



**GUIDE DE L'INVESTISSEMENT**

**RÉSIDENCES TOURISME**

---





# PRÉAMBULE

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.

# 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 40 000 monuments et sites protégés, 38 sites culturels classés au patrimoine mondial par l'UNESCO, 8 000 musées et plus de 500 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.

## EXEMPLES DE SITES MONDIALEMENT CONNUS, AUX NIVEAUX DE FRÉQUENTATION RECORDS



# 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.

La France est la première destination touristique au monde, mais n'est que 3<sup>e</sup> en termes de recettes. Pour faire du tourisme français le premier au monde, le Comité interministériel du tourisme à l'hôtel de Matignon, le 7 novembre 2016, a pris de nouvelles mesures pour que la France reste la destination préférée des touristes partout dans le monde. L'objectif reste d'en accueillir 100 millions d'ici à 2020.

## LES CHIFFRES DU TOURISME

PART  
DANS LE **PIB** ▶ **7,3 %**

**EMPLOI** DIRECTS  
ET INDIRECTS ▶ **2 millions**

Source : Mémento du Tourisme - édition 2016

## LES CHIFFRES DE LA BRANCHE « HÉBERGEMENT - RESTAURATION »

### ► La valeur ajoutée\* du tourisme

En 2016, la valeur ajoutée des secteurs d'activités caractéristiques du tourisme représente **59,3 milliards d'euros**, soit un poids de 5,5 % dans l'ensemble de l'économie. Plus précisément, la branche « hôtellerie et restauration », avec une valeur ajoutée de 51,9 milliards d'euros et un poids de 2,8 % dans l'économie nationale se place loin devant des secteurs tels que l'agriculture (34,2 milliards d'euros), l'industrie agricole et alimentaire (31,8 milliards d'euros) ou encore celui de l'automobile (14,5 milliards d'euros).

Source : INSEE & Mémento du Tourisme - édition 2016

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



Le Tourisme

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

# 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 30 millions de touristes étrangers.



La France :  
1<sup>er</sup> récepteur  
de touristes  
internationaux

Source : Organisation Mondiale du Tourisme (OMT)

### Arrivées de touristes internationaux

PAYS	RANG		ARRIVÉES 2015 (en millions)	EVOLUTION 2015/2014 (en %)
	1980	2015		
France	1	1	30.1	0.9
Etats-Unis	2	2	22.5	3.3
Espagne	3	3	3.5	5.0
Chine	18	4	22.4	2.3
Italie	4	5	22.1	4.4
Turquie	52	6	0.9	- 0.8
Allemagne	9	7	11.1	6.0
Royaume-Uni	7	8	12.4	5.6
Mexique	8	9	N.D	9.4
Russie	N.D	10	2.1	5.0

Source : Mémento du tourisme - édition 2016



## 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 résume à lui-seul cette situation :

▶ **60 %** des Français partent en vacances en France

# D'IMPORTANTES MARGES DE PROGRESSION

## LA FRANCE : 4<sup>ÈME</sup> COLLECTEUR DE RECETTES TOURISTIQUES

Le tourisme représente en France un secteur majeur de l'économie nationale. Néanmoins, le territoire connaît une baisse de 5.4 points sur l'évolution de ses recettes internationales. Ce qui explique que malgré le fait que la France s'affiche au 1<sup>er</sup> rang mondial en matière d'accueil de touristes internationaux, elle n'atteint que le 4<sup>ème</sup> rang en ce qui concerne les recettes tirées du tourisme. Le challenge consiste donc à développer l'attractivité de notre territoire et générer des ressources à la hauteur du potentiel existant et cela malgré les événements néfastes de ces derniers mois

### Recettes du tourisme international

PAYS visités	RANG 1980 - 2015		RECETTES 2015 (en Md €)	EVOLUTION 2015/2014 (en %)
Etats-Unis	1	1	184.3	6.9
Chine	34	2	102.8	8.3 (\$)
Espagne	4	3	50.9	4
France	2	4	41.4	- 5.4
Royaume-Unis	5	5	41	5.2
Thaïlande	27	6	40.2	22
Italie	3	7	35.6	3.8
Allemagne	6	8	33.2	1.9
Hong Kong	19	9	32.6	- 5.8
Macao	N.D	10	28.2	- 26.5

Source : Mémento du tourisme - édition 2014

## 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.

## PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION DU MARCHÉ DU TOURISME

L'Organisation Mondiale du Tourisme affiche des perspectives d'évolution très optimistes pour la destination France, en estimant à 114 millions le nombre de touristes internationaux à horizon 2020.



