

# À la recherche du financement privé du tourisme à la campagne

SERGE LACROIX

Directeur-adjoint de la Sem Destination 70

(slacroix@destination70.com)

**E**n espace rural et moyenne montagne, les projets d'immobilier touristique d'envergure (au-delà du seuil du million d'euros) rencontrent des difficultés de financement. Qu'ils soient portés par des acteurs publics ou par des acteurs privés, quelle que soit leur qualité, ces projets n'arrivent que difficilement à faire le "grand écart" entre les contraintes structurelles de rentabilité propres à l'investissement touristique, l'encadrement des aides éventuelles et, enfin, la faible à moyenne attractivité de la campagne (cf. encadré 1).

C'est ainsi que, en Franche-Comté, les projets publics et privés qui dépassent, en valeur, le million d'euros sont assez rares. Le positionnement de la région, dans le bas du tableau des zones réceptrices, n'incite pas les acteurs nationaux à s'intéresser à celle-ci, *a fortiori* à ses parties de territoire les moins attractives ou de faible notoriété. En 2005, les investissements dans notre région n'ont représenté que 1,08 % du total national<sup>(1)</sup>.

Existe-t-il des outils pour financer des projets immobiliers touristiques novateurs dans les régions de faible et de moyenne attractivité ? Telle est la question que nous nous sommes posée. Pour tenter d'y répondre, nous avons mené une investigation auprès de professionnels de la finance.

## **LE TOURISME À LA CAMPAGNE, UN INVESTISSEMENT JUGÉ "À RISQUE" PAR LES BANQUES**

Le tourisme est une activité économique "à risque élevé". En effet, pour développer ce secteur économique, et notamment l'hébergement touristique, il est nécessaire de mobiliser un montant important de capitaux et de fonds propres. Un projet de taille moyenne

(1)  
Cf. Tableau de bord des  
investissements touris-  
tiques, édition 2006,  
Odit France.

dépasse largement le seuil de 500 000 euros d'investissement. Or nombre d'entreprises ne dégagent pas les niveaux de résultat brut d'exploitation (RBE) suffisants pour autofinancer leur développement ou permettre leur adaptation aux évolutions des clientèles. Par ailleurs, les clientèles visées par les produits et les prestations touristiques sont par nature très infidèles, changeantes et fugaces. Cette "mobilité comportementale" se fait selon un rythme non compatible avec celui de la rentabilité des investissements consentis pour les attirer et les accueillir. Enfin, la saisonnalité de la fréquentation touristique et les coûts d'exploitation, liés en particulier à la présence de main-d'œuvre, renforcent la difficulté d'obtenir un bon niveau de rentabilité de l'entreprise exploitant les équipements réalisés.

Pour pallier cette difficulté, des solutions relevant de la défiscalisation ont été mises en place par l'État. Elles permettent d'alléger l'investissement immobilier, dans les cas suivants :

– lors de l'achat, avant le 31 décembre 2010, de logements neufs, ou en état futur d'achèvement, dans des résidences de tourisme classées, situées en zone de revitalisation rurale (ZRR) ou encore sur le territoire de l'ancien objectif 2 des fonds structurels de l'Union européenne. Dans ce cas, cela permet à des investisseurs de se faire rembourser la TVA sur l'investissement et de bénéficier d'une réduction d'impôts sur le revenu, en application de l'article 199 decies E et F du Code général des impôts<sup>(2)</sup> dans le cadre d'un dispositif dit "loi Demessine" ;

– lors de l'investissement dans des produits immobiliers de type meublé, sous le statut de loueur de meublés professionnel (LMP) (si inscription au Registre du commerce et des sociétés et si le chiffre d'affaires de cette activité représente plus de 23 000 euros de recettes annuelles TTC ou s'il représente plus de 50 % des ressources du foyer fiscal). Dans ce cas, cela permet à l'investisseur de bénéficier d'un remboursement de la TVA lors de l'acquisition du bien, et lui offre la possibilité de faire un déficit qui sera déductible de son revenu global ;

– lors de l'investissement dans des produits immobiliers de type meublé, sous le statut de loueur de meublés non professionnel (LMNP) (si la déclaration de ce type de revenu se fait dans le cadre des bénéfices industriels et commerciaux-BIC). Dans ce cas, cela permet à l'investisseur de bénéficier d'un remboursement de la TVA lors de l'acquisition du bien, et lui offre la possibilité de faire un déficit qui sera uniquement déductible de ses revenus industriels et commerciaux (par exemple : frais de notaire, taxe foncière, amortissement de l'immobilier et du mobilier).

