

## La lettre de Bulgarie

2007 – 06 /07

Avril 2007

*Tout est documenté, en s'appuyant sur une veille informationnelle en 6 langues, effectuée de manière permanente, exclusivement sur des sources ouvertes, donc facilement vérifiables.*

### Tourisme 2

**En ces dernières heures d'avril alors que la nouvelle saison estivale commence en Bulgarie, nous sommes bien obligés de constater que depuis le début de l'année, les nouvelles sont, le plus souvent, plus que préoccupantes.**

**Déjà fin septembre 2006, les personnels de la SAT « pensaient », je cite, le tourisme bulgare en piteux état, avec de mauvaises infrastructures et un marketing inapproprié ou manquant<sup>1</sup>,...**

**Au point où Mr Gagaouзов, Ministre du Développement Régional organisa des groupes de travail pour déjà déterminer les priorités essentielles :**

- 1. Réfection des routes du pays.**
- 2. Signalisation appropriée et suffisante des attractions du pays**
- 3. les aéroports de Varna et Bourgas donnés il y a peu en concession.**

**La célèbre phrase des hôteliers roumains du littoral à l'encontre du Ministre du Tourisme de Roumanie de l'été dernier semble s'appliquer à la Bulgarie, presque trop parfaitement : « c'est un général donnant l'ordre de tirer sur ses propres troupes... ».**

**Comme nous le verrons plus avant dans cette lettre, le diagnostic des personnels de la SAT est plus que réaliste et fondé.**

**Nous évoquerons aussi ce et ceux qui aggravent ce triste état...**

**Nous parlerons aussi des voisins de la Bulgarie et de la concurrence certaine qu'ils vont représenter à très court terme.**

<sup>1</sup> La question qui vient immédiatement à l'esprit est : pourquoi avoir engagé une campagne de promotion au niveau de l'Eurasie entière (voir plus avant dans la lettre le détail des Salons de tourisme auxquels la Bulgarie a participé et de quelle manière) avec une consommation de moyens se chiffrant dans les millions d'Euros. N'est-ce pas « mettre la charrue avant les bœufs » ? N'est-ce pas contreproductif et à l'encontre des règles fondamentales du marketing ? Que peut apporter d'autres que des déconvenues à la clientèle et des retours forcément négatifs, un tintamarre médiatique pour attirer des gens dans ce qui leur apparaîtra de bon droit comme un « piège », voire au moins une tromperie caractérisée ?

Pourtant l'année commençait bien, avec les festivités de l'entrée de la Bulgarie dans l'Union Européenne et la presse germanophone de l'Ouest Européen (Allemagne et Autriche surtout) donnant immédiatement moult conseils aux voyageurs pour ce qui est désormais différents lorsqu'on souhaite se rendre dans l'un ou l'autre des nouveaux adhérents à l'UE, et pour toutes les sortes de venues (air, mer, rail, route).

Par ailleurs un bilan sérieux de l'activité touristique de l'année 2006 est également tiré :

- nombre de visiteurs : + 5% de 2005 à 2006
- 4500000 visiteurs<sup>2</sup>
- 77897 visiteurs Français<sup>3</sup>
- 53% de la clientèle assurée par l'Union Européenne
- Année du « retour » de l'Europe Centrale<sup>4</sup>
- La Bulgarie a reçu 170000 visiteurs Russes sur le seul littoral (le total serait de 215000 au niveau du pays entier) soit 25% de plus que l'année précédente.
- Le poids du « tourisme alternatif » reste dérisoire
- 70000 touristes auront été touchés par les pluies torrentielles du 2 juillet 2006 qui ont causé énormément de dévastations tout de même très localisées.
- Les chantiers de construction en continu en de nombreux endroits posent problèmes, d'autant plus que les articles de presse négatifs dans la presse mondiale qui en ont résulté ont grandement porté préjudice à l'image de la Bulgarie.
- Les premières préoccupations surgissent quand à la capacité des infrastructures (routes, alimentation en eau et en électricité<sup>5</sup>, évacuation et traitement des eaux vannes et usées) à absorber la « sur construction » généralisée.
- La nécessité de respecter désormais les normes européennes inquiète également car ce n'est possible qu'à un coût supérieur donc lié à des pertes de parts de marché.

Des les premiers jours de l'année, Pamporovo, la célèbre station de sport d'hivers est visée..., des visiteurs particulièrement mécontents s'épanchent sur le net avec nombre d'illustrations. Il est question de :

- Personnel grossier
- Nourriture infecte (poulet rose)
- L'école de ski surpeuplée (25 élèves par moniteur)
- L'absence de rideau de douche....

<sup>2</sup> Hors voyageurs ayant simplement transité par la Bulgarie.

<sup>3</sup> Qui avaient été qualifiés de « nouveau marché » lors de la présentation des résultats partiels à Varna, dans les semaines qui suivent ce chiffre augmente visiblement encore un peu.

<sup>4</sup> Sans se poser une question pourtant essentielle : est ce le retour de la génération qui a connu les plages bulgares dans les « temps anciens » et qui après avoir vu le reste du monde revient avec une pointe de nostalgie vieillissante ? Si oui, ce sera un feu de paille sans lendemain. Si non, s'il s'agit de la génération montante qui va « découvrir » le monde de ses parents, ce sera tout aussi éphémère. Si par contre c'est un nouveau « cycle de clientèle », cela sera économiquement d'autant plus profitable que la réponse à ses attentes aura été apportée avec soin....

