africaine).

- Population : 14,6 millions (2025)
- Taux de croissance démographique : 2,5 %
- Superficie : 114 763 km<sup>2</sup>
- Capitale : Porto-Novo

- Croissance PIB 2024 : +6,5 %
- PIB par habitant : 1 433 USD
- Inflation 2024 : 2 % (-0,8 pt vs 2023)
- Prévision de croissance 2025 : 6,5 %



Cotonou



Porto Novo



Ouidah



## ÉCONOMIE

- De 2021 à 2024 inclus, le Bénin a connu une **croissance économique soutenue**, avec un taux moyen de croissance annuelle supérieur à 6 %. Cette performance est largement attribuée aux **réformes économiques** et aux **investissements substantiels** dans les infrastructures, notamment les routes, les ports et l'énergie.
- Les **perspectives à moyen terme/long terme sont favorables**, avec des **investissements massifs** prévus grâce à un accord conclu en 2022 entre le Fonds monétaire international (FMI) et le Bénin. Cet accord permettra le **débloquement de fonds significatifs** destinés à soutenir les initiatives de développement du pays.



## POLITIQUE

- Sur le plan politique, le Bénin est reconnu pour sa **gouvernance stable** en Afrique de l'Ouest. Depuis l'introduction du multipartisme en 1990, le pays a réussi à mener **plusieurs transitions démocratiques pacifiques**.
- Suite aux élections de 2016, le gouvernement de Patrice Talon est reconnu pour avoir renforcé l'État de droit. Néanmoins, la situation sécuritaire du Nord du pays reste préoccupante, en témoigne l'attentat du 8 janvier 2025 contre des militaires béninois.
- Sur la scène internationale, le Bénin joue un **rôle actif** au sein de la Communauté économique des États de l'Afrique de l'Ouest (**CEDEAO**), pesant à la fois sur les volets commerciaux, politiques, et diplomatiques.



## DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL

- Dans le cadre de la réalisation des **projets structurants** de son Plan de développement communal (PDC), la mairie de Cotonou a opté pour la contractualisation en maîtrise d'ouvrage déléguée (MOD) avec trois agences afin de réaliser prochainement **dix grands travaux** de construction d'infrastructures (gares routières, marchés secondaires, bureaux d'arrondissements, etc.).
- Un programme de **rénovation** de l'actuel **aéroport** de Cotonou est en cours, visant à tripler sa capacité d'accueil annuelle pour atteindre **1,5 million de passagers** à terme.

# COTONOU



**Cotonou**, capitale économique et principale ville du Bénin, est le **centre névralgique** du commerce et des transports du pays, avec une **infrastructure portuaire stratégique** et un **dynamisme urbain** en pleine **expansion**.

- Département : Littoral
- Population 2024 (hors agglo) : 738 444
- Densité : 9 300 hab. / km<sup>2</sup>
- Taux de croissance démographique 2023 : 1,85 %
- Superficie : 79 km<sup>2</sup>
- Arrondissements : 13
- Quartiers : 143



Port de Cotonou



Marché international (Dantokpa)



Maquette du QCC de Cotonou



## UNE PORTE D'ENTRÉE STRATÉGIQUE

- Située au **cœur du Golfe de Guinée** et bénéficiant de l'un des ports les plus importants d'Afrique de l'Ouest, avec près de 10 millions de tonnes de fret annuelles, la ville de Cotonou est devenue un **hub commercial en Afrique de l'Ouest**.
- Le Port Autonome de Cotonou est en pleine **modernisation** avec un investissement de plus de **450 millions d'euros**. Dans le cadre de sa rénovation, le Centre des Affaires Maritimes est presque achevé, et le Terminal 5 est en construction (2025). L'ensemble sera finalisé d'ici 2026.
- Capitale économique, Cotonou abrite les deux tiers des industries du pays. Les principales **entreprises** et **banques** ainsi que institutions **gouvernementales**, y ont leur siège.



## UN PÔLE URBAIN DYNAMIQUE

- Cotonou, avec son **cadre de vie côtier agréable**, fait face à une **urbanisation rapide** et parfois peu maîtrisée, entraînant une **structure urbaine déséquilibrée**.
- Cette expansion, qui touche également Porto-Novo et Abomey-Calavi, génère un **déversement démographique** vers les **périphéries**, portant la population du Grand Nokoué à 3 millions d'habitants en 2025. Pour accompagner cette croissance, des **projets clés** sont développés pour répondre aux **besoins en infrastructure**.
- La ville abrite également le **plus grand marché international d'Afrique de l'Ouest** (environ 20 hectares à ciel ouvert), contribuant directement au rayonnement de Cotonou dans la sous-région.



## PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT

- **Développement urbain et des infrastructures dans le cadre du Programme d'Actions du Gouvernement (2021-2026) :**
  - ✓ Le projet du **Quartier Culturel Créatif (QCC)**, qui comprend une cité ministérielle, un district d'art et de galeries, un musée d'art contemporain, une arène de 7 000 places, un pôle de loisirs, etc. ;
  - ✓ La construction du **Centre d'Affaires Maritimes**, destiné à centraliser les activités administratives portuaires ;
  - ✓ Un **programme immobilier d'habitat social et économique**, avec la construction de 20 000 logements.



# MARCHÉ HÔTELIER - COTONOU

# UNE ACTIVITÉ CONCENTRÉE SUR LE TOURISME D'AFFAIRES \*

Cotonou représente aujourd'hui le **principal pôle récepteur** de la **demande touristique béninoise**, grâce à son **parc hôtelier** développé et à la présence **d'infrastructures structurantes**.

Cotonou s'appuie sur son **port autonome**, son **aéroport international** et **les sièges d'entreprises internationales** pour attirer une **clientèle d'affaires**, principalement issue de la **sous-région**.

En plus du **Centre International de Conférences** historique de Cotonou et de celui récemment développé au sein du nouveau **Sofitel**, l'offre hôtelière locale propose une large gamme de salles de réunion et de congrès.

Le **tourisme de loisirs**, bien que minoritaire, se concentre principalement à Cotonou, en grande partie grâce à la présence d'espaces culturels et à l'organisation de festivals (tels que le festival WeLovEya ou la création du Festival international des Arts du Bénin). L'ouverture d'un Casino Partouche (groupe français) viendra renforcer l'offre de loisirs au sein de la capitale.

Le **projet du Quartier Culturel et Créatif**, ainsi que la **création de 4 différents musées** illustrent la volonté du gouvernement de dynamiser ce volet touristique, encore largement sous-développé à l'échelle nationale.

## MOTIF DE VISITE



10% **Loisirs et VFR\***

90% **Affaires**

\* *Visiting Friends and Relatives*

## PROVENANCE DE LA CLIENTÈLE



**Côte d'Ivoire, Togo, Nigéria, Ghana**



**France, Canada, Inde, Qatar, Maroc**

## PERFORMANCES HÔTELIÈRES 2024 (vs 2023)



69 %  
+ 3pts

**Taux d'occupation**



60 515 FCFA  
+5,0 %

**Prix Moyen**



41 756 FCFA  
+9,8 %

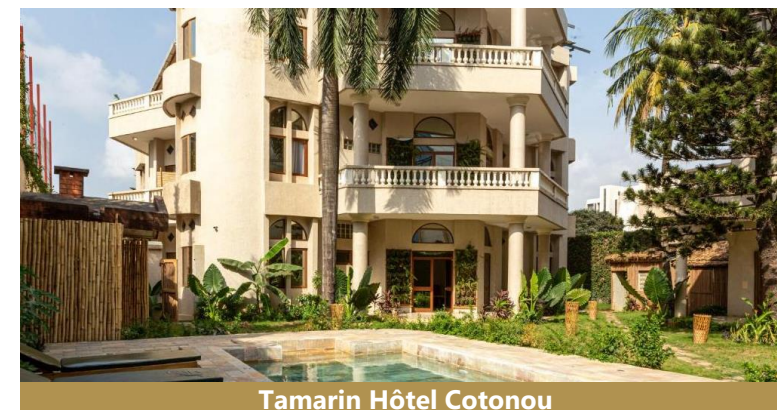
**RevPAR**



Sofitel Cotonou Marina Hotel & Spa \*\*\*\*\*



Golden Tulip Le Diplomate \*\*\*\*



Tamarin Hôtel Cotonou

# UN MARCHÉ HÔTELIER EN PLEINE ÉVOLUTION

## ↓ OFFRE HÔTELIÈRE

- L'**offre hôtelière** au Bénin est principalement concentrée à **Cotonou**, où elle s'adresse à une **clientèle d'affaires**, motivée par l'**activité économique** de la ville.
- En 2024, on observe une croissance de plus de **23 %** par rapport à l'inventaire de 2023, qui comptait 862 chambres, est principalement due à l'**ouverture récente du Sofitel** (198 chambres), **le premier hôtel de luxe du marché**.
- Comparée à d'autres destinations en Afrique de l'Ouest, l'offre hôtelière à Cotonou présente un **mix équilibré** entre les différentes catégories d'hébergement.

