



IMMOBILIER DES S G

**INVESTISSEMENT
RÉSIDENCES DE TOURISME**

PRÉAMBULE

A l'été 2022, la fréquentation touristique en France retrouve son niveau pré-covid porté par la clientèle hexagonale et le retour des clients internationaux.

Dans une conjoncture instable aux plans économique, financier et juridique, il n'est pas toujours simple pour un investisseur de faire les bons arbitrages.

Face à ce contexte un choix de bon sens s'impose : privilégier des actifs tangibles, dont les revenus sont indexés sur l'inflation et alliant niveau de rendement pertinent et perspectives de valorisation patrimoniale, le tout dans un cadre fiscal favorable. D'aucuns verront dans cette description un « mouton à 5 pattes ». Pourtant une telle solution existe et s'appelle « RESIDENCE DE TOURISME ».

Vous trouverez dans les pages suivantes les éléments présentant le marché touristique national et les performances patrimoniales des résidences de tourisme.

Ces informations vous permettront de saisir l'opportunité que représente un investissement en résidence de tourisme.

Frédéric PIERRET
LMNP IMMOBILIER



LMNP IMMOBILIER

LMNP IMMOBILIER

0 782 478 675

contact@lmpn-immobilier.com

lmpn-immobilier.com

MARCHÉ DU TOURISME : PLONGÉE DANS LA GÉNÉTIQUE DU TERRITOIRE FRANCE

La France est une formidable terre de tourisme

La France bénéficie d'atouts uniques et inégalés à travers le monde. Le marché du tourisme national repose ainsi sur des composantes immuables. Il s'inscrit dans la génétique de notre territoire et offre une lisibilité exceptionnelle.



UNE NATURE PLURIELLE

Un produit incontestablement diversifié avec le plus grand littoral d'Europe, le plus important domaine skiable, un espace rural et forestier des plus étendus.



DES ESPACES PRÉSERVÉS

Un territoire disponible considérable et une densité de population relativement modérée favorisant de vastes espaces et un milieu naturel préservé.



UNE INCROYABLE RICHESSE PATRIMONIALE

Plus de 45 000 monuments et sites protégés, 49 biens inscrits au patrimoine mondial par l'UNESCO, 8 000 musées et plus de 6 000 festivals, la France bénéficie d'une richesse patrimoniale exceptionnelle.



UNE TRADITION D'ACCUEIL

Grâce à une expérience de quelques dizaines d'années, l'industrie touristique française est aujourd'hui réputée pour sa prédisposition à l'accueil.



ENTRE RAFFINEMENT ET EXCELLENCE

La gastronomie, le vignoble, l'industrie du luxe sont les ambassadeurs de l'art de vivre à la française.

* Source : site internet du Ministère de la culture



Source : Mémento du Tourisme édition 2018 - www.skieur.com - www.cotedazur-touriscope.com - www.somme-tourisme.org - www.clicalsace.com - acteurs.tourismebretagne.bzh - www.gironde-tourisme.fr - espritdepays.com

LE TOURISME : POIDS LOURD DE L'ÉCONOMIE NATIONALE

L'activité touristique, longtemps considérée comme accessoire et pourtant essentielle à la bonne santé de l'économie revient au cœur des préoccupations gouvernementales.

En juin 2021, le président de la République avait annoncé son souhait de doter la France d'un plan de reconquête afin de redynamiser le tourisme français en sortie de crise, accompagner la relance et la transformation du secteur. En effet, si la crise a constitué un choc majeur pour le secteur, elle a également accentué et mis en évidence les défis structurels auxquels il doit faire face, tout en accélérant certaines tendances.

Avec le plan Destination France, doté d'un budget de 1,9 milliard d'euros, présenté par le Premier ministre fin novembre 2021 et piloté par le Ministre en charge du tourisme, le Gouvernement entend fixer, à 10 ans, une véritable trajectoire de développement et transformation du secteur touristique.

L'objectif est ainsi de conforter la France dans sa place de 1^{ère} destination touristique mondiale et de devenir la 1^{ère} destination en matière de tourisme durable, en faisant du tourisme français un secteur porteur d'excellence, de croissance et d'emploi, fondé sur un modèle plus qualitatif, durable et résilient, en phase avec les nouvelles attentes des clientèles françaises et internationales, notamment en matière de transition écologique. *Source : atout-france.fr*

LES CHIFFRES DU TOURISME



Part dans le PIB

8 %

Emplois
directs et indirects

2 millions

Source : Ministère du Tourisme.

