

# LA LETTRE du SYNDICAT

Je voudrais tout d'abord, dans cette première lettre et au nom du SNRT, remercier Jean GAILLARD qui a présidé notre Syndicat durant 14 années. Cette Présidence que l'on peut qualifier de remarquable a accompagné l'évolution des Résidences de Tourisme qui représentent aujourd'hui 24% de l'hébergement touristique français.

Le contexte général actuel est difficile et bien que le tourisme se maintienne, la période est venue où une analyse de la situation de notre profession est nécessaire.

Pour faire cette analyse nous devons distinguer 3 types de produits qui totalisent les 185 000 logements existant au plan national :

Les Résidences de Tourisme traditionnelles : mer, montagne, campagne. Ce parc historique représente 70% de l'ensemble de nos Résidences, il constitue l'essentiel de notre activité. Les nouvelles ouvertures, +/- 1000 logements en 2013, viennent compenser les pertes de stock en fin de baux. Notre effort de gestion doit donc porter sur le maintien de notre parc. Il nous faut créer les meilleures conditions pour le renouvellement des baux commerciaux qui nous lient aux copropriétaires :

- les bonnes relations et l'information des copropriétaires
- l'entretien permanent de la Résidence
- les conditions techniques financières de la réhabilitation
- les rentabilités et leur évolution nécessaire.

Les Résidences de Tourisme Urbaines : la demande du tourisme urbain s'est développée et le modèle de la RT s'est trouvé tout à fait adapté pour répondre à cette demande. De nombreux gestionnaires se sont dirigés vers ce marché, venant de la banque, de l'hôtellerie ou de la promotion, portant la production à environ 4 000 logements par an. Ce fort dévelop-

N° 49

Mai 2014



pement reste à maîtriser car certaines destinations arrivent déjà à saturation.

Les Résidences de Tourisme à thème type Center Parcs, Village Nature : ces complexes représentent des investissements importants de par leur taille. Respectant les fondamentaux des RT, ils s'inscrivent dans le développement de l'hébergement touristique.

Nous serons amenés à reprendre ces différents thèmes ultérieurement.

Je vous souhaite une très bonne saison estivale.

**Pierre MARGERIDON**  
Président

## Assemblée Générale du 6 février 2014

La 68<sup>ème</sup> AG du SNRT s'est tenue au centre de conférences Edouard VII, Paris 8<sup>ème</sup>.

**Le Conseil d'Administration du syndicat a été renouvelé et porté à 15 membres.** Nouveaux entrants : E. Mercier pour Adagio, E. Bon pour Appart'City. Par ailleurs, C. Krieguer remplace P-O Toumieux pour Lagrange et P. de L'Espinay remplace Sym K. Lee pour Citadines.

Les présidents des Commissions Sociales, Exploitation et Communication ont présenté les travaux réalisés en 2013.

Puis J. Gaillard a conclu en rappelant l'évolution de la RT pendant ses 14 ans de présidence et en annonçant qu'il cesserait ses fonctions fin mars 2014.

Le nouveau Conseil d'Administration, réuni le 6 mars 2014, a procédé à l'élection du nouveau président.

4 personnes s'étaient portées candidates : C. Krieguer (Lagrange), P. Margeridon (Mer & Golf), J. Pancera (Europrestim) et C. Verlaine (Reside Etudes).

Après 2 tours de scrutin, **P. Margeridon a été élu président à la majorité absolue de 9 voix sur 15.**

Le Conseil d'Administration s'est réuni à nouveau le 8 avril pour procéder à l'élection d'un Vice-Président : E. Mercier (Adagio) représentant les résidences urbaines ou appart'hôtels et un nouveau trésorier, G. Biel (Espace 2 Vacances).

