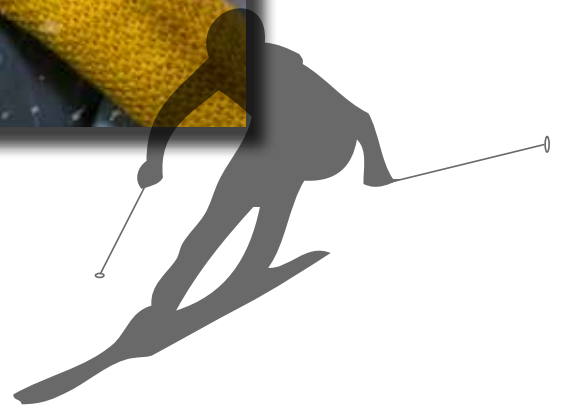


LES CLÉS POUR INVESTIR EN RÉSIDENCE TOURISME



La hausse des impôts, le financement des retraites, la situation économique du pays préoccupent de nombreux français. L'augmentation du nombre de retraités « les baby-boomers », l'augmentation de l'espérance de vie ou encore la conjoncture actuelle de l'emploi sont des questions d'actualité qui suscitent de nombreuses interrogations ;

Comment préparer sa retraite sereinement ?

Comment assurer l'avenir de ses enfants et de ses-petits enfants ?

L'augmentation des impôts est également au coeur des débats. Bon nombre de solutions existent pour défiscaliser ses revenus mais aussi pour se constituer une épargne individuelle qui permettra de vivre sa retraite pleinement : les placements financiers, l'épargne salariale mais aussi l'immobilier.

A travers ce livre blanc, nous aborderons l'une de ces solutions : l'immobilier et plus particulièrement l'investissement en résidence de tourisme.



1) LE PRINCIPE

QU'EST-CE QU'UNE RÉSIDENCE SERVICES ?

Une résidence services est un ensemble immobilier constitué de logements (appartement ou maison) à usage d'habitation qui offre un certain nombre de services : accueil, fourniture de linge, nettoyage et entretien des logements, petits déjeuners ...

QU'EST CE QU'UNE RÉSIDENCE DE TOURISME ?

Une résidence tourisme est composée d'appartements de toutes tailles allant du T1 au T6, équipés et meublés (cuisine, salle de bains, mobilier...). Ces résidences s'adressent à une clientèle touristique française ou étrangère souhaitant séjourner à la mer, montagne ou campagne dans un établissement d'hébergement classé et doté d'équipements et de services communs.

La résidence est exploitée par une société spécialisée : un gestionnaire qui s'occupe de gérer au quotidien la résidence et de louer le logement à des touristes. Un bail commercial est signé entre le propriétaire de l'appartement et le gestionnaire. Ce dernier s'engage contractuellement à verser au propriétaire un loyer, et ce même si le logement reste vacant entre la sortie et l'entrée des touristes.

- ▶ Une gestion déléguée apportant sérénité pour le propriétaire investisseur tout en lui offrant la possibilité de profiter en famille de son logement pendant ses vacances



OÙ SE SITUENT CES RÉSIDENCES DE TOURISME ?

Les résidences de tourisme se situent dans les villes les plus touristiques de France. Elles se trouvent principalement à la mer ou à la montagne afin de répondre au mieux à la demande des touristes.



QUELS SONT LES ÉQUIPEMENTS ET LES SERVICES FOURNIS AUX RÉSIDENTS ?

De nombreux services et équipements peuvent être à la disposition des touristes selon les résidences :

- ▶ Restaurant, bar
- ▶ Bureau d'accueil
- ▶ Piscine
- ▶ Salle de sports
- ▶ Espace bien-être (sauna, hammam, jacuzzi)
- ▶ Espace enfants / adolescents
- ▶ Connexion Wifi
- ▶ Parking...



Des lieux de vie dédiés au **bien-être** des familles

Les appartements confortables et spacieux sont meublés et décorés avec soin.

Ils composent :

- ▶ D'une pièce à vivre avec salon TV et salle à manger
- ▶ D'une cuisine équipée avec réfrigérateur, plaque vitrocéramique, four...
- ▶ D'une salle de bains, salle d'eau, wc
- ▶ De nombreux rangements aménagés
- ▶ D'un accès internet



Ce type de résidence est plébiscité par les vacanciers français et internationaux : Car le confort et les services offerts par cette nouvelle génération de Résidence de Tourisme optimisent le plaisir et la détente du séjour vacances.

