



## Le marché des résidences de tourisme

### Importance et structure du marché des résidences de tourisme

Le segment des résidences de tourisme a représenté de l'ordre de **4 200-4 250 logements collectifs** mis en chantier en 2002. Ce marché s'est trouvé concentré sur 3 zones géographiques :

- le littoral atlantique, qui a représenté en 2002 le premier marché de résidences de tourisme en France, avec près de 25 % des mises en chantier de l'ensemble du marché. Il convient de souligner que c'est le département de la Charente-Maritime qui s'est révélé être le marché le plus dynamique du littoral atlantique, totalisant à lui seul plus de 45 % des constructions de résidences de tourisme de cette zone ;
- la région Rhône-Alpes, qui a concentré en 2002 environ 18 % des mises en chantier de résidences de tourisme en France, grâce aux départements de la Savoie et de la Haute-Savoie qui demeurent les plus actifs en matière de création de résidences de tourisme en montagne. Ces deux départements ont totalisé ensemble plus de 90 % des mises en chantier de la région Rhône-Alpes ;
- le littoral méditerranéen et la Corse qui ont représenté près de 14 % de l'ensemble du marché des résidences de tourisme en 2002. Trois marchés départementaux se sont montrés particulièrement actifs puisqu'ils ont concentrés ensemble 70 % des mises en chantier de cette zone. Il s'agit de l'Aude, du Var et des Bouches du Rhône.

### Evolution du marché des résidences de tourisme

Créé au milieu des années 70, avec la nouvelle génération de stations de sports d'hiver, le concept de résidences de tourisme s'est depuis largement développé, non seulement à la montagne mais également sur le littoral et, plus récemment, dans les villes et à la campagne.

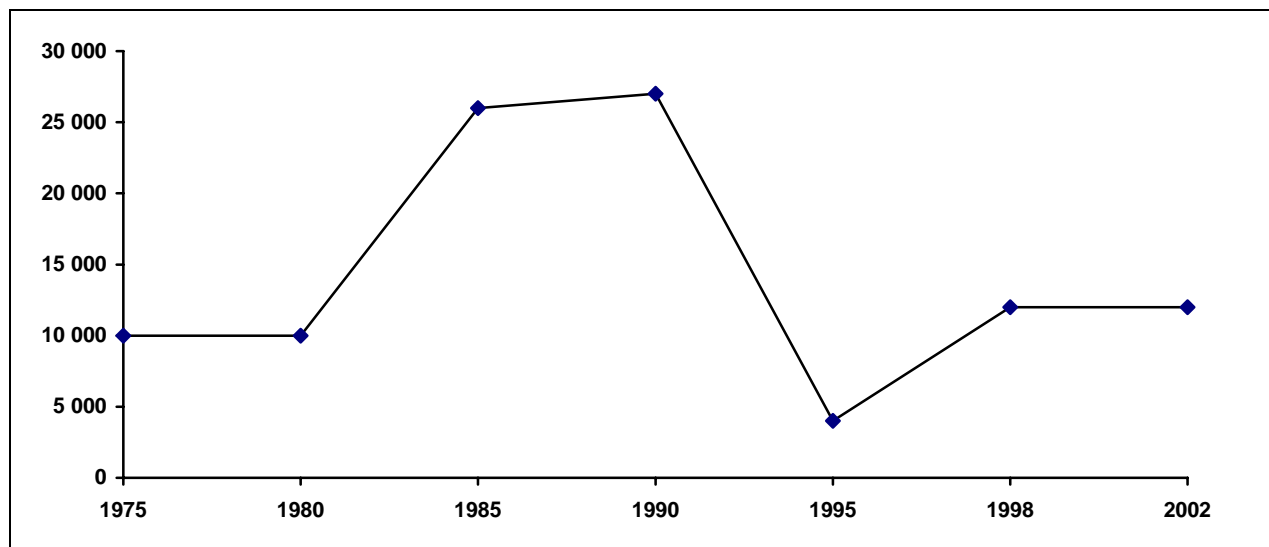
### Tendance récente du marché des résidences de tourisme en nombre de logements