Perspectives  
à horizon 2020

Plus de 114 millions de touristes  
internationaux en France

Source Organisation Mondiale du Tourisme (OMT)



# UN MARCHÉ PARTICULIÈREMENT RÉSISTANT AUX ALÉAS ÉCONOMIQUES ET GÉOPOLITIQUES

## TOURISME ET CONJONCTURE

La fin des années 2000 a été marquée par une crise économique majeure et par une instabilité géopolitique particulièrement forte. Dans ce contexte d'instabilité, le marché du tourisme français a continué d'afficher de très bonnes performances.

- ▶ Léger repli des touristes intra-Européens malgré le fait que le territoire national soit une destination de proximité
- ▶ Augmentation du nombre de touristes internationaux en provenance des destinations lointaines
- ▶ Un même phénomène a pu être observé de la part de nos concitoyens qui ont, pour leurs vacances, privilégié l'Hexagone

Les structures touchées par la crise sont principalement celles privilégiées par une clientèle européenne. Celles ciblant un public national ou international (extra-Européenne) ont particulièrement bien résisté aux turbulences grâce à d'importants transferts de clientèle.



## 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.

# LA RÉSIDENCE DE TOURISME : AVANTAGES CONCURRENTIELS DU SUPPORT

## 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 renforce l'engouement pour ce mode d'hébergement.

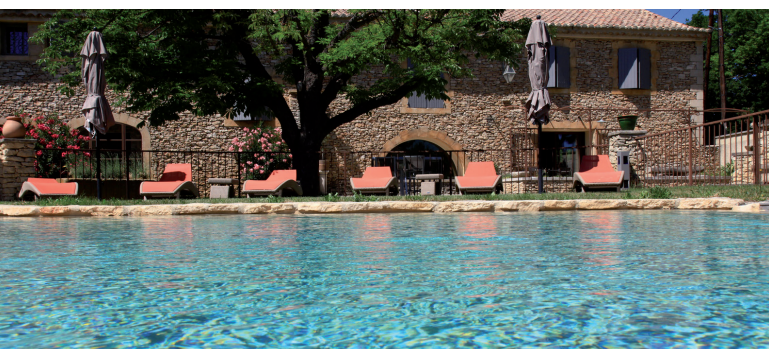
La résidence de service emporte pour ces raisons un large succès.



► 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)			En résidence de Tourisme *** (2 pièces pour 4/5 personnes)		TOTAL
Hébergement + petit-déjeuner			Location semaine 580 €		580 €
adultes	90 € / jour	630 €	Courses pour petit-déjeuner et 1 repas pris à la maison	32 € / jour	224 €
enfants	72 € / jour	504 €	+ 1 repas pris au restaurant	20 € / jour	560 €
déjeuner en restaurant	20 € / jour X 4	560 €		X 4	
+ dîner au restaurant	20 € / jour X 4	560 €	<b>Total semaine :</b>		<b>1 364 €</b>
<b>Total semaine :</b>		<b>2 254 €</b>			

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

- 40 %

► Une qualité en constante augmentation grâce à une nouvelle réglementation publique en matière de classement des établissements.

1986	AUJOURD'HUI
40 CRITÈRES	175 CRITÈRES
Très structurels (équipements, surfaces) et incluent les réglementations publiques	Surtout qualitatifs (bon état, propreté, services). Les réglementations publiques sont traitées à part, indépendamment du classement
Tous obligatoires	Moitié obligatoires, moitié opérationnels. 95 % des critères obligatoires doivent être remplis, ce qui évite les blocages
-	Valable 5 ans
Illimité	Contrôle par cabinets agréés COFRAC, à la charge de l'exploitant
Contrôle par DDCCRF	Arrêté délivré par le Préfet
Arrêté délivré par le Préfet	

Source : Arrêté du 4 juin 2010 sur la nouvelle procédure de classement

La Résidence de tourisme

**40 % 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

Au fil des années, la clientèle s'étend et se diversifie pour dépasser 17 millions de clients en 2016.

