

En partenariat avec



GUIDE DE L'INVESTISSEMENT

RÉSIDENCES DE 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.

Cerenicimo, la référence de l'épargne immobilière

Cerenicimo est la première plate-forme de référencement et de distribution d'immobilier d'investissement en France. Cerenicimo assure au quotidien la sélection et le montage des meilleurs actifs immobiliers du marché. Ces derniers étant ensuite diffusés exclusivement par le biais de Professionnels du Patrimoine. Ce sont ainsi près de 46 000 logements et 660 résidences qui ont été commercialisés depuis 1995.

CERENICIMO

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 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.

➤ Des 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.

En avril 2014, le ministre des Affaires étrangères et du développement international, s'est entretenu avec différents acteurs du tourisme, sur le thème de la « promotion de l'attractivité touristique de la France ». Le ministre en a d'ailleurs profité pour rappeler « sa détermination et celle de la secrétaire d'État à contribuer au développement de ce secteur fondamental pour l'économie française ».

› Les chiffres du tourisme

PART
DANS LE **PIB** ▶ **7,43 %**

EMPLOI DIRECTS
ET INDIRECTS ▶ **2 millions**

Source : Mémento du Tourisme - édition 2014

› Les chiffres de la branche « Hébergement - Restauration »

▶ La valeur ajoutée* du tourisme

En 2012, la valeur ajoutée des secteurs d'activités caractéristiques du tourisme représente **59,7 milliards d'euros**, soit un poids de 5,6 % 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 2014

* 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^{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 80 millions de touristes étrangers.



La France :
1^{er} récepteur
de touristes
internationaux

Source : Organisation Mondiale du Tourisme (OMT)

Arrivées de touristes internationaux

PAYS	RANG		ARRIVÉES (en millions)	
	1980	2013	1980	2013
France	1	1	30.1	84.7
Etats-Unis	2	2	22.5	69.8
Espagne	3	3	22.4	60.7
Chine*	18	4	3.5	55.7
Italie	4	5	22.1	47.7
Turquie	52	6	0.9	37.8
Allemagne	9	7	11.1	31.5
Royaume-Uni	7	8	12.4	31.2
Russie	N.D	9	N.D	28.4
Thaïlande	27	10	1.9	26.5

* Hors Hong Kong et Macao

Source : Mémento du tourisme - édition 2014



➤ 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 :

▶ **88 %** des Français partent en vacances en France

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. A 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.

Recettes du tourisme international				
PAYS visités	RANG 1980 - 2013		RECETTES en milliards € 1980 - 2013	
Etats-Unis	1	1	7.4	130.4
Espagne	4	2	5.2	47.1
France	2	3	6.1	42.7
Chine*	34	4	0.5	38.9
Macao	N.D	5	N.D	38.9
Italie	3	6	6.1	33.1
Thaïlande	27	7	0.6	31.7
Allemagne	6	8	4.9	31.0
Royaume-uni	5	9	5.1	30.9
Hong Kong	19	10	1.0	29.3

* Hors Hong Kong et Macao

Source : Mémento du tourisme - édition 2014

➤ Initiatives publiques pour transformer ce potentiel encore inexploité

Ce constat a incité les pouvoirs publics à élaborer la « **loi de développement et de modernisation des services touristiques** ». Votée le 22 juillet 2009, elle met en place une série de mesures destinées à moderniser le secteur du tourisme, favoriser sa croissance, augmenter le montant des recettes qu'il génère et créer des emplois.

Principales mesures de la loi du 22 juillet 2009

- ▶ Réforme de la procédure de classement des hébergements touristiques
- ▶ Création d'une agence de développement touristique de la France : Atout France
- ▶ Simplification de la réglementation de la vente de voyages
- ▶ Facilitation de l'accès des petites et moyennes entreprises aux chèques vacances

➤ 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		TOTAL	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 €				
déjeuner en restaurant	20 € / jour X 4	560 €	+ 1 repas pris au restaurant	20 € / jour X 4		560 €
+ diner au restaurant	20 € / jour X 4	560 €				
Total semaine :		2 254 €	Total semaine :			1 364 €

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	2010
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
Illimité	Valable 5 ans
Contrôle par DDCCRF	Contrôle par cabinets agréés COFRAC, à la charge de l'exploitant
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 2013**.

La répartition est la suivante :

- ▶ 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

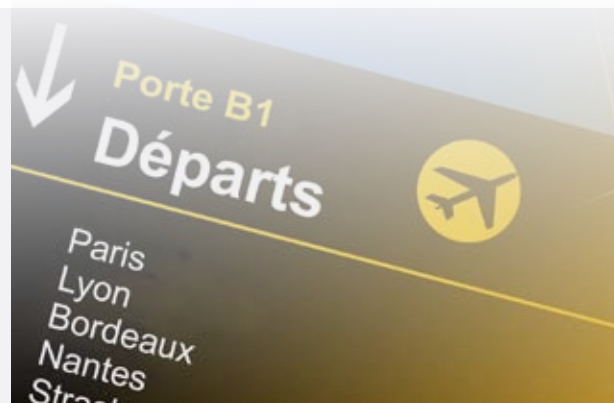
Grâce à la diversité de ses paysages et à l'attrait de son patrimoine historique et culturel, les 2 200 Résidences de Tourisme françaises sont implantées sur l'ensemble du territoire.