LES CHIFFRES DE LA BRANCHE « HÉBERGEMENT - RESTAURATION »

La valeur ajoutée* du tourisme

En 2017 la valeur ajoutée des secteurs d'activités caractéristiques du tourisme représente **68,1 milliards d'euros HT**, soit un poids de 6 % dans l'ensemble de l'économie. Plus précisément, la branche « hôtellerie et restauration » représente une valeur ajoutée de 57,9 milliards d'euros* et un poids de 2,8 % dans l'économie nationale, se plaçant loin devant des secteurs tels que l'agriculture (31,8 milliards d'euros) ou encore celui de l'automobile (14,5 milliards d'euros).

Source : INSEE & Memento du Tourisme édition 2018



LE TOURISME

En tête des activités les plus performantes du pays devant l'agriculture, l'automobile, ...

* Valeur ajoutée = Salaires + Impôts versés + Excédent brut d'exploitation des entreprises du secteur.

DESTINATION FRANCE : PERFORMANCES INTERNATIONALES ET NATIONALES

LA FRANCE : 1^{ÈRE} DESTINATION MONDIALE DES TOURISTES ÉTRANGERS

Depuis les années 1980, la France est la première destination touristique au monde. Elle accueille chaque année plus de 90 millions de touristes étrangers.



Arrivées de touristes internationaux

PAYS	RANG		ARRIVÉES (en millions)	
	1980 - 2017	1980 - 2017	1980	2017
France	1	1	30.1	86.9
Espagne	3	2	22.4	81.9
États-Unis	2	3	22.5	76.9
Chine*	18	4	3.5	60.7
Italie	4	5	22.1	58.2
Mexique	8	6	11.9	39.3
Royaume-Uni	7	7	12.4	37.7
Turquie	52	8	0.9	37.6
Allemagne	9	9	11.1	37.5
Thaïlande	27	10	1.9	35.4

* Hors Hong Kong et Macao
Source : Mémento du tourisme édition 2018

DES FRANÇAIS PRIVILÉGIANT UN TOURISME NATIONAL

Au-delà de l'excellente performance réalisée par la destination France auprès d'un public international, rappelons que l'attractivité de l'espace français pousse nos concitoyens à donner la préférence à un tourisme national.



UN CHIFFRE RÉSUMÉ À LUI-SEUL CETTE SITUATION :

64 % des français partis en vacances en 2019 ont choisi la France comme destination touristique

Source : observation Société.fr

D'IMPORTANTES MARGES DE PROGRESSION

LA FRANCE : 3^{ÈME} COLLECTEUR DE RECETTES TOURISTIQUES

Le tourisme représente en France un secteur majeur de l'économie nationale. Néanmoins, le territoire conserve d'importantes marges de progression. À titre d'exemple, si la destination France s'affiche au 1^{er} rang mondial en matière d'accueil de touristes internationaux, elle n'atteint que le 3^{ème} rang en ce qui concerne les recettes tirées du tourisme. Le challenge consiste donc à capitaliser sur l'attractivité de notre territoire et générer des ressources à la hauteur du potentiel existant.

Présenté le 20 novembre 2021 par le Premier Ministre, le plan Destination France a pour ambition de conforter la France comme première destination touristique mondiale et d'en faire la première destination de tourisme durable, grâce à un secteur porteur d'excellence, de croissance et d'emploi.

Destination France prévoit 1,9 milliard d'euros de moyens financiers déclinés jusqu'en 2024. Le Gouvernement entend ainsi fixer à 10 ans une véritable trajectoire de développement et de transformation du secteur touristique.

INITIATIVES PRIVÉES DANS LE SENS D'UNE AMÉLIORATION DES PRESTATIONS

Les acteurs privés opérant sur ce marché ont aussi pris acte des remarques formulées par la clientèle. Il convient, à ce titre, de noter que les principaux groupes d'hébergement touristique travaillent depuis plusieurs années dans le sens d'une amélioration de leurs services et d'une meilleure adaptation de leurs prestations aux demandes du public.