<sup>5</sup> Avec en prime la fermeture de 2 réacteurs de la centrale nucléaire de Kozloduy, adhésion à l'UE oblige.



Autre ombre au tableau, les services de protection du consommateur <sup>6</sup> s'intéressent au tourisme dès le 3 janvier : offres inexistantes et / ou non conformes.

Les investisseurs s'intéressent, de leur côté, au potentiel de la Bulgarie en Thermalisme, et avec 280000 transactions immobilières répertoriées en 2005, on se préoccupe aussi de la naissance éventuelle d'un tourisme « résidentiel ».

A la veille de l'ouverture du salon de Stuttgart, on apprend que le Tourisme alternatif (ou Ecotourisme) représente en fait 1200-1500 visiteurs/an.

*On s'interroge alors légitimement sur l'intérêt d'un partenariat aussi coûteux avec le salon spécialisé de Stuttgart <sup>7</sup> qui reçoit certes quelques 200000 visiteurs, mais tout de même, l'effort financier consenti apparaît comme hors de proportion avec l'importance de la part de marché concernée. Un effort plus gradué aurait été plus logique.*

Fin janvier, Madame Anelia Krushkova<sup>8</sup>, sur la proposition du Ministre Vassiliev<sup>9</sup>, prend ses fonctions à la tête de la SAT après l'intermède atterrissant de la candidature Tserovski<sup>10</sup>... qui fit long feu.

Comme évoqué dans la lettre de janvier, nous espérons voir enfin, avec cette nomination, le nettoyage des écuries d'Ojias, préoccupation de première urgence....

En cette fin janvier, le manque de neige devient déjà préoccupant :

- La station de Chepelare baisse ses prix de 20%
- 55 hôtels sont mis en vente dans la région de Bansko<sup>11</sup>....

Bansko ne perd pas la tête d'affiche grâce à :

- Des risques d'avalanches à cause du redoux
- L'annonce que 2/3 des constructions réalisées sur la station sont illégales
- Que l'empiètement illégitime (150 ha et beaucoup plus en projet) sur le territoire du Parc National du PIRIN va probablement conduire à son déclassement par l'UNESCO.

Des pratiques similaires sont signalées sur le littoral sud (*Parc Naturel de la Stranja*) avec la réalisation d'un village de vacances près de Varvara comptant déjà 92 acheteurs « sur plan ». Le projet est totalement illégal car entièrement sur le territoire du Parc Naturel et sans autorisation, contrevenant, de plus, à toutes les règles régissant le parc naturel.

<sup>6</sup> Il s'agit du domaine de compétence dévolu au Commissaire Européen Bulgare pour l'ensemble de la Communauté Européenne

<sup>7</sup> Mr Al-Jabouri reconnaissant, en son temps, une dépense initiale dépassant le million d'€ sans compter les frais de participation, Mr Kalfin, Ministre des Affaires Etrangères, conduisant la délégation Bulgare en personne le jour de l'inauguration.

<sup>8</sup> Issue du Ministère des Transports

<sup>9</sup> Membre de NDSV

<sup>10</sup> Ministre du gouvernement de Siméon Saksokoburgski le plus décrié et dont la candidature aurait été le fait de l'ancien Premier Ministre lui-même pour le remercier de sa fidélité....

<sup>11</sup> Majoritairement pour « absence » ou « insuffisance » de chiffre d'affaire

Encouragés par le laisser-faire, d'autres projets en milieu naturel protégé sont déjà annoncés et lorsque timidement le gouvernement prend des mesures provisoires de protection du patrimoine naturel sous des pressions considérables <sup>12</sup>, les propriétaires des terrains concernés attaquent l'Etat en justice pour le manque à gagner engendré par ce classement <sup>13</sup>....

***Incapacité à tous les niveaux et corruption de nombre des élites conduisent à une mise à sac de la Bulgarie pour le seul bénéfice d'intérêts privés et les développeurs britanniques <sup>14</sup> sont complices. Même le Chef de l'Etat s'insurge :***

#### ***Deficit of ideas in the public: President Parvanov***

16 April 2007 | 11:47 | FOCUS News Agency

***Sofia. The Bulgarian public experiences a deficit of ideas, Bulgarian President Georgi Parvanov said at the official presentation of the president's new administration for his second term in office, cited by a reporter of Focus Agency.***

*The president added that this was the reason for the political debate to be focused on marginal and unimportant issues. He noted that the term-in-office manner of thinking, which unfortunately was typical of the transition period, should be put to an end, and stressed the Nation faced fresh challenges.*

*The head of state indicated that continuity and political neutrality were the main principles he followed when forming the new administration.*

*He said the president's administration would never have political quotas.*

*The administration runs to 150 employees, with not more than 1/3 accounting for the political members. Most of my aides and secretaries from my first term in office have new professional realization, President Parvanov added. Nikola LALOV*

[HTTP://WWW.FOCUS-FEN.NET/INDEX.PHP?ID=N110284](http://www.focus-fen.net/index.php?id=N110284)

The 24 Chasa daily: "**Parvanov seeks people with ideas**". People with fresh ideas that can take the national debate out from the peripheral and insignificantly themes are needed to the President. The second mandate will be lead under more attractive and effective policy.