En Franche-Comté, nous observons que le recours à de la défiscalisation n'existe pas et que le tissu bancaire traditionnel est plutôt frileux en matière de financement de projets dans le domaine du tourisme et des loisirs.

En effet, et en dépit de résultats plutôt satisfaisants sur le plan de la fréquentation des installations existantes, des difficultés ont été observées pour financer certains projets struc-

(2) Cf. instruction n° 46 du 28 mars 2007 publiée au Bulletin officiel des impôts (NOR : BUD F 07 20516j).

#### Encadré 1

### QUELQUES EXEMPLES RÉCENTS D'INVESTISSEMENT TOURISTIQUE EN ESPACE RURAL

– Création d'un complexe thermal de Juvignac (Hérault), à hauteur de 37 millions d'euros (un hôtel 3★, deux résidences de tourisme, un centre de balnéothérapie et des logements d'accueil des personnels).

– Extension d'un hôtel écologique à Monestier (Dordogne), à hauteur de 4 millions d'euros (création de 25 chambres en sus des 40 existantes).

– Création d'un complexe hôtelier à Luçon (Vendée), à hauteur de 60 millions d'euros (création d'un hôtel de luxe, de niveau 4 ou 5 étoiles, de 120 chambres, couplé à une résidence de tourisme classée).

Source : Le Moniteur des TP, avril 2008.

turants, pourtant jugés de qualité par les experts du tourisme institutionnel régional (par exemple, un projet de résidence locative à Luxeuil-les-Bains et un projet d'extension, à Foncine-le-Haut, d'un hôtel sous la forme d'une résidence hôtelière).

Il semble que les banques aient tendance à pratiquer le "copier-coller" de situations comparables, mais non transposables. C'est ainsi que les banques "traditionnelles" sont peu enclines à favoriser l'innovation relative à des projets touristiques, soit par méconnaissance du secteur de l'économie touristique, soit par crainte légitime de l'échec.

## LA RECHERCHE DE NOUVELLES VOIES DE FINANCEMENT PRIVÉ

### Un travail exploratoire

Peut-on explorer de nouvelles voies pour financer des projets d'immobilier touristique ? Sous l'égide du Groupe régional d'échanges sur le tourisme (Gret) de la région de Franche-Comté (instance informelle qui regroupe l'État, la région et les départements de cette région), il a été mené un travail exploratoire sur l'identification de solutions et de pratiques, soit innovantes (par exemple, le recours à des financeurs de proximité dans le cadre de fonds d'investissements de proximité [FIP])<sup>(3)</sup>, soit peu mobilisées dans cette région (par exemple, le recours à des solutions relevant du capital investissement), visant à financer des projets touristiques en particulier en matière d'immobilier<sup>(4)</sup>.

L'objectif plus particulier de ce travail était de recenser des outils permettant d'abonder les ressources actuellement disponibles (par exemple, subventions éventuelles, fonds propres des porteurs de projets et recours à des dispositions fiscales particulières), soit pour produire un effet de levier vis-à-vis des partenaires bancaires classiques, dans la perspective de financer des projets par le recours à de la dette, soit pour compenser la faiblesse, voire la disparition, des aides publiques destinées à des projets de taille importante.

Le travail a porté notamment sur l'identification du rôle de certains types d'acteurs, financeurs d'entreprises, ainsi que sur les expériences d'innovation financière utilisées par ceux-ci. Ces acteurs sont notamment :

- des financeurs institutionnels (Caisse des dépôts et consignations, Oséo Financement) ;
- FC PME Gestion (groupe Siparex), gestionnaire de fonds communs de placements à risque (FCPR) dans des opérations de capitalisation pour du développement ou pour de la transmission d'entreprises (faisant intervenir des fonds publics de la région de Franche-Comté) ;
- la société immobilière pour le commerce et l'industrie (Sicomi) Batifranc, qui intervient en Bourgogne et en Franche-Comté et fait intervenir différents fonds publics, dont ceux de la région de Franche-Comté ;
- des sociétés d'investissement de fonds, spécialisés ou non dans le tourisme (groupe Sigma, groupe Valority Investissement ; Avenir Tourisme - Avenir Entreprises ;
- la société financière coopérative Nouvelle Économie fraternelle (Nef).