2) DES AVANTAGES FISCAUX POUR LES INVESTISSEURS

Pour accompagner le développement des résidences de tourisme et répondre à l'offre en constante hausse, l'Etat permet à l'investisseur de bénéficier d'un double avantage fiscal :

- ▶ la récupération de TVA sur l'immobilier⁽¹⁾
- ▶ une réduction d'impôts ⁽²⁾

Le dispositif de réduction d'impôts nommé Censi-Bouvard permet aux investisseurs de diminuer leur imposition d'un montant équivalent à 11% du coût du projet. Sur un plafond maximum d'investissement à 300 000€ par an, les investisseurs peuvent bénéficier d'une remise d'impôts de 33 000€. Cette fiscalité s'applique sur des résidences de tourisme neuves ou en Etat futur d'achèvement.

Cette réduction d'impôts s'étale sur 9 années pendant laquelle l'investisseur s'engage à louer son appartement tout en conservant la possibilité de l'occuper jusqu'à 8 semaines par an. Conjuguant ainsi investissement et plaisir.

Après cette période écoulée, l'investisseur dispose de plusieurs options : conserver son bien immobilier à la location en signant un nouveau bail commercial ou alors le revendre et réaliser une plus-value immobilière.

Lors d'une acquisition d'un logement neuf et meublé sous statut Loueur Meublé Non Professionnel (LMNP), l'État offre à l'investisseur la possibilité de récupérer la TVA de 20% sur le prix de l'appartement et du mobilier. Sont concernés, les Résidences de tourisme proposant 3 services sur les 4 suivants : accueil, fourniture de linge de maison, nettoyage régulier des locaux ou service de petit-déjeuner.

GAINS POUR L'INVESTISSEUR

Récupération de la TVA sur le prix de l'immobilier : 20%
Réduction d'impôts correspondant à 11% de prix de l'immobilier HT
Protection familiale (Assurance Décès Invalidité en cas d'emprunt)
Constitution d'un capital immobilier prévoyance
Complément de revenus idéal pour sécuriser sa retraite

EXEMPLE CHIFFRÉ :

Appartement Neuf : 100 000€ TTC

TVA récupérée : 16 667€

Réduction d'impôts : 9 166€

Somme des loyers sur 9 ans* : 30 748€

Avantages sur 9 ans : 56 581€ soit 56.58% du prix TTC !



(1) Récupération de TVA : Art. 261 D 4e / Art 271 I et Art 271 IV du CGI : récupération de la TVA acquise par 20ème dans le cadre de l'acquisition d'un logement meublé dans une résidence services. (2) Economie d'impôts CENSI BOUVARD lissée sur 9 ans : sous réserve d'éligibilité aux dispositions de l'article 199 sexvicies du Code général des impôts et à l'instruction du 29 décembre 2009 BOI 5 B-2-10 et des différentes modifications liées aux lois de finance, Plafonné à un achat à 300 000€ - Le non-respect des engagements de location entraîne la perte du bénéfice des incitations fiscales (*) Rentabilité brute à 4.10%HT sur immo HT