[HTTP://INTERNATIONAL.IBOX.BG/NEWS/ID\\_1293454456](http://international.ibox.bg/news/id_1293454456)

#### ***Et pas que le chef de l'Etat...***

<sup>12</sup> Pour les plages d'Erakli

<sup>13</sup> La vente immédiate pour un projet immobilier juteux rapporte plus d'argent et cause moins de fatigue que le développement d'une activité de tourisme alternatif respectueuse de l'environnement, créatrice d'emplois éventuellement et surtout bonne pour les comptes extérieurs du budget de l'Etat

<sup>14</sup> Pour l'essentiel



## FROM THE EDITOR: IMAGE MAKING

09:00 Mon 26 Feb 2007

*The complacency among Bulgaria's authorities about this country's continuing image problems is appalling.*

*A survey by Ernst & Young reported in this issue of The Sofia Echo says that there is a discrepancy between the way foreign investors perceive various countries in the South Eastern European region and the actual amounts of investment. The fact that Bulgaria attracts a larger scale of investment than its outside image would suggest is no reason to be smug. With international and regional competition growing apace, this country has every reason to need to build confidence in its future. Even though the survey suggests that in the next three years Bulgaria's performance will improve further, it will still be placed behind its northern neighbor and fellow European Union newbie Romania. There should be no reason for this to be the case.*

*Also in this issue, we report the remarks made by US ambassador John Beyrle listing the factors that militate against healthier growth in US investment in Bulgaria. Among these is corruption. Naturally, this may be partly a matter of perception among potential investors, but along with the other factors listed by Beyrle, such perceptions may be accepted as having some foundation in reality.*

*It is not as if the treatment of Bulgaria in the foreign media is neutral, and not even as if there is no interest in reporting on the country. Unfortunately, and especially so in some sections of the foreign media more than others, coverage of Bulgaria has been hostile. Sport is made of the country's shortcomings in areas including the fight against organized crime and corruption and its part in people trafficking networks. This is a grossly unbalanced and unfair portrayal of Bulgaria, but it is the one that is being put forward as contemporary reality.*

*Bulgaria has taken steps towards improving its image, but these have been too faltering and too few. Shortly before European Union accession, a project initiated by the Government with the support of a group of journalists set about sending out positive news about the country. Such an effort should not be decied, even though it seems to go little beyond bombarding news desks with e-mails, but on its own it is not enough.*

*Recently, a new head of the State Agency for Tourism has taken office, vowing among other things to look into the effectiveness of how the budget for promoting the country as a tourism destination is spent. At the same time, this country has an Invest Bulgaria Agency with the mandate of promoting it as an investment destination, and of course, a Foreign Ministry.*

*It would seem that the time has long since come for such entities, with their related mandates concerning the image of Bulgaria, to be made to work together and if necessary draw in professional private sector help to build a positive image for Bulgaria abroad.*

*Such an effort needs to be strategic, systematic, well coordinated and well-funded. It must go beyond sights-and-sounds advertisements on international television channels, even though Bulgaria lags behind even in this respect, and must draw on every possible field of endeavor, from hosting influential foreign visitors including journalists, to intelligent and creative international advertising and promotional campaigns, and even, for that matter, to assertive and attractive responses to negative media coverage.*

*And not to forget, all the while, that even as the team to spin Bulgaria goes to work, elsewhere in Government everyone else should be making sure that reality reinforces an enhanced image for the country.*

[http://www.sofiaecho.com/article/from-the-editor-image-making/id\\_20777/catid\\_27](http://www.sofiaecho.com/article/from-the-editor-image-making/id_20777/catid_27)

Pendant ce temps, les vellités de développement <sup>15</sup> du Centre de Vacances de Beklemeto <sup>16</sup> semblent prendre un meilleur chemin <sup>17</sup>.

Pendant ce temps toujours, la région de Smolyan se met à rêver à une invasion touristique par la nouvelle voie de passage reliant Grèce et Bulgarie.

C'est aussi le temps de la participation de la Bulgarie aux Salons du Tourisme en Espagne <sup>18</sup> et au Portugal, mais aussi en Grande Bretagne et en Israël <sup>19</sup>.

Suit celle au Salon du Tourisme en Belgique qui reçoit 120000 visiteurs pour 32140 vacanciers de ce pays en Bulgarie.

***En ce mois de février, le jeune Etat du Monténégro fait part de sa « stratégie touristique », adaptée à sa jeunesse et surtout sa taille : organisation de 10 workshop/ateliers thématiques auxquels participent 400 personnes pour définir un plan d'action d'ici septembre et passage à l'acte pendant la mauvaise saison pour être opérationnel en 2008 ! Le plan doit être flexible pour s'adapter à toute évolution de la situation et il s'appuie sur une coopération avec des Agences Gouvernementales de Coopération Technique étrangères....***

***Un exemple susceptible d'inspirer ?***

Pendant ce temps, à Bansko, il est question de nouveaux développements : patinoire, salles de sport, ....

A Sofia est organisé le Salon Holiday & Spa Expo 2007 et les Bulgares sont de plus en plus nombreux à passer leurs vacances en Turquie <sup>20</sup>, en évitant les plages bulgares <sup>21</sup> et la Grèce <sup>22</sup>.

Le retrait de la liste du Patrimoine Mondial de l'UNESCO est à nouveau à l'ordre du jour pour le Parc National PIRIN car les projets de construction se multiplient comme champignons après la rosée du matin.

La palme dans le domaine revient pourtant à Pamporovo avec 160 permis de construire principalement pour des investisseurs britanniques. La station va passer ainsi à 27000 lits alors que les infrastructures <sup>23</sup> ne sont prévues que pour 5000. Les environnementalistes sont inquiets, et à juste titre.