En parallèle, nous avons interrogé divers organisations ou partenaires susceptibles d'apporter des informations sur des expériences innovantes dans le domaine de l'ingénierie financière : Odit France ; Service public 2000 (structure de conseil de l'Association nationale des maires de France et de la Fédération nationale des collectivités concédantes et régies) ; Club Ariège Investissements (club départemental d'affaires ayant une très forte implication en matière de tourisme).

(3) Les fonds d'investissements de proximité (FIP) sont des fonds, institués par la loi n° 2003-721 du 1<sup>er</sup> août 2003 pour l'initiative économique (JO du 05/08/2003 – texte NOR: ECOX0200174L), qui ont pour objet de mobiliser, sur un territoire donné, l'épargne de particuliers sensibilisés à la bonne santé des entreprises locales et incités à souscrire à ces fonds grâce à des dispositions fiscales avantageuses (réduction d'impôt sur le revenu à concurrence de 25 % du montant investi dans les limites annuelles de 12 000 euros à 24 000 euros selon la structure familiale du souscripteur).

(4) Cf. *Capital investissement et tourisme*, dossier de la revue Espaces tourisme & loisirs, n° 234, février 2006.

### La difficulté à mobiliser des fonds propres

Les principaux enseignements collectés portent sur l'importance des fonds propres et sur la faiblesse de l'innovation en matière d'ingénierie financière. En effet, les fonds propres qui émanent directement des différents porteurs de projets et qui constituent le capital d'origine (auxquels il est possible d'adjoindre les éventuelles subventions) sont le déclencheur du financement des projets. Il est communément admis que ces fonds propres doivent constituer 30 % environ de la valeur des fonds qui seront fournis par de la dette (à court, à moyen ou à long terme). Par ailleurs, les sociétés d'investissement agissant dans ce qui relève du capital risque jouent un rôle relativement restreint.

Le tourisme est une activité économique peu attractive pour les investisseurs, pour différentes raisons largement connues des professionnels du tourisme.

Ces raisons tournent autour de la notion d'intensité capitalistique, qui augmente corollairement le risque, et de la faiblesse relative des taux de rendement interne (après frais de gestion des fonds investis dans l'immobilier touristique) par rapport à ceux d'autres secteurs économiques. Il faut rappeler que les investisseurs du capital risque, souvent dans le cadre d'opérations du type *leveraged buy-out* (ou LBO), recherchent des taux de rendement très élevés (plus de 10 % par année) qu'ils concrétisent lors de leur sortie, généralement au bout de 5 à 8 ans, en transmettant leurs participations, soit parfois dans le cadre d'une introduction des titres en Bourse, soit surtout par une cession de ceux-ci à un autre actionnaire<sup>(5)</sup>. Enfin, le caractère volatil du comportement des clientèles, qui accentue l'appréhension du risque.

### Quelques rares initiatives

Toutefois cette analyse a permis d'identifier les rares interlocuteurs qui investissent dans des sociétés d'exploitation de sites, d'activités et d'hébergements touristiques, et notamment :

– **Avenir Tourisme**, société à capital risque spécialisée, créée en 1986, dans le capital social de laquelle interviennent Oséo Financement et la Caisse des dépôts et consignations. Cette société détient une quarantaine de participations, représentant un portefeuille brut de près de 28 millions d'euros, pour un total de capitaux gérés à hauteur de 40 millions d'euros. Son objectif est de financer, à l'occasion d'opérations de transmission, de développement ou de rachat de titres (et à travers des investissements minoritaires) des sociétés d'exploitation relevant du tourisme, des loisirs et de la santé. Selon l'interlocuteur interrogé, cette société n'intervient jamais dans le cadre d'une création d'entreprise, ni dans l'immobilier pur, sauf minoritairement et en appui du projet de développement de l'entreprise (par exemple, une structure qui contrôle l'exploitation de sites touristiques). Par ailleurs, la participation d'Avenir Tourisme est toujours minoritaire (de 0,3 à 2,0 millions d'euros) et temporaire (sortie du capital investi au bout de cinq à sept années) ;

– **Groupe Sigma**, société de gestion de fonds d'investissements non spécialisée dans le domaine du tourisme, mais opportuniste et ayant déjà agi dans le domaine du tourisme (*cf.* sa participation, en 2007, dans la société Météor Resorts, spécialisée dans la réalisation, l'exploitation et le développement de *resorts* touristiques de loisirs et d'affaires).