## Agenda du Président et de la Déléguée Générale

- > 5 mars 2014 : Assises du Tourisme 3<sup>ème</sup> commission plénière.
- > 6 mars 2014 : Conseil d'Administration SNRT.
- > 11 mars 2014 : Femmes du Tourisme - Trophées 2014.
- > 17 mars 2014 : Commission Mixte Paritaire CCNI.
- > 20 mars 2014 : Commission Communication SNRT.
- > 27 mars 2014 : RDV conseillère technique de Mme Pinel, sur le classement des RT <70%.
- > 2 avril 2014 : FPI réunion sur les résidences gérées.
- > 7 avril 2014 : Premiers résultats étude Atout France sur l'impact des RT.
- > 8 avril 2014 : Conseil d'Administration SNRT. Commission Exploitation
- > 15 avril 2014 : Commission Mixte Paritaire CCNI.
- > 18 avril 2014 : Groupe de travail paritaire sur les temps partiels.
- > 29 avril 2014 : Commission Communication.

## Prochains RDV

### Commission Exploitation

Judi 22 mai 2014, 9h30 au SNRT

### Commission Communication

Judi 22 mai 2014, 14h au SNRT

### Commission Sociale

Mardi 27 mai 2014, 9h30 au SNRT

### Petit-Déjeuner/ Conférence de Presse

Mardi 3 juin 2014, 9h

## 2 nouveaux adhérents

ont été acceptées par le Conseil d'Administration début 2014:

> **Vacancéole**, représenté par Eric Journiat. Société créé en 2010 qui a repris la gestion de 12 résidences existantes (soit 620 app.) : 8 dans les Alpes, 4 sur la Côte atlantique. 6 sont classées 2 ou 3 étoiles.

> **Résivances**, représenté par Joëlle Mériot. Société commerciale créée en 2013 par les propriétaires de la résidence. 22 grands chalets situés à La Joue du Loup (05) classés 3\*.

# ACTUALITES

## Accessibilité : le retour des quotas

Un décret et un arrêté ont enfin été pris le 14 mars 2014 sur l'accessibilité des logements temporaires gérés de façon permanente.

Dans les résidences services tous les appartements devront être visitables (entrée, séjour) et utilisables par des personnes affectées d'un handicap autre que moteur.

Et un quota d'appartements devront être complètement adaptés aux personnes handicapées moteur. Dans les Résidences de Tourisme, ce quota est de 10 %.

Par ailleurs, 2% des appartements de plus de 3 pièces, s'il y en a, devront avoir au moins 2 chambres adaptées.

Et il devra y avoir 1 sanitaire accessible par bâtiment.

Les résidences classées ERP au titre de la sécurité pourront toujours utiliser les quotas hôteliers.

## Annonces

> **Park & Suites** a procédé à l'acquisition de son concurrent Appart'City, devenant ainsi le nouveau leader français des appart-hôtels.

Ce nouvel ensemble constitué de plus de 130 étab. bénéficie d'une complémentarité très forte : les résidences 2 et 3\* passeront sous l'enseigne Appart'City, les 4\* resteront sous la marque Park & Suites.

> **Le groupe Ascott** et sa marque **Citadines**, « inventeur » des résidences urbaines, fêtent cette année leur 30ème année d'existence, Citadines La Défense ayant ouvert en 1984.

## Ouvertures et reprises 1er semestre 2014

> **Adagio Access** a ouvert 138 app. à Clichy (92), 84 app. à Paris Reuilly.

> **Appart'City** a ouvert 101 app. à Cherbourg (50) et 128 app. à Mulhouse (68).

> **Center Parcs** : + 59 cottages à Hattigny (57).

> **Mer & Golf** a ouvert 72 app. à Bruges (33).

> **M.M.V.** va ouvrir 57 app. au Pont du Gard (30).

-> **Néméa** a ouvert 90 app. à St Malo (35) et ouvre 114 app. à Audierne (29).

-> **Odalys** a ouvert 84 app. à Chinon (37), 44 app. à Pornichet (44) et ouvre 135 app. à Le Paradou (13) et 52 app. à Poggio Mezzana (20).

> **Park & Suites** a ouvert 131 app. au Bourget (93) et ouvrira 99 app. à Cesson Sévigné (35).