<sup>15</sup> Pour un tourisme multi saisonnier en profitant de la présence du Parc National Centre Balkans

<sup>16</sup> Près de Troyan, dans le centre du pays

<sup>17</sup> Respectueux du patrimoine présent, par exemple de la Voie Romaine traversant le domaine concerné

<sup>18</sup> 72 m<sup>2</sup> de surface de stand, des artistes, des activités artisanales praticables sur le stand par les visiteurs et la possibilité de dégustation de cuisine traditionnelle bulgare de la montagne. Le salon reçoit 40000 visiteurs et la Bulgarie 22266 touristes ibériques.

<sup>19</sup> 71235 visiteurs israéliens en Bulgarie.

<sup>20</sup> Le service y est bon et les prix nettement inférieurs (par rapport à la Grèce la différence est de près de 60% et par rapport au marché national de 10% au moins)

<sup>21</sup> A cause du bétonnage systématique

<sup>22</sup> Parce que, selon les témoignages, dès le passage de la frontière, les Bulgares n'ont qu'une envie, rebrousser chemin, vu l'accueil....

<sup>23</sup> Voies d'accès, alimentation en eau et en électricité, évacuation et traitement des eaux vannes et eaux usées.



**La demande est nombre de fois supérieure aux possibilités de l'offre pour cause de :**

- **Journées plus longues**
- **De pentes vertigineuses**
- **Prix bas** <sup>24</sup>
- **La « prime » du folklore de l'Est...** <sup>25</sup>

Pendant ce temps, les esprits sont ailleurs....

Deux sujets de préoccupation occupent bien des gens :

1. alors que Bruxelles prévoit la réglementation du tourisme « médical »<sup>26</sup>, il n'est question que du développement de ce secteur touristique avec l'exemple de la qualité et de la modicité des coûts des prestations dentaires.
2. le nouveau régime de la TVA. En effet, les « forfaits » comprenant Transport + Hébergement + nourriture resteront taxés à 7%, le reste passe au taux courant : 20%. Beaucoup annoncent, du coup, le passage de pans entiers de l'économie touristique dans l'économie « grise »....

Le rapport d'activité du 1<sup>o</sup> pourvoyeur de clientèle touristique de la Bulgarie, TUI, passe lui presque inaperçu. Il annonce pourtant 5% de croissance pour les réclamations de clients ayant séjournés en Bulgarie. Nombre de lieux d'accueil y ont maintenant un taux de réclamations à 2 chiffres, soit 10% et plus....

Il s'accompagne également de l'apparition du phénomène des touristes « professionnels » finançant leurs voyages avec les remboursements perçus pour un nombre croissant de réclamations.

Dans l'indifférence la plus totale ou une opposition systématique, Mr Gagaouzov, Ministre du Développement Régional, demande des bâtiments moins hauts et plus éloignés les uns des autres<sup>27</sup>.

Les investisseurs, mécontents, poussent les municipalités à accepter des projets qui contreviennent aux directives ministérielles.

Du coup, des municipalités refusent de travailler avec le ministère pour la mise à jour des plans d'urbanisme<sup>28 29</sup>.

Conséquence : le ministère prépare un plan d'urbanisme national.

Entre temps, selon les médias, ALBENA AD a tenté, pour WHITE LAGOON<sup>30</sup>, une mise en bourse à BGN <sup>31</sup> 22 le titre.

**En ce début mars, le bilan 2006 continue avec des chiffres importants qui hélas parlent d'eux-mêmes :**

- **la décennie écoulée a vu 16 milliards d'€ investis dans les infrastructures d'accueil (hôtels surtout). Le revenu généré a été de 12,8 milliards d'€**
- **le revenu par chambre <sup>32</sup> était de 24,60 € en 2001. En 2006 il n'était plus que de 11,60 € <sup>33</sup> et il est attendu à 10,80 € en 2007**

<sup>24</sup> Comparé aux Alpes

<sup>25</sup> Les arguments de vente des TO britanniques

<sup>26</sup> Pas de libéralisation envisagée

<sup>27</sup> **En fait les règles d'urbanisme prévalant dans les temps anciens.**

<sup>28</sup> Exemple marquant de Nessebar

<sup>29</sup> Mise à jour devenue nécessaire car les plans actuels datent de 1997

<sup>30</sup> Petite « station » de 2 hôtels près de Balchik. La mise en bourse a été lancée avec un pronostic de baisse des résultats futurs

<sup>31</sup> Monnaie nationale Bulgare = environ un ½ €

- ***l'offre excède en certains endroits sur le littoral plus que largement la demande, malgré cela, la capacité d'accueil, en 2006, a augmenté de 35000 chambres pour atteindre le nombre de 365000***<sup>34</sup>.

***La spirale descendante est largement engagée pour le littoral bulgare. Les revenus ne couvrent même pas les investissements, sans parler du fonctionnement, et encore moins de l'indispensable promotion....***

- ***Le revenu par chambre à la montagne est encore de 20,63 €, mais pour combien de temps avec la dimension irréaliste du développement en cours ?***

De manière certaine, le développement du tourisme en Bulgarie se fait en dépit du bon sens le plus élémentaire. Cette phrase est forte, oui, mais elle répond parfaitement à la réalité présente :

- On développe la capacité d'accueil plus que de mesure<sup>35</sup> puis on se lance dans une promotion « battage » pour la remplir.
- La satisfaction des aspirations les plus légitimes des clients est totalement ignorée tout comme les règles financières et économiques les plus élémentaires<sup>36</sup>.