En revanche, il n'existe pas de fonds d'investissements de proximité (FIP)<sup>(6)</sup> pour financer de l'immobilier touristique. En effet, les recherches et interrogations auprès d'Odit France, d'Avenir Tourisme, de la Caisse des dépôts et consignations, d'Oséo Financement, de la Siparex, de Valority Investissement, du Club Ariège Investissement, de Groupe Sigma et de Service public 2000 ne nous ont pas permis d'identifier de FIP ayant été mobilisés, à

(5) Cf. "Les fonds de private equity, mythes et réalités" et "Les vrais-faux rendements du capital investissement", in *Les Échos* (dossier L'Art du management), du 22 mai 2008.

(6) Cf. [www.apce.com](http://www.apce.com) (dossier FIP) et [www.pme.gouv.fr/espritdentreprise/doc/mesure10.pdf](http://www.pme.gouv.fr/espritdentreprise/doc/mesure10.pdf)

proprement parler, dans des projets touristiques.

Après cette phase de recherche, les rares exemples identifiés se rapprochant de notre préoccupation sont les suivants :

- la constitution de la SARL Source du Doubs pour exploiter les téléskis de Mouthe – dix entreprises locales se sont mobilisées pour constituer le capital d'une société ayant vocation à agir en tant que fermier sur des installations de remontées mécaniques qui appartiennent à la commune, en application de loi Montagne de 1985 (source : Service public 2000) ;
- la constitution d'une SCI, qui a réuni 274 personnes physiques et morales, locales, pour la réalisation d'un projet hôtelier dans le château fort de Sedan. Chacune a acheté des parts de 1 000 euros et plus. Ce capital de départ, associé à des fonds de la Caisse des dépôts et consignations, de la Caisse d'épargne de Champagne-Ardenne et du Crédit agricole, a été regroupé pour constituer la SAS Fabert, dont l'objet est, dans le cadre d'un bail emphytéotique de 30

Encadré 2

### UN INVESTISSEMENT PUBLIC SOUS CONTRAINTES

Le niveau maximum de financement public (subventions) des projets est défini par des règles communes à l'Union européenne (cf. *infra*). Aussi, et sauf conditions particulières locales, le plafond des aides attribuables à un projet, de nature privée et de taille respectable, est de l'ordre de 15 %. Par ailleurs, les collectivités locales (régions, départements et établissements publics de coopération intercommunale), qui cofinancent les projets d'investissement touristiques, développent parfois des politiques ou des pratiques "malthusiennes" (afin de préserver leurs fonds) en appliquant, soit :

- des plafonds extrêmement bas, sans commune mesure avec la réalité des choses (par exemple, 250 000 euros de valeur de travaux pour la construction d'un établissement hôtelier) ;
- la règle de "minimis" définie par le règlement n° 1998/2006 de la Commission, du 15/12/2006. Cette règle concerne particulièrement les petites et moyennes entreprises, telles que définies par l'Union européenne. Elle prévoit que les

aides d'un montant inférieur ou égal à 200 000 euros, accordées à une même entreprise sur une période de trois ans, ne constituent pas une aide de l'État au sens des articles 87 et 88 du traité de la Communauté européenne. De ce fait, cette aide est réputée "ne pas fausser la concurrence et n'avoir que des effets négligeables sur la concurrence et le commerce entre les États membres" (cf. art. 87) ; et ainsi elle échappe à la notification obligatoire à la Commission pour autorisation (cf. art. 88).

En effet, en principe, les aides publiques sont interdites par le droit communautaire. Toutefois, en application du traité de Rome de la Communauté européenne (art. 87), il existe des exceptions qui permettent au sein des différents États membres d'octroyer, de manière réglementée, des aides publiques aux entreprises. Parmi ces aides, il convient d'évoquer les "aides à finalité régionale" (AFR). L'intensité de ce type d'aide varie selon la région et le type d'entreprise concernée<sup>(1)</sup>. Pour la période allant de 2007 à 2013, en France métropolitaine, trois zones sont définies.

