

# LA LETTRE du SYNDICAT

**2** 013 qui s'annonçait des plus incertaines sera meilleure que celle que l'on croyait mais égale vraisemblablement à 2012 : un hiver où la neige a été abondante, terni par des vacances de printemps tardives, un été commençant dans la pluie et la morosité, rétabli par la chaleur des derniers mois de la saison.

Mais les statistiques font apparaître, au travers des différences marquées entre les résidences, l'importance du site et de l'exploitant. Cette importance, a priori évidente, a mis quelques années à s'imposer au marché touristique locatif et récemment aux investisseurs.

Il faut bien dire que le rôle de l'exploitant s'est enrichi avec la déclinaison du concept de la RT et la naissance de concurrences internes et externes de notre activité. L'exploitant joue désormais un rôle essentiel dans la définition du projet, dans la capacité de commercialisation et bien sûr dans la gestion.

Dans les années 80-90 la Résidence de Tourisme était construite dans des centres de vie et se résumait à un immeuble d'habitation avec quelques espaces de convivialité et de loisirs. L'exploitant n'assurait alors que le service après-vente de l'investissement. Mais peu à peu le concept a évolué pour se rapprocher de celui du Resort et la partie habitation, coeur même de la résidence, est venue s'inscrire dans une architecture de loisirs nécessitant la compétence et l'intervention de l'exploitant choisi dès l'origine.

Dans le domaine de la commercialisation, seuls les exploitants disposant d'une force commerciale propre capable de conquérir le marché des vacanciers et de fidéliser leur clientèle pouvaient résister aux aléas du temps et de la concurrence. L'Internet est venu balayer cette condition en donnant l'accès au marché à tous, notamment aux moins expérimentés, tentés par un boom immobilier sans précédent.

N° 48

Novembre 2013



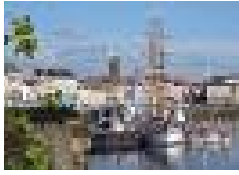
Et puis la distribution a repris ses droits avec la création de portails tels Expedia et Booking, trustant peu à peu le marché du tourisme et ainsi en mesure d'imposer leur loi et leur taux de commission. Aujourd'hui seuls les exploitants capables de traiter en direct la majeure partie de leur clientèle pourront conserver des marges d'exploitation saluaires.

Enfin c'est à l'exploitant que revient le rôle primordial d'assumer une gestion rigoureuse, de tenir les engagements pris avec les investisseurs et d'assurer la qualité étoilée des prestations.

Le développement de notre activité se nourrit de la confiance. Il est assuré de celle de l'Etat pour 4 ans. Il lui faut garder celle des investisseurs. L'avenir de la Résidence de Tourisme est dans les mains des exploitants.

**Jean Gaillard**  
Président

## Réunion exploitation à Nantes le 1er octobre 2013



La Commission Exploitation s'est déplacée à Nantes pour sa réunion de rentrée.

La réunion s'est tenue chez Appart'City, dans la résidence Cité des Congrès située à 5 minutes de la gare.

20 adhérents y ont participé, certains exploitaient des résidences urbaines (à Nantes ou sur l'ensemble de la France), d'autres des résidences plus «loisirs» (notamment La Baule, Pornic, Noirmoutier...), ce qui a permis d'aborder les 2 problématiques.

L'Office de Tourisme de Nantes était également représenté et a pu apporter son témoignage sur la conjoncture locale.

Les participants ont visité la résidence, échangé pendant 2 heures de réunion puis ont partagé un déjeuner en présence de la direction d'Appart'City.

## Agenda

- > 28 août 2013 : Comité de Pilotage Etude TMO sur l'impact économique des RT.
- > 12 septembre 2013 : A.G. Association Nationale des Acteurs du Tourisme (ANAT).
- > 20 septembre 2013 : - Réunion de cadrage Accord de branche sur le temps partiel.  
- Réunion du Comité de Pilotage Etude TMO.
- > 24 septembre 2013 : Réunion patronale CCNI.
- > 1er octobre 2013 : Commission Exploitation à Nantes.
- > 2 octobre 2013 : Commission Résidences Services à la Fédération des Promoteurs Immobiliers.
- > 3 octobre 2013 : Commission Mixte Paritaire CCNI.
- > 11 octobre 2013 : Petit-déjeuner organisé par Com'Publics sur la Taxe de Séjour.
- > 15 octobre 2013 : Groupe de travail sur le temps partiel.
- > 22 octobre 2013 : Rencontres Nationales du Tourisme à la Cité des Sciences.
- > 23 octobre 2013 : INSEE. Comité de concertation des statistiques du Tourisme.
- > 30 octobre 2013 : Commission Paritaire de Suivi du régime Prévoyance / Frais de Santé.
- > 6 novembre 2013 : Groupe de travail sur le temps partiel.