> **Pierre & Vacances** a ouvert 70 app. à Roquebrune Cap Martin (06).

-> **Reside Etudes** ouvre 64 app. à Neuilly Plaisance (92) sous enseigne Residhome.

> **Suite Home** a ouvert 60 app. à Porticcio (20) et 84 app. à Malakoff (92).

### REPRISES

> **Cerise** a repris en gestion 4 résidences : 102 app. à Lannion, 54 app. à Toulouse, 43 app. et 21 app. à Luxeuil les Bains.

> **C.G.H.** a repris la gestion de 66 app. à Champagne (73).

> **VACANCEOLE** a repris la gestion de 103 app. à Latour Bas Elne (66) et 132 app. à St Jean de Vedas (34).

## Les locaux à usage collectif doivent faire partie des parties communes



La loi ALLUR publiée au J.O. du 24 mars dernier précise dans son article 58, titre V, que dans les résidences de tourisme construites à partir du 1er juillet 2014 les locaux à usage collectifs composés d'équipements et de services communs devront être propriété indivise du syndicat des copropriétaires.

Cette mesure vise à éviter des blocages éventuels en cas de cessation d'exploitation ou changement d'exploitant

Le SNRT a rencontré à ce sujet la FNAPRT (Fédération Nationale des Associations de Propriétaires en Résidence de Tourisme) au ministère du tourisme et leur a proposé un modèle de Règlement de Copropriété qui compléterait efficacement l'encadrement de l'activité.

Les discussions seront reprises avec le nouveau gouvernement.

## Une étude sur l'impact des Résidences de Tourisme sortira en mai 2014



Réalisée avec Atout France durant une année sur un échantillon de 30 résidences, cette étude permettra de mieux cerner les retombées économiques et sociales des Résidences de Tourisme et appart'hôtels sur leur environnement local.

Une conférence de presse est prévue le 3 juin 2014 pour en présenter les résultats.

## Repères

**SMIC** horaire brut depuis le 1er janvier 2014 : **9,53 €**  
soit un salaire mensuel (à 35h) de : **1 445,38 €**

**Plafond de la Sécurité Sociale** brut mensuel pour 2014 : **3 129 €**

**Salaires minima brut annuels** sur 13 mois depuis le 1/01/ 2014 : avenant à la CCNI du 18 décembre 2013.

**Indice des Loyers Commerciaux (I.L.C.)** au 3ème trim. 2013: **108,47**  
Moyenne associée des 4 derniers indices connus : **108,46**  
(en hausse de 6,7 % sur 3 ans).

**Indice du Coût de la Construction (I.C.C.)** au 3ème trim. 2013 : **1 612**  
Moyenne associée des 4 derniers indices connus : **1 633,50**  
(en hausse de 8 % sur 3 ans).

Le SNRT regroupe les exploitants de Résidences de Tourisme classées (55% en nb de RT, 64% en nb de lits) et non classées mais assimilables - minimum 100 lits, un seul exploitant, appartements standardisés, services parahôtelières, clientèle touristique.

	SNRT	Parc National
- Nombre d'adhérents :	83	
- Nombre de résidences :	1 151	2 249
- Nombre d'appartements :	118 456	188 110
- Nombre de lits :	487 917	775 251

## Temps Partiels

Un accord de branche est toujours en cours de négociation entre syndicats patronaux et syndicats de salariés de la CCNI, pour organiser une dérogation limitée à la durée hebdomadaire minimale de 24h imposée par la Loi de Sécurisation de l'Emploi.

Plus de 1 500 emplois en horaires contraints (ménage, réception) sont menacés par cette mesure dans les Résidences de Tourisme.

Un accord pourrait être trouvé avant fin juin.

## Été 2013

Les Statistiques publiées ci-dessous sont collectées, exploitées et éditées par le SNRT.

Afin d'éviter toute interprétation, les chiffres collectés sont des «nuitées-appartements» brutes, mois par mois.

Ces chiffres peuvent être retraités par le syndicat, à la demande, au niveau d'une région ou même d'un département, à condition que celui-ci soit statistiquement représentatif.