	Zones dites nominales	Zones dites transitoires (en 2007-2009)	Hors zones AFR et zones transitoires (après 2009)
Si petite entreprise <sup>(1)</sup>	35,0 %	30,0 %	15,0 %
Si entreprise moyenne <sup>(1)</sup>	25,0 %	20,0 %	7,5 %
Si grande entreprise <sup>(1)(2)</sup>	15,0 %	10,0 %	0 % ou minimis

(1) La taille des entreprises est définie par le règlement UE N°364/2004 du 25/02/2004. Une "petite entreprise" est une entreprise qui comprend moins de 50 personnes, réalise moins de 10 millions d'euros de chiffre d'affaires annuel, et dont le bilan n'excède pas la valeur de 5 millions d'euros.

(2) Les aides aux grandes entreprises ne sont pas possibles dans les territoires de petite taille (inf. à 50 000 hab.).

années, la réalisation d'une opération d'une valeur de 3,5 millions d'euros environ (source : Odit France) ;

– la constitution d'une société anonyme regroupant 55 particuliers actionnaires locaux (capital de 130 000 euros) pour exploiter un château en tant que centre de séjour à Brassy (Nièvre). Toutefois, à la suite de problèmes de gestion, la communauté de communes des Portes du Morvan, propriétaire du site, a racheté les parts des actionnaires initiaux et a confié la gestion de cet équipement à une association (source : Odit France) ;

– la constitution d'une société anonyme au capital de 214 000 euros, en 1989, par 35 hôteliers indépendants pour gérer une aire de service proche de Clermont-Ferrand, sur l'autoroute A71. Aujourd'hui, cette société, Sighor SA, est portée par 71 actionnaires professionnels de l'hôtellerie et de la restauration de l'Auvergne et des départements voisins. Son capital est de 3 675 000 euros ; elle réalise un volume d'affaires annuel de plus 20 millions d'euros dans l'exploitation d'aires d'autoroute et la gestion d'établissements hôteliers, sous la marque ACE Hôtel (source : Odit France).

Concernant la constitution de FIP dédiés au tourisme, la Caisse des dépôts et consignations a attiré notre attention sur le fait qu'une approche FIP *"ne peut s'envisager que dans le cadre d'une combinaison de savoir-faire complémentaires, chaque opération d'investissement revêtant des particularités qui n'autorisent guère un traitement strictement duplicable"*. Le représentant d'Ariège Investissements nous a informé que, après avoir exploré une solution de type *business angels*, il l'a abandonnée en raison de la trop grande difficulté rencontrée pour son déploiement dans son département (constitution de réseaux, rareté des investisseurs potentiels). En revanche, le représentant du Groupe Sigma nous a répondu qu'il serait ouvert à étudier la constitution d'un FIP dédié au tourisme, à condition que cela soit opportun et qu'il soit possible de mobiliser un réseau de gestionnaires indépendants de patrimoine, ou un réseau bancaire grand public à défaut.

Par ailleurs, une initiative récente, innovante dans sa forme, ouvre des perspectives nouvelles : c'est la constitution d'une SCPI<sup>(7)</sup> dédiée au tourisme par Pierre et Vacances.

Le groupe Pierre et Vacances, en effet, a lancé, le 8 juillet 2008, un produit d'investissement immobilier qui permet à des particuliers d'acheter des parts d'une société civile de placement immobilier (SCPI), à capital variable, pour l'achat de cottages au sein du futur Center Parcs du Domaine du bois des Harcholins, en Moselle. Cette disposition, inédite pour le tourisme, permet d'élargir la cible des investisseurs immobiliers (ce produit est accessible à partir de 25 000 euros d'investissement) à ceux qui recherchent le bénéfice de l'avantage fiscal (lié aux zones de revitalisation rurale) tout en se libérant des contraintes de gestion propres à ce type de disposition fiscale. Cette opération, présentée par Pierre et Vacances, fait intervenir :

– la société d'exploitation Center Parcs SCS pour l'exploitation et le remplissage des cottages ;  
– le groupe UFG REM en tant que société de gestion de la SCPI.