ANNÉE	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Mises en chantier	env. 700	env. 950	env. 700	env. 1 400	env. 2 800	env. 2 200	env. 3 750	env. 4 800	env. 4 225
Variation	- 50 %	+ 35 %	- 26 %	+ 100 %	+ 100 %	- 21 %	+ 70 %	+ 28 %	- 12 %

Unité : logement - Estimations Développement Construction



Evolution du marché des résidences de tourisme entre 1975 et 2002 en nombre de lits



Unité : nombre de lits - Estimations Développement Construction/Syndicat National des Résidences de Tourisme

Touché par la crise de l'immobilier au début des années 90, le marché des résidences de tourisme a renoué avec la croissance à partir de 1997, à la faveur d'une meilleure conjoncture économique et grâce à la mise en place du dispositif Périssol, très favorable aux investisseurs particuliers.

Cette progression s'est confirmée en 1998, le marché affichant un doublement de ses mises en chantier pour atteindre le niveau de 2 800 unités.

Néanmoins, l'arrêt du dispositif Périssol en août 1999 et le lent démarrage de son successeur (loi dite Demessine) jugé moins attractif, ont été à l'origine d'un repli de plus de 20 % du marché sur l'année 1999. Ce nouveau dispositif, applicable au 1<sup>er</sup> janvier 1999, comportait deux modifications majeures :

- une transformation du bonus fiscal en réduction d'impôts,
- une application restreinte à certaines résidences situées en zone de revitalisation rurale (ZRR).

En 2000, le marché de la construction neuve de résidences de tourisme a bénéficié d'un nouveau retournement de conjoncture, affichant une très forte progression : de l'ordre de 70 %, traduisant un volume additionnel de production de plus de 1 500 logements commencés.

Le nouveau dispositif fiscal ne rencontrant toutefois pas le succès espéré, deux améliorations notables ont été apportées en 2001 :

- un relèvement du plafond de l'investissement ouvrant droit à la réduction d'impôts,
- l'extension des zones géographique concernées.

En outre, ce dispositif a également été prorogé jusqu'au 31 décembre 2006.



Soutenu par ces nouvelles dispositions, le marché a de nouveau progressé en 2001 (+ 28 %) pour atteindre 4 800 logements mis en chantier.

L'année 2002, en revanche, a été marquée par un repli des mises en chantier (- 12 %), le marché conservant toutefois un niveau de production élevé, supérieur à 4 200 logements commencés.

## Structure géographique du parc existant de résidences de tourisme

L'importance du parc des résidences de tourisme en France, fin 2002, se résumait aux 3 chiffres-clés suivants : 1 130 résidences, 92 600 logements, 390 000 lits.

La déclinaison de ce parc par zone de localisation était la suivante :