### Répartition de l'offre hôtelière de référence à Cotonou - 2024

Catégories	Nbr d'hôtels	%	Nbr de chambres	%
Economique	5	31 %	189	18 %
Milieu de gamme	5	31 %	399	38 %
Milieu de gamme-supérieur	3	19 %	237	22 %
Haut de gamme	2	13 %	37	3 %
Luxe	1	6 %	198	19 %
<b>Total</b>	<b>16</b>	<b>100 %</b>	<b>1 060</b>	<b>100 %</b>

Source : Voltere by Egis

- À l'horizon **2030**, l'offre hôtelière de Cotonou s'enrichira de deux hôtels haut de gamme affiliés à des **marques internationales**, ajoutant environ **350 clés**, soit une augmentation de **25 %** de la capacité totale.
- Parmi ces projets, le gouvernement a annoncé en septembre 2024 la **rénovation de l'ex-hôtel Marriott** pour y développer un établissement sous enseigne **Hilton (~200 clés)**.

## ↓ DEMANDE HÔTELIÈRE \*

La région de Cotonou accueille principalement une **clientèle affaires et MICE**, avec une part plus **restreinte de clientèle de loisirs**, estimée à environ 10 %. Ainsi, en 2024, la demande hôtelière dans la région de Cotonou se répartissait comme suit :

**Affaires** : elle représente ~90 % de la demande dans les établissements aux standards internationaux, soutenue par le développement économique de la zone et l'augmentation croissante de la représentation diplomatique, gouvernementale, ainsi que des organisations continentales et internationales.

Il peut s'agir d'une clientèle internationale, mais aussi sous-régionale, notamment en provenance des pays voisins souhaitant accéder au port de Cotonou.

Au sein de cette demande, on distingue :

- **Les particuliers** : employés ou cadres en visite à titre individuel ;
- **Les entreprises** : employés d'entreprises ayant un contrat avec les hôtels ;
- **MICE** : complétant la demande affaires, il est soutenu par les institutions et les entreprises internationales, représentant environ une arrivée sur cinq en 2024. Selon nos observations, ce segment est en croissance ;
- **Équipages** : cette demande varie considérablement d'un hôtel à l'autre, certains établissements étant en mesure d'attirer cette clientèle grâce à leur proximité avec l'aéroport de Cotonou.

**Loisirs et VFR\*\*\*** : ce segment constitue le second motif d'arrivées au Bénin, représentant environ 40 % du total des arrivées en 2024, mais pour seulement 10 % des nuitées réservées dans les établissements aux standards internationaux (offre de référence).