Recettes du tourisme international				
PAYS visités	RANG 1980 - 2017		RECETTES EN MILLIARDS € 1980 - 2017	
Etats-Unis	1	1	7.4	186.6
Espagne	4	2	5.2	60.3
France	2	3	6.1	53.7
Thaïlande	27	4	0.6	50.9
Royaume-Uni	5	5	5.1	45.3
Italie	3	6	6.1	39.2
Australie	24	7	0.7	36.9
Allemagne	6	8	4.9	35.3
Macao	nd	9	nd	31.5
Japon	nd	10	nd	30.1

* Hors Hong Kong et Macao
Source : Mémento du tourisme édition 2018

5 AXES

DE DÉVELOPPEMENT SUR 10 ANS :

- Valoriser les métiers en structurant une filière d'excellence
- Soutenir la montée en qualité de l'offre touristique
- Valoriser et renforcer les atouts touristiques français
- Répondre aux enjeux de transformation du secteur (tourisme durable, réduction de l'empreinte écologique, transformation numérique)
- Promouvoir la destination et consolider ses parts de marché

UN MARCHÉ PARTICULIÈREMENT RÉSILIENT FACE AUX ALÉAS ÉCONOMIQUES ET GÉOPOLITIQUES

TOURISME ET CONJONCTURE

L'année 2020 a été marquée par une crise sanitaire mondiale. Les restrictions de circulation imposées par la pandémie de Covid-19 ont affecté l'activité touristique en France. La fréquentation a baissé en 2020 puis s'est redressée pendant l'été 2021, pour retrouver des niveaux plus élevés en 2022 qu'en 2019.

- Une clientèle nationale qui privilégie ses séjours dans l'Hexagone
- Une clientèle internationale aussi nombreuse en 2022 qu'en 2019
- Un repli des clientèles russe, japonaise et chinoise compensé notamment par le retour des américains et des européens.

Les structures touchées par la crise sont principalement celles privilégiées par une clientèle internationale. Celles ciblant un public national ou européen ont particulièrement bien résisté aux turbulences.



LA CRISE INFLUE SUR LES MODES DE CONSOMMATION

En dépit de ces conclusions favorables, le contexte récent est à l'origine d'une modification des comportements touristiques :

- Limitation des dépenses accessoires et du poste loisirs payants (restaurants, sorties, ...) pour conserver la durée du séjour.
- Augmentation des départs hors saison
- Réservation très longtemps à l'avance
- Voyages dernière minute
- Formules « tout compris »
- Vols « low cost »

Plus que la conjoncture elle-même, c'est la capacité d'adaptation des acteurs qui détermine leur succès. Les formules affichant un excellent rapport qualité / prix ont pu largement tirer leur épingle du jeu, notamment pour la clientèle nationale. Le haut de gamme bénéficie également d'un nouvel attrait, grâce à une clientèle internationale très exigeante.

PERSPECTIVES À HORIZON 2030

1,8 milliard de touristes effectueront un voyage international, soit une personne sur cinq dans le monde

Source Organisation Mondiale du Tourisme (OMT)

RÉSIDENCE DE TOURISME : LES AVANTAGES CONCURRENTIELS

LA RÉSIDENCE DE TOURISME, PROLONGEMENT DU DOMICILE

La résidence de tourisme est avant tout un concept. C'est un lieu de vie convivial et intime. Elle est un prolongement du domicile. A ce titre, la cuisine - que l'on ne retrouve pas dans les hôtels - joue un rôle central. Elle offre par ailleurs des surfaces bien plus importantes que les structures concurrentes. Sans compter sur les services et les équipements à disposition qui renforcent l'engouement pour ce mode d'hébergement.

La résidence de services emporte pour ces raisons un large succès.



- **DES ESPACES DE VIE CONFORTABLES**



- **UNE CUISINE AMÉNAGÉE ET ÉQUIPÉE**



- **DES ÉQUIPEMENTS À DISPOSITION**



- **DES SERVICES DISPONIBLES « À LA CARTE »**

UN PRODUIT LOCATIF ATTRACTIF, UNE FORMULE À SUCCÈS

La résidence de tourisme est une formule d'hébergement « prête à vivre », garantissant la qualité et le confort tout en préservant l'indépendance et l'intimité des résidents. Une formule astucieuse qui se développe fortement depuis quelques années grâce à des avantages de taille :

- **UN EXCELLENT RAPPORT QUALITÉ / PRIX**

avec des tarifs inférieurs à ceux d'un séjour hôtelier de qualité équivalente, repas compris.

