

# 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.*

# QUI SOMMES NOUS ?

Depuis 30 ans, Peterson propose l'offre la plus large de produits immobiliers, neufs et anciens à des prix promoteurs, sans surcoût ni commission supplémentaire.

Que ce soit pour investir ou habiter, un investissement immobilier doit s'appréhender sur ses aspects patrimoniaux, économiques, juridiques et fiscaux. Peterson réunit des experts en immobilier qui conseillent et accompagnent leurs clients dans leur choix et leur stratégie d'investissement.

Parce qu'investir dans l'immobilier ne peut se concevoir que sur le long terme et qu'un bon conseil doit être adapté à chaque profil d'acquéreur, une préoccupation majeure nous anime : mettre le client au coeur de nos recommandations.

Achat de votre résidence principale ou secondaire, investissement locatif, l'acquisition d'un bien immobilier ne peut s'envisager que dans une stratégie à long terme. C'est pour répondre à cet enjeu que nous construisons avec vous, étape par étape, la solution la mieux adaptée à votre situation et que nous élaborons ensemble un cahier des charges personnalisé et sur mesure répondant à vos objectifs.

Actif tangible, résilient, protecteur contre l'inflation, l'immobilier est considéré comme « LA valeur refuge » et reste le support d'investissement privilégié par les particuliers.

Mais contrairement à ce que beaucoup affirment, l'immobilier n'est pas un actif exempt de risque et y investir demande rigueur et professionnalisme.

Après une analyse rigoureuse de votre situation et la définition de vos critères d'investissement, nous sélectionnons, en toute indépendance et autonomie, auprès des acteurs les plus réputés du marché de l'immobilier l'offre la mieux adaptée à votre projet.

Primo accédant, Investisseur averti ou néophyte, notre vocation est de vous accompagner en toute transparence dans la création d'un patrimoine immobilier pérenne et créateur de valeur.



# MARCHÉ DU TOURISME : PLONGÉE DANS LA GÉNÉTIQUE

## 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



# 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<sup>ère</sup> destination touristique mondiale et de devenir la 1<sup>ère</sup> 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<sup>ÈRE</sup> 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.



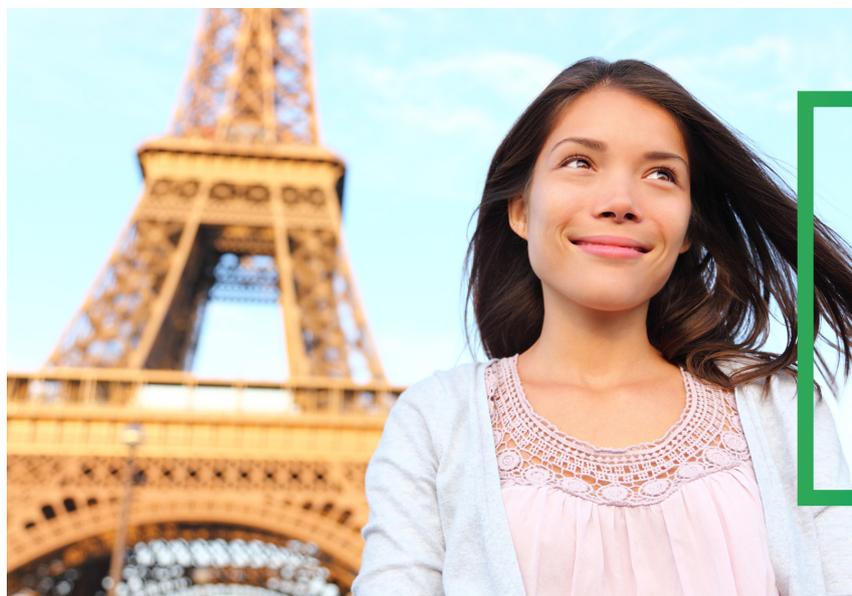
### Arrivées de touristes internationaux

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<sup>ÈME</sup> 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<sup>er</sup> rang mondial en matière d'accueil de touristes internationaux, elle n'atteint que le 3<sup>ème</sup> 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

### 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)

# 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.

# 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 €		
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 €			
+ diner au restaurant	22 € / jour X 4	616 €			
<b>Total semaine :</b>		<b>2 352 €</b>	<b>Total semaine :</b>		<b>1 481 €</b>

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 « Equipements », « 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 %

Seniors  
**10 %**



Familles  
**50 %**



Clientèle affaires  
**20 %**



Amis  
**20 %**

## 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



Contact  
PETERSON

02 49 62 01 66

contact@peterson.fr

www.peterson.fr

Pour vous assurer que cette offre réponde à vos besoins, à vos projets, à votre situation personnelle, financière et patrimoniale, une étude personnalisée réalisée par un Professionnel du Patrimoine qui vous assistera pour comprendre la portée et les risques de l'opération est nécessaire. La législation en vigueur, le marché de l'immobilier d'investissement et votre situation personnelle et financière étant susceptibles d'évolution, les informations présentes sur ce document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

Peterson.fr est la propriété de VP2, SAS au capital de 100 000 euros – 3 allée Alphonse Fillion 44120 VERTOU – 811 998 632 RCS NANTES – VP2 est une filiale de CONSULTIM GROUPE HOLDING. Pour plus d'informations, consultez nos mentions légales. – Absence de garantie financière, non détention de fonds pour compte tiers.



peterson.fr