## Les opérateurs

### • La Caisse des dépôts et consignations

La Caisse des dépôts et consignations joue un rôle d'investisseur institutionnel dans d'éventuels projets touristiques, stables et durables. Les moyens que peut développer cet organisme *"sont, pour l'essentiel, associés à la constitution de structures de portage d'opérations immobilières, dans le cadre de projets développés par des porteurs qui associent eux-mêmes une expérience professionnelle en matière d'exploitation, de marketing,*

(7) L'objet d'une société civile de placement immobilier (SCPI) est l'acquisition et la gestion d'un patrimoine immobilier. Elle collecte de l'argent auprès de publics particuliers et institutionnels, et redistribue les loyers et/ou les avantages fiscaux à ses porteurs de parts (que l'on appelle "associés"). Elle offre ainsi la possibilité pour le particulier d'accéder, à travers l'acquisition de parts de faible montant, à un portefeuille d'actifs immobiliers diversifiés acquis sur le marché de l'immobilier. La gestion de ce portefeuille est confiée à un professionnel dénommé "société de gestion", désigné par les statuts ou par une assemblée générale des associés. Celle-ci a pour mission de collecter des capitaux par appel public à l'épargne ; d'acheter les immeubles et trouver des locataires ; d'effectuer les travaux nécessaires ; de vendre, à titre accessoire, les immeubles ; de gérer les immeubles ; de distribuer les revenus aux associés ; et d'informer le public des opérations réalisées par la SCPI. La SCPI est soumise au régime de la transparence fiscale. Pour en savoir plus : [www.scpif.fr](http://www.scpif.fr) et [www.scpicom.com](http://www.scpicom.com).

*de commercialisation et de développement*". La Caisse des dépôts et consignations considère que *"le succès de ce type d'opération, y compris en matière de projets touristiques, s'appuie nécessairement sur une telle combinaison et sur la mise en œuvre d'un modèle économiquement stable et durable"*.

### • Oséo Financement

Oséo Financement joue un rôle particulier en matière de garantie d'une partie de la dette relative au montage de projets. Selon le directeur de l'agence franc-comtoise, *"la problématique de la constitution de fonds propres dans le domaine touristique relève d'Avenir Tourisme"*, qui *"reste l'interlocutrice idéale pour étudier tous projets"*. Le rôle d'Oséo Financement dans le domaine du tourisme est de *"soutenir la partie dette"* des projets *"via des fonds de garantie sous la forme de participation en risque (pouvant aller jusqu'à 50 %) des fonds bancaires, facilitant ainsi l'accès au crédit des porteurs de projet. Les dossiers sont soumis à une étude au cas par cas, en s'appuyant sur une demande officielle des banques intervenantes."*

### • La Sicomi Batifranc

La Sicomi Batifranc joue un rôle de portage immobilier en matière de projets d'hôtellerie-restauration. Selon le directeur de cette société immobilière qui intervient en Bourgogne et en Franche-Comté, elle est habilitée *"à financer, en crédit-bail ou en location simple, l'immobilier industriel et commercial, ce qui exclut le logement des particuliers. Elle peut donc, et a d'ores et déjà financé des hôtels et des restaurants"*.

Il considère que *"les opérations de type villages de vacances ou résidences de tourisme sont spécifiques"*, et que celles-ci sont *"inéligibles à (leurs) financements"*. De plus, il considère que, *"quand bien même elles le seraient, nous ne disposons pas des compétences pour évaluer et analyser correctement ce type de risque. Nous risquerions de ne pas être efficaces et/ou pertinents dans nos jugements."*

Il explique que, pour que les opérations touristiques soient éligibles au crédit-bail immobilier, il faut que *"la structure financière porteuse du projet soit correctement structurée, que de véritables professionnels le mettent en œuvre et que les hypothèses d'exploitation nous paraissent crédibles. Le Comité des engagements de Batifranc dispose de tous les éléments pour évaluer souverainement de l'opportunité de sa prise de risque"*.

Enfin, concernant des opérations de location simple, Batifranc rappelle qu'*"un accent complémentaire est posé sur la qualité du gage immobilier et son implantation"*.

### • La Nef

La Nef (Nouvelle Économie fraternelle) est une coopérative de finances solidaires. Selon le chargé de prêts que nous avons interrogé, elle intervient dans des prêts en faveur de projets touristiques qui répondent à des critères de réussite économique, comme le demandeur toutes les autres banques, mais auxquels s'ajoutent des critères sociaux (par exemple, demandeur d'emploi créant son entreprise) ou environnementaux (par exemple, construction de type HQE, éco-construction, maison passive). L'appartenance à un réseau, comme Accueil Paysan ou Gîtes de France, par exemple, est, selon cet interlocuteur, un plus pour obtenir ce type de prêt.