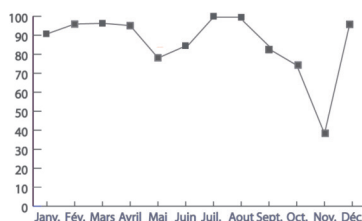
**Sources :** Questionnaire envoyé à 2.206 résidences (adhérentes ou non au SNRT)

**Répondants :** 178 résidences, soit 128.000 lits, 17 % du total de lits recensés.

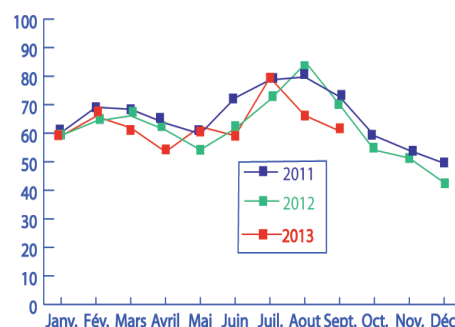
### AU PLAN NATIONAL

- > 2 206 Résidences
- > 184 641 Appartements
- > 763 963 Lits

SAISONNALITE



TAUX D'OCCUPATION



Un été 2013 en demi-teintes : activité en baisse sur le littoral, juste maintenu à la montagne, mais de beaux scores à la campagne et surtout en villes.

Au total un taux d'occupation moyen sur 6 mois de 67 %, égal à

celui de 2012 mais plus bas que celui de 2011.

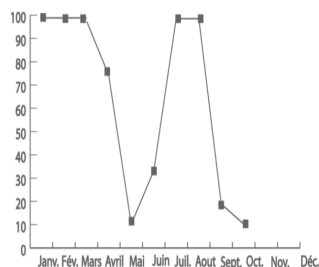
La durée moyenne de séjour a nettement baissé : 5,4 jours (moins de séjours de 2 semaines, plus de week-ends en dehors des vacances scolaires).

Et la clientèle étrangère est remontée à 26,3 % du total, hausse provenant notamment de la zone campagne.

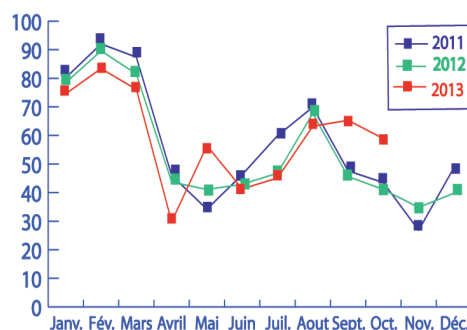
### EN MONTAGNE

- > 662 Résidences
- > 52 444 Appartements
- > 262 727 Lits

SAISONNALITE



TAUX D'OCCUPATION



La saison d'été à la montagne se limite à 14 juillet - 24 août dans les Alpes, un peu plus dans les Pyrénées.

Juillet et août 2013 ont donc été équivalents à 2012 mais inférieurs à 2011.

Le taux d'occupation moyen sur 6 mois est de 54 %.

La durée moyenne de séjour baisse à 7,9 jours.

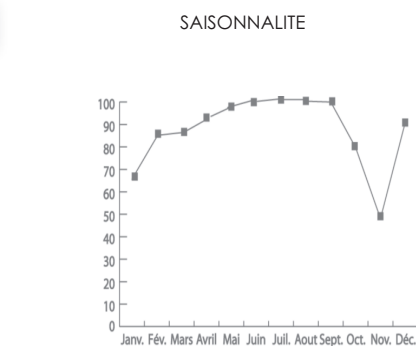
La clientèle est essentiellement française. 13% d'étrangers.