➤ Un poids économique important

- ▶ Un chiffre d'affaires de 3,3 milliards d'euros en 2014
- ▶ 20 000 emplois directs et 25 000 emplois indirects
- ▶ 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 juillet 2015



▶ 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 CERENICIMO

► Une expérience de près de 20 ans

En raison de la complexité du marché de l'investissement immobilier, il convient de s'entourer de spécialistes ayant une très bonne connaissance de ce marché.

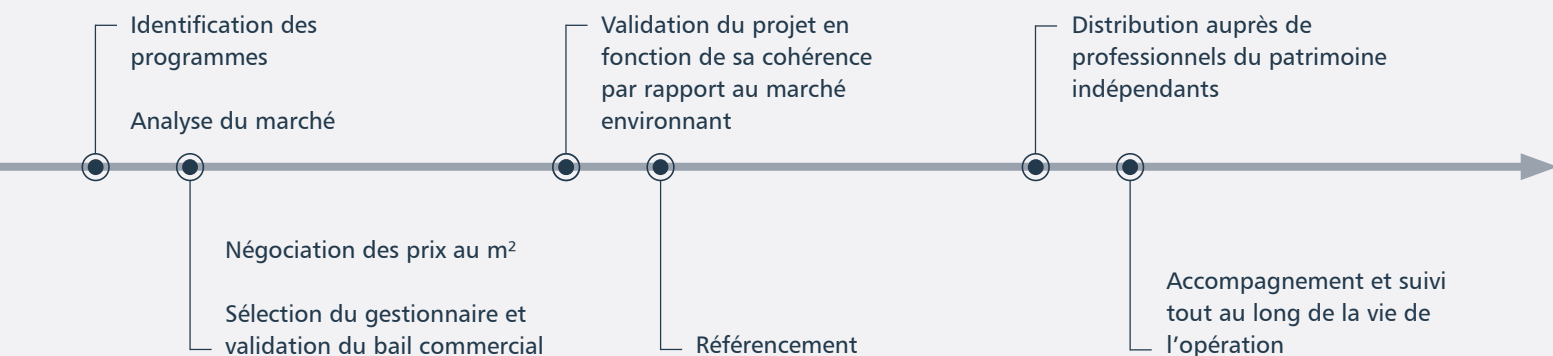
Depuis sa création, Cerenicimo est la référence en matière d'investissement en immobilier géré et bénéficie d'une expertise reconnue par l'ensemble du marché sur le secteur du tourisme.

Depuis 20 ans, Cerenicimo a mis en place des partenariats avec les gestionnaires les plus expérimentés et négocie pour vous des tarifs d'acquisition optimisés et des baux commerciaux garantissant pérennité, performance et confort.

► Cette expérience fait aujourd'hui de Cerenicimo le leader de la commercialisation de résidences de tourisme

- **Plus de 15 500 lots** dédiés à l'hébergement touristique commercialisés depuis 1995
- Soit **35 %** du volume d'activités
- Grâce à la confiance de **plus de 2 500 partenaires**

► La méthodologie



► Des partenaires 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. Cerenicimo veille à sélectionner drastiquement des gestionnaires reconnus dont le modèle de développement a été analysé et validé par une équipe experte.

DES RÉFÉRENCEMENTS DE QUALITÉ

➤ Les supports à votre disposition

Cerenicimo met également à disposition un guide plus généraliste sur la location meublée qui vous permettra de mieux appréhender ce modèle d'investissement.

Nous vous invitons à contacter directement votre professionnel du patrimoine pour obtenir cette documentation.



➤ Exemples de Résidences de Tourisme commercialisées par Cerenicimo

LMNP Censi-Bouvard ou Classique

" Le Cap Azur " Saint-Mandrier (83)

- ▶ Un emplacement recherché sur l'une des rares presqu'îles du Var
- ▶ Une situation exceptionnelle en première ligne face à la Méditerranée
- ▶ Des prestations de qualité : piscines intérieure / extérieure, sauna, jacuzzi...
- ▶ Un investissement patrimonial offrant un rendement de 4,2 %^{HT/HT}

" Mendi Alde " La Clusaz (74)

- ▶ Une station prestigieuse, réputée et conviviale
- ▶ Une résidence de grand standing avec des prestations haut de gamme : espace balnéothérapie «Serge Blanco», piscine extérieure, restaurant, fitness....
- ▶ Un rendement de 4 %^{HT/HT} et des formules d'occupation
- ▶ A partir de 143 600 € HT

" Le Domaine des Pins " Noirmoutier (85)

- ▶ Une situation exceptionnelle sur le site le plus réputé de l'île
- ▶ Une résidence**** extrêmement rare sur Noirmoutier à forte vocation patrimoniale
- ▶ Un rendement jusqu'à 4,5%^{HT/HT} et des formules d'occupation
- ▶ A partir de 130 200 € HT



La plate-forme dédiée à l'investissement immobilier

➤ cerenicimo.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.

CERENICIMO Société par Actions Simplifiée au capital de 315 800 € - 401 206 305 RCS NANTES Carte professionnelle transactions sur immeubles et fonds de commerces - Préfecture de Loire Atlantique n°1089 - RCP AIG Police n° : 2.400.231 - Garantie COVEA CAUTION n° : 20756 avec réception de fonds - Groupe CONSULTIM FINANCE SAS au capital de 2 559 846 €