La répartition est la suivante :

- ▶ 50 % de familles en vacances (avec un pic de 90 % hors 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 2 312 Résidences de Tourisme françaises sont implantées sur l'ensemble du territoire.



### UN POIDS ÉCONOMIQUE IMPORTANT

- ▶ Un chiffre d'affaires de 3,3 milliards d'euros en 2016
- ▶ 20 000 emplois directs et 17 000 emplois indirects et 8 000 emplois supplémentaires
- ▶ 28 % de l'hébergement touristique commercial en France hors camping
- ▶ Un patrimoine évalué à 36 milliards d'euros

Source : SNRT (Syndicat National des Résidences de Tourisme) - Dossier de presse Mars 2016



▶ 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.

# LE SAVOIR-FAIRE LB2S

## UNE REFERENCE NATIONALE EN IMMOBILIER GERE

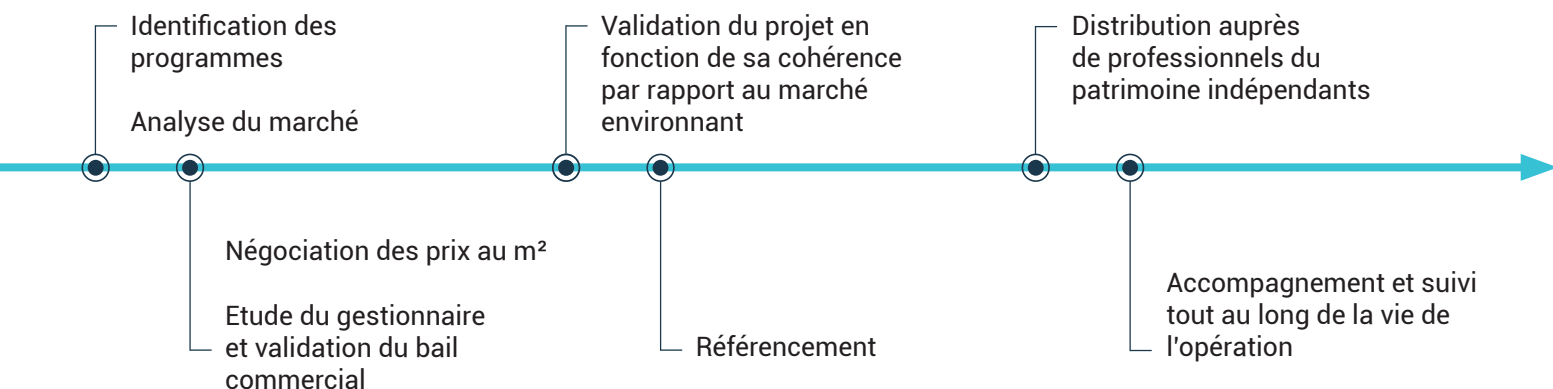
Filiale du Groupe Consultim, LB2S s'impose comme la référence en France pour la rencontre de l'offre et de la demande en matière d'immobilier géré de seconde main.

Affaire de spécialiste, l'immobilier géré exige une expertise de 1<sup>er</sup> ordre des composantes économiques, immobilières, juridiques et fiscales.

Que vous soyez particulier ou professionnel, LB2S vous permet d'appréhender dans les meilleures conditions possibles la revente ou la recherche de logements Meublés.