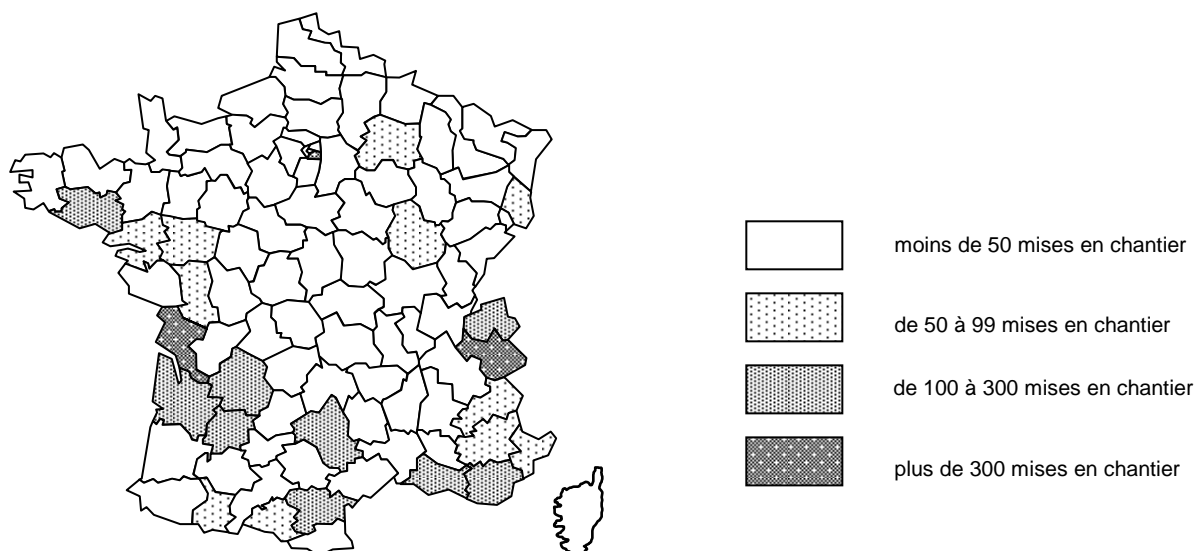
Type	Nombre de résidences	Nombre de logements		Nombre de lits
Mer	576	44 390	48 %	193 205
Montagne	329	30 484	33 %	140 151
Ville	158	12 683	13-14 %	35 009
Campagne	67	5 043	5-6 %	21 635
Total	1 130	92 600	100 %	390 000

Source : Syndicat National des Résidences de Tourisme

Les résidences de tourisme implantées sur le littoral et en montagne représentaient en 2002 plus de 80 % de l'ensemble du parc en nombre de logements et environ 85 % en nombre de lits.

Cependant les résidences de tourisme situées à la campagne et en ville bénéficient depuis quelques années d'un développement actif, soutenu par l'essor du tourisme vert et du tourisme culturel et d'affaires. Ainsi en 2002, selon le Syndicat National du Tourisme, environ 50 % des créations de lits ont été réalisées en ZRR (zone de revitalisation rurale).

## Structure régionale des mises en chantier de logements collectifs intégrés dans des résidences de tourisme (données 2002)





## Les différentes formules de propriété en résidences de tourisme

Le statut de résidence de tourisme, officiellement apparu en 1983, a été défini par l'arrêté du 14 février 1986 du Ministère du Tourisme, article 2 :

*« La Résidence de Tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois, à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs ... ».*

En règle générale, les promoteurs-constructeurs de résidences de tourisme proposent aux investisseurs 2 formules pour devenir propriétaire :

### La propriété financière avec séjour

Lancée par PIERRE ET VACANCES au début des années 80, rebaptisée aujourd'hui "PROPRIÉTÉ PIERRE ET VACANCES", cette formule permet aux investisseurs d'acheter un appartement en :

- récupérant le montant de la TVA,
- signant un bail commercial d'une durée de 11 ans sur un appartement meublé et géré par l'opérateur,
- obtenant une réduction de 30% (pour Pierre et Vacances) du prix d'achat lors de l'acquisition du bien,
- possédant un droit de jouissance du logement d'environ 6 semaines par an et la possibilité chez certains opérateurs comme Pierre et Vacances de changer de lieu de vacances en échangeant avec d'autres propriétaires.

### La propriété financière

Cette formule est un produit financier pur qui garantit une rentabilité nette de charges de l'ordre de 4 à 4,5 % du prix d'acquisition HT pendant les 9 ans du bail. Cette modalité d'achat s'accompagne du remboursement de la TVA permettant ainsi un abattement du prix d'achat de 16,4 %.

Cette formule, notamment proposée par PIERRE ET VACANCES, s'adresse aux investisseurs désirant se constituer un patrimoine immobilier tout en percevant des revenus.

Dans un souci d'adaptation permanente à la demande de leur clientèle, les promoteurs-constructeurs de résidences de tourisme offrent des variantes de ces 2 types de formules, permettant de cumuler revenus garanti et possibilités de séjours pour les vacances.