***Les voisins du nord de la Bulgarie ont appris « dans la douleur » <sup>37</sup> comment doivent se faire les choses, comment se développe le tourisme d'une ville, d'une région, d'un pays : « Nous devons d'abord avoir une « identité », ensuite une « marque » dit avec raison Mihaela Barbuletiu, Présidente de la National Tourism Authority of Roumania.***

Que fait la Bulgarie pendant ce temps :

- Par soucis de mimétisme, croyant ainsi mieux s'intégrer dans le monde occidental, elle copie les modèles occidentaux et de surcroît imparfaitement.
- Par le « laisser-faire » elle laisse se créer une « image » détestable.

***Il faut avoir le courage de faire des enquêtes de satisfaction sérieuses, admettre la critique, et pas seulement chercher des solutions aux problèmes posés, mais les apporter.***

Il faut aussi tenir compte des « autres », les Roumains par exemple, sont appelés à devenir des concurrents très sérieux d'ici à ce que les infrastructures d'accueil construites en Bulgarie soient sur leur déclin<sup>38</sup>. Pour se donner les meilleurs atouts ils prennent pour l'instant un management<sup>39</sup> occidental et font déjà former la relève à l'Ouest.

<sup>32</sup> Pour un hôtel 3 étoiles

<sup>33</sup> **Soit moins de la moitié en 5 ans**

<sup>34</sup> **Il est bien question de chambres et pas de lits !**

<sup>35</sup> En compromettant gravement l'avenir et en détruisant des sites remarquables qui sont justement les facteurs d'attrait du pays.

<sup>36</sup> Les conséquences économiques et sociales sont considérables

<sup>37</sup> Le manque de clientèle à cause d'infrastructures en piteux état, non entretenues et des prix prohibitifs

<sup>38</sup> D'ici 2010, les hôtels construits depuis maintenant 10 ans seront dans le besoin d'une rénovation qui reste très hypothétique à cause des constructions elles-mêmes, réalisées le plus souvent dans des temps record, en contradiction avec les règles « normales » de construction (temps de séchage du béton, proportion de ciment dans les mélanges, qualité des produits, etc...)

<sup>39</sup> Pour les échelons supérieurs



De plus, ils ont engagé le « combat » par le commencement : le marché intérieur en appliquant l'exemple Français de la Grande Motte et de la Côte d'Opale<sup>40</sup>.

Les Foires de Moscou et de Bahreïn reçoivent dignement les délégations Bulgares à la section « tourisme »

**Toujours en ce début mars pointent à nouveau les interrogations concernant le financement de tous ces hôtels 4 étoiles qui se construisent. Tant d'argent conduit régulièrement à penser à des origines douteuses.**

Arrive dans le calendrier, le moment suprême : ITB, le Salon du Tourisme de Berlin.  
300 m<sup>2</sup> de stands sur 2 niveaux et 47 exposants.

Un documentaire sur la chaîne Bulgaria TV a montré le détail de la présence bulgare à ITB<sup>41</sup>, mais en omettant tout de même quelques points importants et hélas dérangeants :

- La perte de parts de marché en Allemagne va encore continuer pendant les 2 prochaines années<sup>42</sup>. Nul ne prétend savoir ce qui se passera après !
- Le premier sujet abordé lors de la visite de professionnels sur le stand, a toujours été, systématiquement, les nuisances liées aux chantiers permanents et la « sur construction ».
- L'absence de vision à 5 ans pour le tourisme en Bulgarie<sup>43</sup>
- Les aéroports de Varna et de Burgas attendront au moins jusqu'en 2009 pour obtenir la construction de 2 lieux d'accueil supplémentaires<sup>44</sup>.

Le reportage nous a également fait découvrir :

- l'effort publicitaire considérable en ville, et dans les transports en communs berlinois,
- les jeunes bulgares en costume national distribuant CD et casquettes au fil des allées<sup>45</sup>,
- mais hélas aussi les danses traditionnelles bulgares qui ont été présentées dans, pour le moins, de bien curieuses tenues.

**La débauche de moyens aura eu quelle finalité et quels résultats ?**

**Quel est le coût du client allemand « gagné » à ITB alors que sur le marché allemand, les forfaits (séjour en pension complète, bar accessible 24h/24 ou presque et gratuit, transport aérien) d'une semaine sont vendus à partir de 120 € !**

**A quelle logique répond cette extravagance dispendieuse ?**

En comparaison, la présence bulgare au Salon du Tourisme de Paris tenait d'un misérabilisme attristant.

<sup>40</sup> Retenir un maximum de vacanciers sur la route du sud, qu'ils n'aillent pas plus loin, qu'ils ne passent pas la frontière.

<sup>41</sup> Début avril 2007

<sup>42</sup> Limite en quelque sorte de la capacité de prévision, après, c'est l'inconnu, déjà sur le plan économique national pour commencer.

<sup>43</sup> Plus serait merveilleux, mais même ce minimum est absent....

<sup>44</sup> Il faut espérer voir entrer en service les nouvelles aéroports vers 2011 si tout se passe bien.

<sup>45</sup> Exemple de qualité qui aurait eu un grand succès à Paris pour le bénéfice de la Bulgarie

Même dans les temps anciens nous n'avons connu pareille situation. Tourist Reklama connaissait son travail et le faisait bien.

Un espace quasiment vide « égayé » par 3 posters en hauteur.