3) LE MARCHÉ DES RÉSIDENCES HÔTELIÈRES

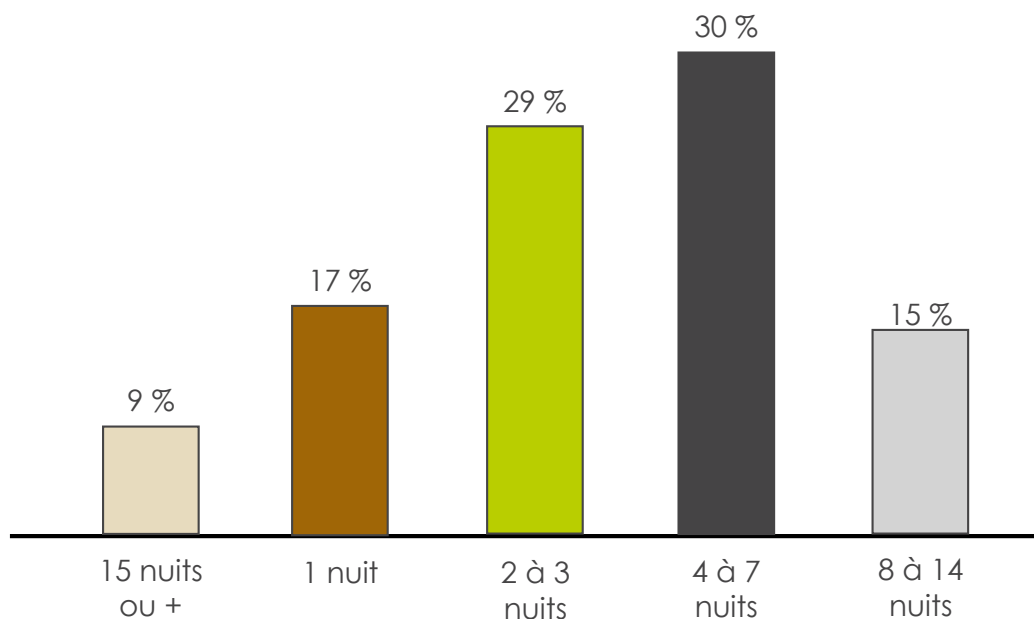
LE TOURISME EN FRANCE

84,7
millions de
touristes ont
choisi la France
en 2013

+ 45 000
lits/an
depuis 4 ans

- ▶ Le tourisme en France a une croissance annuelle de 2%.
- ▶ Le taux d'occupation annuel moyen est de 70%
- ▶ 54% des séjours ont une durée supérieure à 7 nuits
- ▶ Le tourisme a généré 134 milliards d'euros de dépenses dans le secteur marchand
- ▶ Les régions les plus touristiques de France sont les suivantes : Rhône-Alpes, Provence Alpes Côte d'Azur, Languedoc-Roussillon, Aquitaine et Île-de-France.
- ▶ En l'horizon 2022, la France devrait atteindre 100 millions de touristes par an.

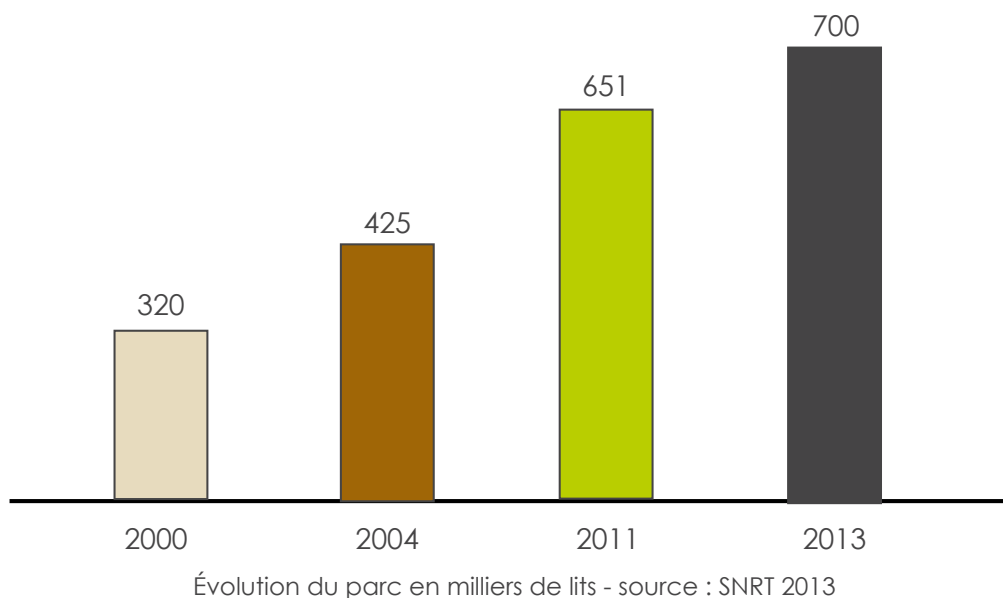
LA FRANCE EST LA 1ÈRE DESTINATION TOURISTIQUE DU MONDE !



Les voyages des touristes en France en 2013 selon leur durée -
source : EVE

LES RÉSIDENCES DE TOURISME : UN MARCHÉ EN CONSTANTE ÉVOLUTION

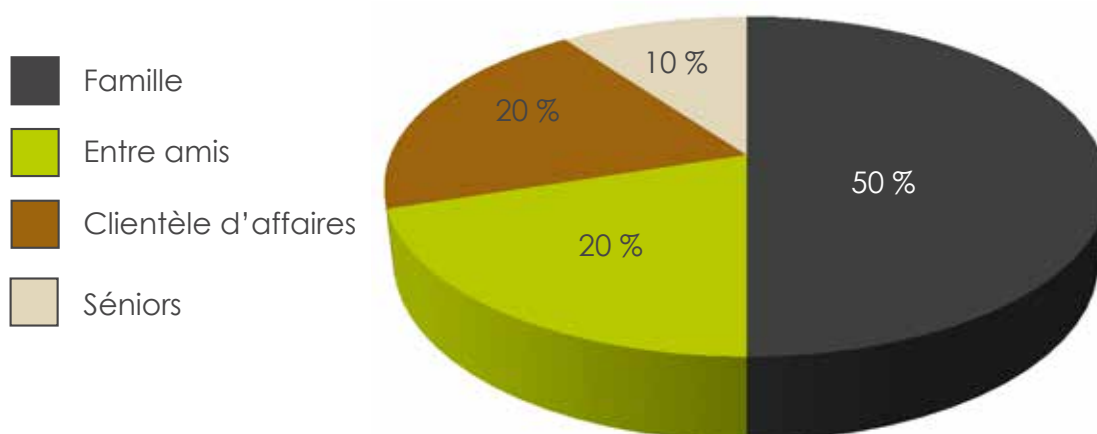
- ▶ Le marché des résidences de tourisme a généré 2,40 milliards d'euros en 2013
- ▶ En 2014, les résidences de tourisme représentent 760 000 lits et 2 200 résidences.
- ▶ 69% des lits des résidences de tourisme sont localisés à la montagne ou sur les littoraux.
- ▶ Les résidences hôtelières représentent 20% de l'hébergement touristique marchand hors camping



Les touristes recherchent :

- ▶ une solution de logements confortables et des services facilitant leur séjour
- ▶ un choix de services bien-être (piscine, sauna, soin du corps....) pour se détendre pleinement.