## Les principales caractéristiques des résidences de tourisme

### Agrandissement des logements

Depuis quelques années, on assiste à un déplacement de la demande vers des appartements plus spacieux, disposant au minimum de 2 pièces et d'une surface de 40 m<sup>2</sup>. En effet, les investisseurs tout comme les vacanciers-loueurs, réclament des appartements plus spacieux et délaissent les studios qui ne trouvent plus preneur.

### Réduction de la taille des opérations

Soucieux de rentabiliser son investissement et de pouvoir également le revendre, l'acheteur se tourne de plus en plus vers des immeubles de petite taille de type R+1 et R+2 et vers des programmes comportant un nombre limité de logements.

Les investisseurs attachent également de plus en plus d'importance à l'architecture des bâtiments qui doit s'intégrer parfaitement au site, à l'environnement et aux spécificités de la région d'implantation.

Pour répondre à ces attentes, les promoteurs réalisent de plus en plus des opérations de taille réduite totalisant de 50 à 80 logements et retiennent pour la construction, des matériaux couramment utilisés dans la région (bois en montagne, pierre...).

### Des prestations de plus en plus nombreuses et diversifiées

Face à une clientèle de plus en plus exigeante, les promoteurs-constructeurs de résidences de tourisme réalisent des programmes offrant des espaces communs plus spacieux (salons et accueil) mais également plus étoffés avec la présence quasi-systématique d'équipements tels que piscine, espace aquatique pour les enfants, salle de fitness, aire de jeux...

Au niveau des logements proprement dits, les salles d'eau laissent la place à de vraies salles de bains.

Les acquéreurs veulent en effet pouvoir disposer du même confort que dans leur résidence principale, avec en outre, des services pour se relaxer.

### Une localisation attractive

Aujourd'hui, les promoteurs-constructeurs attachent une importance croissante à la localisation de leurs programmes de résidences de tourisme, compte tenu de la pénurie de foncier notamment dans les grandes stations de ski et sur le littoral méditerranéen. Les programmes doivent être situés dans un environnement culturel et naturel à fort potentiel, proches de commerces de proximité et bien desservis par les transports.

Les activités sportives disponibles dans la région (chemins de randonnées, spéléologie, canyoning...) sont également largement prises en compte dans le choix de la localisation d'un programme.



## Les principaux intervenants du secteur des résidences de tourisme

En 2002 le secteur des résidences de tourisme s'avèrait relativement concentré. En effet, seulement 4 sociétés détenaient 52-53 % du parc des logements intégrés dans des résidences de tourisme : PIERRE & VACANCES, CITADINES, ODALYS-DOMAINES DU SOLEIL et MGM.

Ces dernières années, le marché des résidences de tourisme a été marqué par un phénomène de concentration dont le principal moteur a été le groupe PIERRE & VACANCES, leader européen des résidences de tourisme. Ce dernier a ainsi procédé en France au rachat de :

- 100 % de l'activité loisirs du groupe ORION en 1999,
- 50 % de CENTER PARCS Europe Continental en 2001,
- 100 % de MAEVA/VACANTEL, 2<sup>ème</sup> opérateur du marché, auprès de Nexity en 2001,
- 100 % de VALMOREL en 2001,

En 2002 PIERRE & VACANCES gérait un parc de 40 000 appartements et maisons en France, pour une capacité d'environ 180 000 lits et il construisait de l'ordre de 800 logements collectifs par an. A lui seul, le groupe concentrait quelque 45-50 % de la capacité d'hébergement du secteur des résidences de tourisme.

Outre les opérateurs spécialisés du secteur comme PIERRE & VACANCES ou MGM, de nombreux promoteurs, plus axés sur le logement classique, réalisent selon les opportunités des résidences de tourisme. C'est le cas de CAPRI qui a notamment construit des résidences de tourisme dans les Alpes ou encore du promoteur breton LAMOTTE qui a développé plusieurs opérations en Bretagne.