4 pupitres, le plus conséquent devant faire 1 mètre de long, réservé au représentant de la SAT. Quelques rares exemplaires de la documentation touristique produite par la SAT exposés de manière claire. Les 3 autres pupitres occupés par des jeunes filles représentant des Réceptifs Bulgares. Une table sans nappe et 2 chaises ayant déjà bien servi étaient au centre pour d'éventuels échanges en aparté.

Certes, le lendemain, les médias bulgares rendaient compte que le soir précédant l'ouverture du salon, SAT et l'Ambassade avaient présenté, pour la 4<sup>e</sup> année consécutive, à la profession, l'ensemble de l'offre touristique du pays au Centre Culturel Bulgare.

Que dire alors de la considération montrée envers les 110000 visiteurs du salon, dont 7000 professionnels qui méritaient tout de même d'aller au devant d'eux pour éveiller leur attention et leur intérêt pour la Bulgarie.

L'an passé, le patron de FRAM s'était plaint publiquement de l'indigence de la promotion de la Bulgarie par les instances nationales car le potentiel de croissance en France existe (tout de même + 12% de 2005 à 2006 – 83062 visiteurs nous annonce t'on). Et dire que la Bulgarie a été le premier pays de l'Est Européen à être admis au sein de la Francophonie, avant la Roumanie....

**De leur côté, les Roumains n'attendent pas et lancent un effort de 500 millions d'€/an sur 5 - 6 ans :**

- **doublement de la capacité d'accueil de la capitale**
- **projets de développement à échelle humaine et dans le respect des architectures locales dans tout le pays**
- **arsenal de moyens pour lutter efficacement contre les projets dénaturant les sites**
- **destruction d'un certain nombre des stations balnéaires existantes**
- **constitution d'un réseau de mini stations tout au long du littoral avec des équipements appropriés pour rallonger la saison en s'appuyant pour cela sur le seul marché local.**

A noter que le Belarus s'engage dans un effort de développement du tourisme pluri saisonnier considérable avec renouvellement de l'infrastructure d'accueil (650 sites sont concernés) et développement des activités nécessaires pour atteindre l'objectif économique fixé.

Pendant ce temps en Bulgarie :

- les stations de sport d'hiver baissent encore leurs prix,
- une épreuve de force s'engage pour essayer de sauver la Stranja (alors que s'écrivent ces lignes on sait qu'elle n'aura pas eu gain de cause),
- les hôtels sur le littoral ne sont plus tenus (après une épreuve de force également, là le Gouvernement a cédé et pas le Parlement comme pour la Stranja) d'avoir des centres de santé pour les touristes.



- Les Thaïlandais et autres Indonésiens annoncés pour l'été dans les stations en remplacement des Bulgares partis à l'Ouest pour avoir de meilleurs salaires, ne viendront pas<sup>46</sup>.
- La restriction de la limite de 10% d'étrangers dans les entreprises bulgares et levée et si le tourisme ne leur est pas ouvert, Philippins, Vietnamiens et indonésiens sont bien présents sur le marché du travail bulgare.

Les touristes Grecs sont également attendus pour Pâques, ils devraient dépenser 4 millions d'€ pendant leur séjour !

**Vers la fin mars, le Ministre Gagaouzov fait une annonce publique plus que préoccupante : des secteurs du littoral pourraient manquer d'eau cet été !**

- Kamchia, un des 4 lacs de barrage à surveiller particulièrement.
- Les problèmes les plus sérieux en alimentation en eau et en assainissement se posent à Slanchev Briag et Zlatni Piasatsi (besoin de BGN 20 millions pour résoudre le problème, le gouvernement en met 8 à disposition).
- Bourgas doit investir BGN 80 millions dans un lac de barrage.
- De Sozopol à Sinomorets (littoral sud) le niveau d'approvisionnement en eau est critique.
- Les BGN 15 millions nécessaires pour les travaux à entreprendre pour Dolni Chiflik, Byala et Avren sont bloqués par le gouvernement à cause d'un procès en rapport avec l'appel d'offres.
- Pamporovo a besoin de 8 millions pour éviter le rationnement cet hiver.
- Au niveau national les besoins se chiffrent à € 6,9 milliards, l'UE en donne 1,7.

Le journal Dnevnik est lui particulièrement précis :

**Deferral of dam lake projects to affect 0.5 mln Bulgarians**

*The water supply of over 0.5 mln Bulgarians could be rationed this summer if the country experiences drier than usual weather conditions while that authorities continue to push back the implementation of dam lake projects in arid or overpopulated regions.*

*In the wake of a snowless winter, concerns are growing over the potable water supply in 9 regions of the country. The situation is especially critical in the coastal municipalities which are undergoing rapid development.*

*The effective anti-drought government program, adopted back in 2001, calls for the urgent completion of 6 dam lakes whose construction has been mothballed. The program has missed all relevant deadline despite numerous extensions granted by the government.*

*Only the water supply facilities in Panagyurishte, Triavna and Madan - to be financed under the new World Bank water loan, are on track to meet their hand-over deadline, 2010.*

<sup>46</sup> Une personnalité s'en est émue, n'a pas trouvé l'idée judicieuse donc le recrutement a recommencé en Roumanie et en Moldavie (Gagaouzie).