## A LA MER

- > 812 Résidences
- > 62 205 Appartements
- > 268 921 Lits

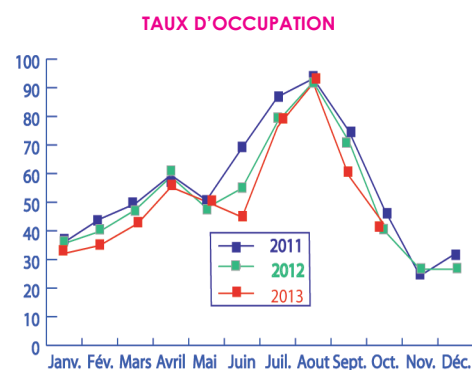
Un été maussade sur le littoral : mai et juin ont pâti d'une météo très pluvieuse.

Les français ont continué à limiter leurs dépenses.



Et la concurrence de l'Espagne a été plus forte que jamais, avec des prix cassés.

Le taux d'occupation sur 6 mois est à 61,3 %, en baisse par rapport à 2011 et 2012.



La durée moyenne de séjour baisse à 7 jours.

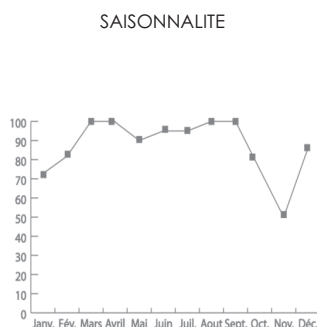
Et la proportion de clients étrangers remonte à 23 % grâce surtout à une augmentation du nombre de néerlandais.

## A LA CAMPAGNE

- > 231 Résidences
- > 21 477 Appartements
- > 98 558 Lits

Les statistiques «campagne» sont toujours fortement impactées par les 4 Center Parcs qui représentent près de 20 % du total des lits.

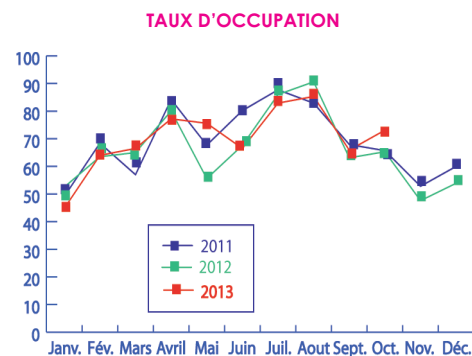
Les chiffres 2013 retrouvent le niveau de 2011 : 75 % de taux



d'occupation moyen sur 6 mois.

La durée moyenne de séjour a un peu baissé : 4,8 jours (plus de week-ends).

Et le pourcentage de clientèle

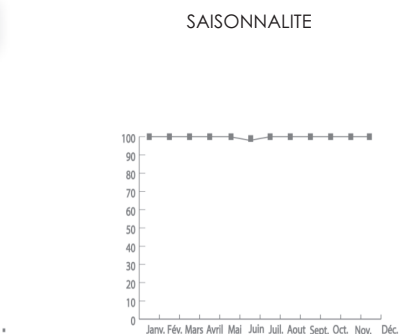


étrangère est revenu lui aussi au niveau de 2011 : 29 %. Plus de néerlandais, belges, allemands et anglais.

## EN VILLE

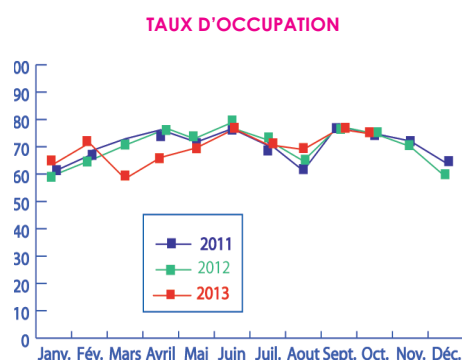
- > 501 Résidences
- > 48 515 Appartements
- > 133 757 Lits

Après un hiver un peu « en dents de scie », l'activité reprend de façon beaucoup plus régulière sur tout l'été 2013, avec un apport de clientèle touristique plus important



que les 2 années précédentes (43%) sur les mois d'été.

Le taux d'occupation moyen est à 72,8 %.



La durée moyenne de séjour a beaucoup baissé : 3,5 jours.

Et le pourcentage de clientèle étrangère est proche de 40 %.