\* Estimations Voltere by Egis issues d'enquêtes terrain

\*\* Meetings, Incentives, Conferences and Exhibitions

\*\*\* Visiting Friends & Relatives

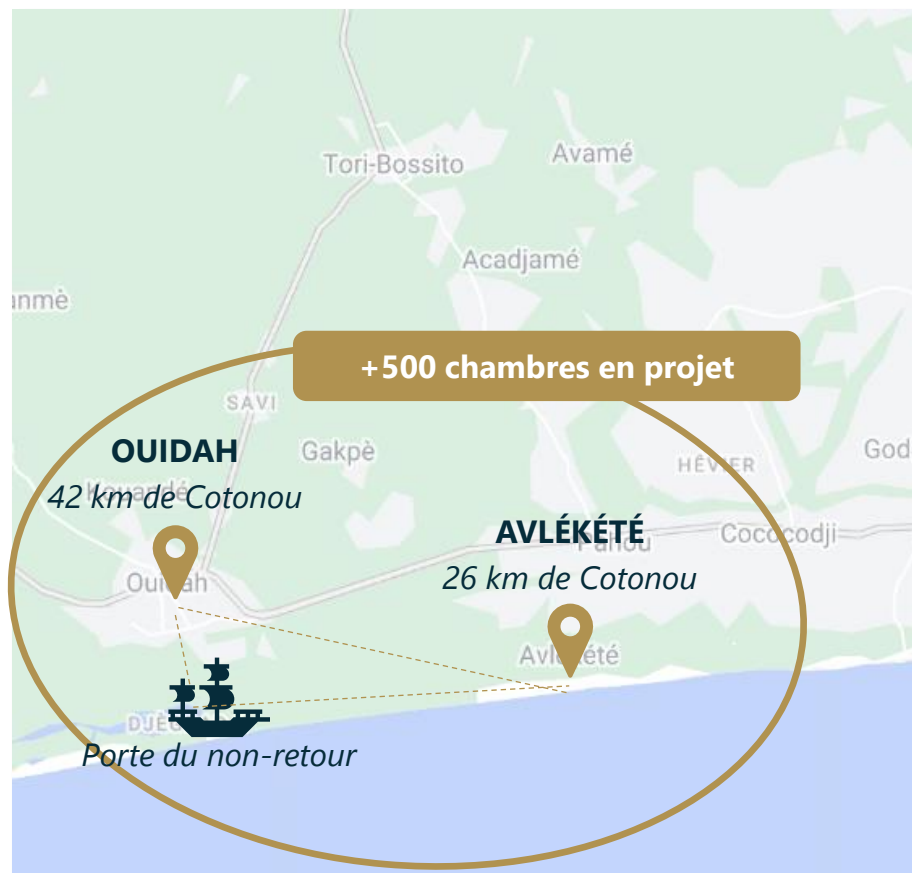


# ZOOM SUR LES DESTINATIONS DYNAMIQUES



# DES DESTINATIONS TOURISTIQUES ÉMERGENTES

## STATIONS TOURISTIQUES DE LOISIRS AUX PORTES DE COTONOU



### AVLÉKÉTÉ

- Le **projet de station balnéaire d'Avlékété**, inscrit dans le Programme d'Actions du Gouvernement (PAG) 2021-2026, prévoit une **station « d'exception »** visant à attirer une **clientèle internationale**.
- Sa proximité avec Cotonou et son aéroport international assure une **accessibilité optimale**. À terme, la zone pourrait compter entre **500 et 1 000 chambres**, comprenant un Club Med, un village de Plage et des résidences de golf.
- Le développement **d'infrastructures hôtelières haut de gamme** renforcera **l'offre touristique du Bénin**, proposant des **expériences haut de gamme** et une **visibilité internationale**.

### OUIDAH

- Le développement de services touristiques à Ouidah-centre et à la Marina, avec la **Porte du Non-Retour** et le « **Bateau du départ** » (navire-musée) comme **lieux emblématiques** **boostera fortement le potentiel touristique de la région**. Cela renforcera par capillarité l'attractivité de la zone d'Avlékété.
- En parallèle, Ouidah offrira une **dimension culturelle** et **mémorielle** complémentaire au **parcours touristique**, facilité par l'amélioration de la Route des Pêches, actuellement en cours de doublement.

## Destination en devenir

Si les projets touristiques structurants se concentrent principalement dans le Sud, le gouvernement met également l'accent sur l'exploitation de nouveaux atouts, en mettant en avant la richesse naturelle et historique du pays à travers le tourisme d'aventure, l'écotourisme et le tourisme culturel.

Le Nord Bénin, actuellement perturbé par des troubles sécuritaires, dispose de plusieurs parcs nationaux, comme la Pendjari et W, qui offrent des opportunités de safaris et de découvertes de la faune et de la flore, susceptibles d'attirer une clientèle internationale.

Conscient de ce potentiel, l'État a engagé des mesures pour soutenir le secteur, en investissant dans les infrastructures et en renforçant la sécurité dans les zones sensibles, pour permettre un cercle vertueux de développement touristique, de retombées économiques locales et de sécurisation.

# Voltere

by  egis

## FRANCE

4 rue Dolorès Ibaruri – 93100 Montreuil, FRA

## AFRIQUE

Immeuble Amoryan – rue du Canal – Zone 4 – Abidjan, CIV

Le Continental Business Center – Lot 54 Hay Hassani – 1 Avenue Main Street – Casablanca, MAR

## MESA

Dubai Digital Park - Building A1 Unit 308 – PO Box 34116 – Dubai, UAE

[www.egis-group.com](http://www.egis-group.com)

[www.voltere-consulting.com](http://www.voltere-consulting.com)