*No progress has been made in tackling the water supply problems in the areas where the situation is most critical - the Southern Black Sea coast, Lovech, Pleven, Blagoevgrad, Kyustendil and the Rhodope mountains, among others.*

*The construction of the most expensive facilities - the Cherni Osam and Rakochevitsa dam lakes, is yet to get underway. Each of the two dams will cost at least 100 mln euro, said the regional development ministry.*

*Outdated estimates put the cost of the completion of the most important water supply facilities at 500 mln levs, a figure that is expected to balloon substantially.*

*Shortage of funding has delayed the expansion of the Srechenska Bara dam, a project that should solve the water supply problems in the Vratsa and Montana areas, and of the Hristo Smirnenki dam which pumps water to the city of Gabrovo.(Dnevnik)*

Le Gouverneur de Burgas, Mr Panteleev, annonce que la région connaît de sévères problèmes d'infrastructures alors que le projet de Super Borovets, au sud de Sofia, renaît avec une nouvelle équipe d'investisseurs et Madame Anelia Krushkova annonce que la « sur construction » sur le littoral s'aggrave et va continuer à « couler » le produit touristique « Bulgarie ».

**Les Roumains, pour leur part obtiennent la certification européenne pour les produits touristiques concernant le Delta du Danube....**

La présence dans les salons continue avec celui d'Ukraine : 150 m<sup>2</sup> et 33 exposants. La Bulgarie s'y présente comme une destination pluri saisonnière et se voit attribuer le Globe de Cristal.

Suit celui de Roumanie avec 105 m<sup>2</sup>, 27 exposants et 2 municipalités. En 2006 la Bulgarie avait reçu quelques 370000 Roumains. Rien que pour Pâques 2007, 20000 d'entre eux sont attendus.

**Début avril, cela ne s'améliore pas....**

- le Ministre de l'Environnement réalise enfin l'utilité de demander aux promoteurs de prévoir des stations d'épuration et un assainissement appropriés dans leurs projets de développement, une fois tout le littoral bétonné...<sup>47</sup>,
- aux informations télévisées du soir sur la chaîne BULGARIA TV<sup>48</sup>, le même jour, un reportage édifiant enfonce le clou..., « à la mer avec les odeurs... »<sup>49</sup>

**Pour bien compléter les nuisances, faute d'accord entre les parties concernées, les vacanciers à Slanchev Briag affronteront embouteillages, bruits de la circulation et autres gaz d'échappement en plus des chantiers..., alors qu'Albena taxe les séjours des véhicules proportionnellement à leur durée sur place.**

<sup>47</sup> Publication de la Fédération Bulgare du Bâtiment du 2 avril 2007

<sup>48</sup> Chaîne satellite à destination de l'étranger (captée en Bulgarie également) de la Télévision Nationale

<sup>49</sup> La surexploitation immobilière et ses méfaits : le déversement des canalisations d'assainissement (eaux vannes et eaux usées) des ensembles résidentiels sur le littoral, directement dans la mer...



Pour palier les conséquences de ces situations répétitives, et ainsi éviter autant les lettres de « remerciements » négatives que les nombreux articles « critiques » dans la presse mondiale en fin de saison comme ce fut le cas l'année précédente, les tours opérateurs Bulgares ont pris des précautions préliminaires :

- information précise et détaillée sur la situation dans les stations,
- baisse conséquente des prix
- offres promotionnelles nombreuses<sup>50</sup>.

Alors que les « low cost » montent à l'assaut des autocaristes et mettent la pérennité de leurs lignes internationales en danger, ont lieu :

- un séminaire sur le Thermalisme
- la rencontre sur le Tourisme Culturel
- la semaine de la forêt.

La première manifestation permet l'annonce de la volonté de développer à la fois le tourisme de santé et le tourisme médical, ce dernier qui est pourtant en voie de réglementation par Bruxelles.

L'autre est le lieu de l'affirmation que les guides touristiques du pays ne peuvent et ne doivent être que Bulgares. S'il est logique qu'un ressortissant du pays soit mieux à même de parler de sa patrie, les emplois « protégés » non justifiés, ne sont pas la panacée, loin de là....

La semaine de la chasse permet l'évocation du tourisme cynégétique alors que les « taxes » instituées pour les seuls non Bulgares peuvent en 1 jour dépasser le prix du voyage et du séjour d'une semaine.

Finalement Slanchev Briag aura 80 policiers de plus pour la saison touristique qui commence et la vidéo surveillance.

La Bulgarie est encore présente aux Salons du Tourisme en Sibérie, en Scandinavie, dans un pays d'Asie Centrale et à Saint Pétersbourg.

Alors que la guerre des prix fait rage entre Bulgarie et Roumanie pour la clientèle du 1<sup>er</sup> mai le recrutement des Roumains et des Moldaves pour boucher les trous dans le personnel des stations s'accélère et un nouveau projet de 500 villas, hôtel, infrastructures sportives, ... voit le jour près de Balchik. Ce n'est que le douzième village de vacances, et de 3 golfs 18 trous entre Balchik et Kavarna (moins de 50 kms séparent les deux localités)<sup>51</sup>.

Les « annonces immobilières » de début de saison inquiètent (voir également plus avant dans la lettre). Nous apprenons ainsi que les hôtels « familiaux » (de maximum 20 chambres) ont des problèmes sérieux à cause :

- du choix malheureux du site
- de la surestimation des profits (business plan préliminaire irréaliste)
- incapacité de rembourser les crédits (la chambre des huissiers de Varna reconnaît 20 cas de vente forcée sur action judiciaire)

70 hôtels sont à vendre sur le secteur de Varna dont 16 à Zlatni et 12 à Saint Konstantin et Elena pour un prix moyen de 2,3 millions d'€ l'unité.

