

RESIDENCE DE TOURISME

DEFINITION

La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé de 1 à 5 étoiles, 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, offert 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 de lits (100 lits), d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale.

Une résidence de tourisme peut être composée d'hébergements variés, appartements ou chambres ; en principe lorsqu'elle est équipée exclusivement de mobile homes ou d'habitations légères, elle opte pour un statut de *parc résidentiel de loisirs*.

MODELES SUR LE MARCHE

PIERRE ET VACANCES / CENTER PARC - ODALYS - RESIDENCES LAGRANGE - ADAGIO - CITADINES

NOUVEAUX CONCEPTS

Type VILLAGE D'HOTES et VILLAGE CREOLE - en énergie positive – plusieurs projets à l'étude par les chaînes hôtelières. Ce type d'hébergement devrait encore évoluer dans des versions variées pour améliorer la fréquentation des sites touristiques en secteurs sensibles.

CADRES JURIDIQUES

Le plus fréquent est celui de la copropriété (loi de 1965), et quelques sociétés d'attribution en temps partagé, un cadre collaboratif est peut-être souhaitable pour les petits programmes de moins de 50 appartements ou maisons.

MARKETING

L'offre est basée sur plus d'espace de vie par rapport à l'hôtellerie, proposant aussi des services minimum à la carte ; la relation entre visiteurs est plus conviviale avec des durées de séjour plus longues. L'occupation d'une dizaine de jours est le standard pour le tourisme résidentiel – Forte croissance sur les sites touristiques à la recherche de lits « chauds » pour compenser la perte chronique de lits hôteliers de moins en moins compatibles au tourisme résidentiel.

A partir de 2003, le concept a enregistré une forte progression de l'offre sur tous les sites touristiques attractifs, favorisée par une aide fiscale égale à 25 % du montant de l'investissement, en complément du remboursement de la TVA de 20 %. Avec une réduction totale de 45% assortie d'un contrat locatif de longue durée, ce type d'investissement a permis à de nombreux sites d'augmenter sensiblement le parc de lits au bénéfice des activités locales et de l'emploi. Pour les DOM un dispositif combiné d'aides fiscales et de FEDER rend les investissements attractifs jusqu'en 2020.

POINTS SENSIBLES

La maintenance des immeubles rarement prise en compte par les exploitants complique les rapports en fin de contrat avec un déclin inévitable difficile à supporter à terme, aggravé par un risque de précarité énergétique très pénalisant, notamment pour l'hébergement en montagne l'hiver. Déjà, plusieurs sociétés de gestion ont été mises en difficultés par des charges et des engagements de rentabilité trop élevés au profit des investisseurs, imposés par les maîtres d'ouvrage pour accélérer la vente de l'immobilier à des prix élevés.