## LA MÉTHODOLOGIE

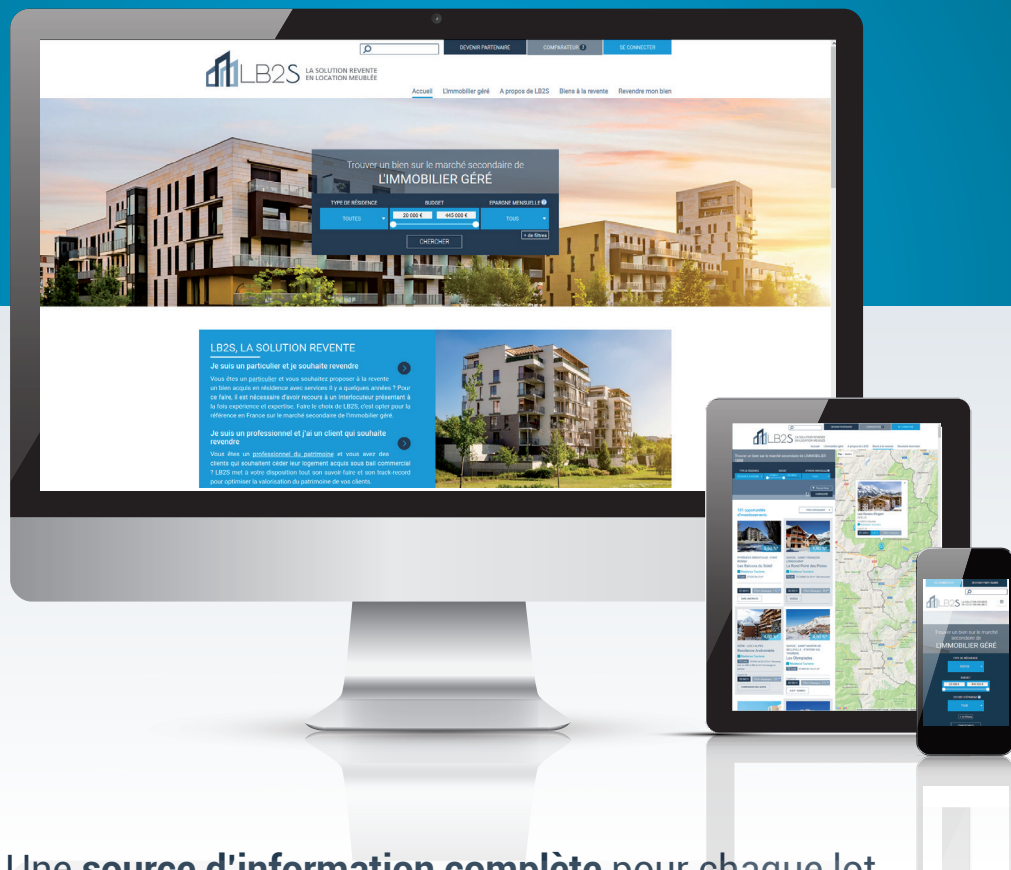


## DES EXPLOITANTS SÉLECTIONNÉS AVEC SOIN

Un exploitant de qualité est le gage d'un investissement réussi. L'exploitation est un secteur d'activité très spécifique qui impose un savoir-faire particulier. LB2S veille à évaluer drastiquement des gestionnaires reconnus dont le modèle de développement a été analysé et validé par une équipe experte.

Retrouvez toutes nos opportunités  
du moment sur notre site internet

[www.lb2s.fr](http://www.lb2s.fr)



Une **source d'information complète** pour chaque lot



Une **carte interactive** permettant de visualiser facilement toutes les opportunités à la vente



Un **moteur de recherche détaillé** et efficace offrant de nombreuses fonctionnalités



Un **comparateur** permettant d'analyser facilement les produits les uns par rapport aux autres



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 le présent document ne sont données qu'à titre purement indicatif.

**[www.lb2s.fr](http://www.lb2s.fr)**

3 allée Alphonse Fillion - 44120 Vertou  
**Tél : 02 49 62 01 62**

Toute représentation ou reproduction intégrale ou partielle est interdite.

LB2S Asset Management, SAS Unipersonnelle au capital de 100 000 euros - 538 864 729 RCS NANTES  
Activité de Transactions sur immeubles et fonds de commerce et Gestion immobilière  
Carte professionnelle n° CPI 4401 2015 000 001 938, délivrée le 19/11/2015 par la CCI de Nantes-Saint Nazaire  
Garantie financière QBE Insurance (Europe), 110 Espl. du Général de Gaulle, 92400 Courbevoie - Groupe  
CONSULTIM FINANCE SAS au capital de 2 063 346 euros.