Pour beaucoup la seule solution sera la transformation en appartements pour espérer simplement arriver à vendre.

Alors que la saison estivale s'ouvre, celle d'hiver se termine avec une nouvelle importante : Bansko a perdu de 10 à 15% de fréquentation d'une année sur l'autre. Il est trop tôt pour juger, mais il est un problème qui a plus que probablement contribué....

Pour savoir pourquoi un touriste choisit de venir en Bulgarie, s'adresser aux instances nationales est toujours illusoire mais les pays « émetteurs » commencent à s'y intéresser, ainsi on apprend que l'afflux britannique a longtemps été motivé par le potentiel spéculatif<sup>52</sup> dont ils commencent désormais à revenir :

13 avril 2007

#### **Investors burned by Bulgaria property mishits**

Property developers are rushing into misguided projects, overestimating their return and profit targets, Dnevnik learned from local real estate consultants in a survey prompted by the announcement that 2 foreign property outfits are dialing back their investments in Bulgaria.

In mid-week, Black Sea Property Fund Limited announced the termination of its financing agreement relating to an 86-apartment development at Bulgarian coastal city of Tsarevo, citing high pricing, together with the poor presentation of the site during inspection trips.

A day later, the Greek Sprider Group, whose local division Sprider Bulgaria is developing a residential project in Sofia, said it has sold the unfinished property at a profit of only 130,000 euro.

The Sprider development, located in Sofia's Motopista residential district, was acquired for 4 mln euro by Krikstone Bulgaria. The complex, comprising apartment buildings, shops and garages, should be ready by the beginning of the summer.

Other investors are running into trouble by consolidating large-scale projects that later suffer delays or false-start altogether, said Ivan Velkov from property consultancy Colliers International.

Major difficulties and delays should be expected in a number of projects next year due to the inexperience of their developers, said Valeri Valchev, executive director of commercial property advisors Forton International.

Sofia Airport Center, a Tishman International development, is one of the major projects behind schedule.

<sup>50</sup> Et la prise en compte des réalités économiques ?

<sup>51</sup> Une commune près de Sofia a jusqu'à 5 golfs 18 trous ayant fait l'objet de permis de construire sur le territoire communal....

<sup>52</sup> Ce qui est qualifiable de mensonges avérés n'a plus court, la réalité prend progressivement le dessus et « les rats commencent à quitter le navire » selon l'expression consacrée ; Mais c'est là un autre sujet qui sera traité dans une prochaine lettre.



The delay is due to technical glitches with the regulation of the site, said Valchev. Forton has the exclusive agency contract for the 200 mln euro business park. In addition, price levels in the airport area jumped substantially leading to adjustments in the project, he added.

Realtors now consider as risky investment in holiday villages in some local resorts and in residential developments in Sofia.

Petar Dudolenski from Real Estate Services Bulgaria said only 6-7 of the 15 or so mall developments planned for Sofia will be implemented.(Dnevnik)

12 avril 2007

### **UK-based Black Sea Property Fund Exits Bulgarian Project**

UK-registered Black Sea Property Fund, which invests in real estate development in Bulgaria, said on Wednesday it decided to exit a project in the Black Sea holiday village of Tsarevo.

"High pricing, together with the poor presentation of the site during inspection trips, hampered sales at this development," the fund said in a statement to the London Stock Exchange, where it is listed on the alternative investment market segment.

The fund failed to reach an agreement with the project's developer and terminated its investment, recovering its initial EUR 1,14 M investment in the project, which was the fund's smallest initial investment.

The village of Tsarevo is located some 40 kilometers south of the Black Sea port of Burgas and 20 kilometers north of Bulgaria's border with Turkey.

[http://www.novinite.com/view\\_news.php?id=79153](http://www.novinite.com/view_news.php?id=79153)

18 avril 2007

### **1/3 of Sunny Beach holiday homes on the market**

Some 1,000 vacation homes in Black Sea resorts Sunny Beach and St. Vlas have been listed for sale, shows data of local real estate brokerage portal imoti.net.

A third of the apartments were bought at 600-800 euro/sq m three to four years ago and now the owners are trying to sell them at double the purchase price.

The holiday homes have been listed after the rent income they generated fell short of their owners' expectations.

Most of the units are occupied for no more than 3 weeks and that amount of rent income is insufficient to cover year-round maintenance, let alone eke out a profit, commented imoti.net analysts.

The asking price of holiday homes in the two resorts starts from 450 euro/sq m and tops out at 2,500 euro/sq m with the average price at 900 euro/sq m.

Oversupply has developers struggling to move properties still under construction at sale prices above 1,000-1,200 euro/sq m, forcing them to throw in incentives like furnishings.

Only fully-furnished seaview properties command sale prices of over 1,600 euro/sq m.(Dnevnik)

**Maintenant, nous dit-on, pour les touristes britanniques, majoritairement, c'est le prix de la bière qui est l'argument décisif...**

**Une enquête approfondie sur cette question cruciale de la MOTIVATION est plus que jamais d'actualité tout comme le suivi des marchés émetteurs et le développement de la fracture sociale dans les pays de l'Europe de l'Ouest<sup>53</sup> par exemple.**

<sup>53</sup> En France, par exemple, de 2005 à 2006 les courts séjours marchands comme non marchands ont diminué de 10%, les longs séjours marchands ont crû de 4% pour leur part.

**Il y a sur le point de la fracture sociale également une bonne part d'explication de la désaffection allemande vis-à-vis de la Bulgarie.**