Comparatif budgétaire Hôtel/Résidence de Tourisme :					
Séjour d'une semaine à Cannes en avril (vacances scolaires) pour une famille avec 2 enfants d'âge moyen (7 et 12 ans)					
EN HÔTEL *** (2 chambres doubles)		TOTAL	En résidence de Tourisme *** (2 pièces pour 4/5 personnes)		TOTAL
Hébergement + petit-déjeuner			Location semaine 620 €		620 €
adultes	93 € / jour	651 €	Courses pour petit-déjeuner et 1 repas pris à la maison		35 € / jour 245 €
enfants	75 € / jour	525 €	+ 1 repas pris au restaurant		22 € / jour X 4 616 €
déjeuner en restaurant	20 € / jour X 4	560 €			
+ dîner au restaurant	22 € / jour X 4	616 €			
Total semaine :		2 352 €	Total semaine :		1 481 €

Source : SNRT (Syndicat National des Résidences de Tourisme) 2019

- 38 %

- **UNE QUALITÉ EN CONSTANTE AUGMENTATION**

grâce à une nouvelle réglementation publique en matière de classement des établissements.

1986	2019
40 CRITÈRES	219 CRITÈRES
Très structurels (équipements, surfaces) et incluant les réglementations publiques	Classés en trois chapitres « Équipements », « Service au client », « Accessibilité et développement durable »
Tous obligatoires	+ de critères obligatoires pour obtenir un classement 3* (33 % obligatoire), 4* (36 % obligatoire) et 5* (39 % obligatoire)
Illimité	Valable 5 ans
Contrôle par DGCCRF	Contrôle par cabinets agréés COFRAC ou organisme européen équivalent
Arrêté délivré par le Préfet	Arrêté délivré par le Préfet

Source : Arrêté du 10 avril 2019 sur la nouvelle procédure de classement

**LA RÉSIDENCE
DE TOURISME**

38 % moins chère que l'hôtel
parfaite réponse à la demande touristique actuelle tant au niveau des prestations offertes que du positionnement prix

RÉSIDENCE DE TOURISME : LES PERFORMANCES DU MODÈLE

UN MODÈLE SÉDUISANT UNE CLIENTÈLE DE PLUS EN PLUS DIVERSIFIÉE

- 50 % de familles en vacances (avec un pic de 90 % en période scolaire)
- 20 % de séjours entre amis
- 20 % de « clientèle affaires »
- 10 % de « seniors »

Origine de la clientèle :

- La clientèle nationale représente 73 %
- La clientèle étrangère représente 27 %



Source : tourmag.com

DES DESTINATIONS VARIÉES SATISFAISANT L'ENSEMBLE DES ENVIES DE LA CLIENTÈLE

Grâce à la diversité de ses paysages et à l'attrait de son patrimoine historique et culturel, les 2 300 Résidences de Tourisme françaises sont implantées sur l'ensemble du territoire.

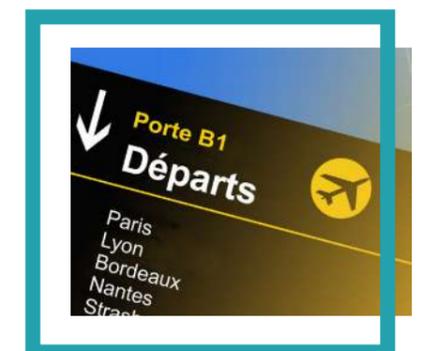
Source : tourmag.com



UN POIDS ÉCONOMIQUE IMPORTANT

- Un chiffre d'affaires de 3,6 milliards d'euros
- 38 000 emplois directs et indirects
- 26 % de l'hébergement touristique commercial en France hors camping
- Un patrimoine évalué à 36 milliards d'euros

Source : SNRT 2022



S'agissant d'un concept particulièrement en phase avec la conjoncture, ce mode d'hébergement ne cesse de gagner en notoriété. Aujourd'hui la résidence de tourisme représente un quart de l'hébergement touristique national.



GUIDE DE L'INVESTISSEMENT RÉSIDENCES DE TOURISME



LMNP IMMOBILIER
LMNP IMMOBILIER
0 782 478 675
contact@lmpn-immobilier.com
lmpn-immobilier.com