Les projets touristiques le plus souvent financés sont des créations de meublés de tourisme (dont quelques cas dans le Jura). Un centre de vacances important situé sur le mont Ventoux (Vaucluse) a fait l'objet d'un prêt de la Nef. En 2007, 12 prêts ont été accordés dans la catégorie "tourisme rural", qui ont représenté 3,5 % de la masse de prêts en valeur (soit 881 500 euros). Au sein de cette banque coopérative, le montant moyen des prêts est de 60 000 euros, mais ils peuvent atteindre jusqu'à 500 000 euros.

Nous avons consulté la Nef sur son rôle éventuel de captation et de gestion de l'épargne locale dans le cadre de FIP. Sa réponse est la suivante : *“Nous aimerions beaucoup pouvoir gérer et proposer ce type de placement, mais notre statut de société financière, ainsi que notre petite taille, ne nous permettent pas de le faire.”*

Cependant, il serait possible d'ouvrir un compte à la Nef *“pour collecter de l'épargne locale”*, mais l'argent serait utilisé pour *“financer des projets dans les domaines d'intervention de la Nef. Nous ne pouvons nous engager à financer particulièrement des projets de tourisme rural. Par contre, un tel placement peut nous permettre de garantir un emprunt, par le nantissement des fonds, pour des dossiers de tourisme rural”*.

### **LES PISTES DE TRAVAIL : LA MOBILISATION DES INVESTISSEURS DE PROXIMITÉ**

Les résultats de cette enquête, ainsi que les difficultés rencontrées pour obtenir des réponses de la part des interlocuteurs interrogés, illustrent et confirment que le tourisme (l'immobilier touristique, plus précisément) est une activité considérée comme “très à risque” par les professionnels de l'ingénierie financière et du capital risque. Faut-il en conclure que le secteur du tourisme n'intéresse pas ou très peu les professionnels de ce type de financement de projets ?

C'est dans la mobilisation des investisseurs de proximité que réside probablement la solution. Trop peu utilisés dans une région comme la Franche-Comté, des outils techniques existent pourtant :

- la possibilité de financer de l'immobilier touristique de type hôtelier par les Sicomi régionales, dans le cadre du crédit-bail ou de la location simple ;
- la garantie d'une partie de la dette relative au montage de projets, via le fonds spécifique d'Oséo Financement ;
- le recours aux produits financiers de la Nef, à savoir les prêts pour le financement de projets fonciers et immobiliers, l'utilisation du fonds de garantie solidaire et le partenariat avec le Crédit coopératif pour financer des projets de taille relativement importante. À l'image de ce que propose depuis peu le groupe Pierre et Vacances (SCPI dédiée au tourisme), mais en l'adaptant à un contexte de “proximité”, des solutions innovantes restent toutefois à imaginer en matière de financement du type *business angels*. Mais une telle démarche ne sera possible que dans le cadre d'une combinaison de savoir-faire. Tout d'abord, les collectivités locales de la région devront soutenir le projet afin de :
  - mettre en œuvre une communication visant à faire connaître ce type de produit auprès des investisseurs potentiels, et du grand public en particulier :
  - soutenir la structure gestionnaire des fonds collectés par la souscription de parts de FIP et par la participation à un fonds de garantie spécifique, et par le subventionnement éventuel de la société de gestion de manière à ce que les frais de gestion ne dépassent pas 3 % par an. Ensuite, un réseau bancaire et/ou un réseau indépendant de gestionnaires de patrimoine devra être mobilisé pour diffuser des documents explicatifs et promotionnels et pour collecter l'épargne locale.

Enfin, un partenaire technique, professionnel de la finance et du portage d'entreprise, apte à évaluer la qualité des projets dès leur phase de création, devra être identifié.

Bien évidemment, pour qu'un tel dispositif fonctionne, il convient de mobiliser des entrepreneurs susceptibles d'être concernés par ces outils nouveaux du financement. Pour cela, il faut des projets portés par des professionnels ouverts sur leur environnement : des projets, innovants le cas échéant, présentant des plans d'affaires réalistes et s'appuyant sur des compétences externes (pour la commercialisation, notamment). ○