Typologie de la clientèle en Résidence de Tourisme Vacances - source : SNRT 2013



LE MARCHÉ DES RÉSIDENCES DE TOURISME

De nombreux gestionnaires se partagent le marché des résidences de tourisme en France :

- ▶ Belambra
- ▶ Center Parcs
- ▶ Club Méditerranée
- ▶ Goélia
- ▶ Lagrange
- ▶ MMV
- ▶ Odalys vacances
- ▶ Park & Suites
- ▶ Pierre & Vacances
- ▶ Adagio City
- ▶ Néméa
- ▶ Grand Bleu Vacances



4) “AVANTAGES ET CONSEILS” POUR RÉUSSIR SON INVESTISSEMENT EN RÉSIDENCE DE TOURISME

AVANTAGES	CONSEILS
Sérénité d'une gestion entièrement déléguée	Choisir une situation touristique stratégique
Occupation propriétaire possible jusqu'à 8 semaines par an	Opter pour un gestionnaire expérimenté
Réduction d'Impôts jusqu' 33 000€	Profiter du levier des taux d'emprunt historiquement bas pour optimiser votre placement
Récupération de TVA	Préférer un immobilier neuf pour bénéficier de frais de notaire réduits
Engagement contractuel du paiement des loyers même si le logement reste vacant pendant une courte période	Faire appel à un conseiller Terresens pour vérifier la pertinence de l'investissement au regard de votre situation patrimoniale

5) LA SÉLECTION TERRÉSENS “EMPLACEMENTS PREMIUM”

Résidence de tourisme de prestige “LE COEUR DES LOGES” LES MÉNUIRES (73)

- ▶ Promoteur : Eiffage Immobilier
- ▶ Résidence gérée par MMV by Terrésens (filiale du groupe MMV)
- ▶ Résidence livrée en décembre 2016
- ▶ 116 appartements du T2 au T5 cabine
- ▶ Accueil, bagagerie, lingerie, laverie, piscine intérieure chauffée, hammam, sauna, cabines de soins, club enfants et club ados...



Résidence de tourisme haut de gamme “LES FERMES DU MONT BLANC” COMBLOUX (74)

- ▶ Promoteur : Generim
- ▶ Résidence gérée par Terrésens Vacances
- ▶ Livraison : 4^{ème} trimestre 2017
- ▶ 52 appartements et 8 demi-chalets
- ▶ Piscine intérieure chauffée, Spa (sauna, hammam...), laverie, espace enfants, casiers à skis, salon détente avec cheminée...



Résidence de tourisme 4*

«PONT DU GARD» REMOULINS (30)

- ▶ Promoteur : Cardinal - Maure de Bretagne (35) / Apodiss - Lyon (69)
- ▶ Gestionnaire : MMV by Terrésens (filiale du groupe MMV)
- ▶ Résidence livrée, en exploitation
- ▶ 100 appartements du T1 au T3
- ▶ Accueil, hammam, sauna, jacuzzi, complexe de restauration, bagagerie, piscine extérieure chauffée, bar...



Résidence de tourisme 4*

«LE CENTAURE» BELLE-PLAGNE (73)

- ▶ Résidence livrée, en exploitation
- ▶ Résidence gérée par MMV (Mer Montagne Vacances)
- ▶ 53 appartements du studio au T4 duplex
- ▶ Accueil, piscine intérieure chauffée, espace bien-être, sauna, hammam, jacuzzi, baby-club, club enfants





ZOOM SUR MMV BY TERRÉSENS

mmv **by** TERRÉSENS



Spécialisé dans les métiers de l'hôtellerie et du tour-operating depuis plus de 25 ans

LE GROUPE MMV EN CHIFFRES

- ▶ 25 ans d'expérience
- ▶ 66 M€ de chiffres d'affaires en 2013
- ▶ 2ème opérateur hôtelier sur les Alpes Françaises
- ▶ 16 Hôtels Club dans les Alpes Françaises
- ▶ 13 Résidences Club en France
- ▶ 520 000 nuités / an
- ▶ 800 salariés
- ▶ 1 639 chambres
- ▶ 4776 lits
- ▶ 53% de clients fidèles





 **N°Vert** 0 800 880 880