## Calendrier

### Commission Sociale

Mercredi 27 novembre 2013, 9h30

### Commission Communication

Jeudi 28 novembre 2013, 9h30

### Commission Exploitation

Mercredi 4 décembre 2013, 10h

### Conseil d'administration

Mercredi 4 décembre 2013, 14h

## Nouveaux adhérents

Depuis la dernière Assemblée Générale, 2 candidatures ont été examinées et accueillies favorablement par le Conseil d'Administration du Syndicat. Il s'agit de :

> **SOUILLAC GOLF & COUNTRY CLUB** représenté par Cécile Engelen. 73 maisons spacieuses autour d'un golf de 18 trous en Dordogne. Aménagé il y a 15 ans, le domaine n'a jamais été classé. Les démarches sont en cours pour un classement 4\*.

> **EXCELLIOR** représenté par Erick Irady. 1 résidence de 85 appartements classée 4\* à Veigy Foncenex (74). Cette résidence avait été adhérente au SNRT en 2007-2008.

2 autres demandes ont été mises en attente et feront l'objet d'auditions en décembre 2013.

## Les Résidences de Tourisme fêtent leurs 30 ans

cette année. Le texte fondateur était en effet l'arrêté du 22 juillet 1983.

Une conférence de presse a été organisée au Claridge à cette occasion le 19 juin 2013 pour rappeler les fondamentaux du concept et la place qu'ont pris les Résidences de Tourisme dans le secteur touristique.

Une vingtaine de journalistes étaient présents (économie, tourisme, immobilier, grande presse) et l'évènement a été bien relayé.

## Accessibilité : combien de logements adaptés dans une résidence classée ERP ?

Dans l'attente, qui se prolonge, des textes prévus pour les Résidences de Tourisme qui restent dans le domaine de l'habitation, le cas des Résidences de Tourisme classées ERP a été tranché. Le ministère du logement a fait paraître le 2 mai 2013 sur son site officiel la question - réponse suivante:

*Dans le cas d'une RT classée ERP (propriétaire unique - définition article O1 du règlement de sécurité incendie) comment est calculé le nombre de logements adaptés ?*

Pour les RT classées ERP, le mode de calcul d'appartements adaptés applicable est celui donné par l'article 17 de l'arrêté du 1/8/2006 :

- 1 logement adapté si pas plus de 20 logements
- 2 logements adaptés si pas plus de 50 logements
- au-delà, un logement supplémentaire par tranche de 50 logements supplémentaires

Les logements adaptés sont répartis entre les différents niveaux desservis par ascenseur.

Les différentes typologies de logements doivent être représentées parmi les logements accessibles.

## Repères

**SMIC** horaire brut depuis le 1er janvier 2013 : **9,43 €**  
soit un salaire mensuel (à 35h) de : **1 430,22 €**

**Plafond de la Sécurité Sociale** brut mensuel pour 2013 : **3 086 €**

**Salaires minima brut annuels** sur 13 mois depuis le 1/01/ 2013 : avenant à la CCNI du 14 janvier 2013.

**Indice des Loyers Commerciaux (ILC)** au 2ème trim. 2013: **108,50**  
Moyenne associée des 4 derniers indices connus : **108,38**  
(en hausse de 6,9 % sur 3 ans).

**Indice du Coût de la Construction (ICC)** au 2ème trim. 2013 : **1 637**  
Moyenne associée des 4 derniers indices connus : **1 642,50**  
(en hausse de 8,9 % sur 3 ans).

Le SNRT regroupe les exploitants de Résidences de Tourisme classées (52%) et non classées mais assimilables - minimum 100 lits, un seul exploitant, appartements standardisés, services parahôtelières, clientèle touristique.

	SNRT	Parc National
- Nombre d'adhérents :	85	
- Nombre de résidences :	1 123	2 206
- Nombre d'appartements :	115 732	184 641
- Nombre de lits :	479 433	763 963

## Temps Partiels : les règles changent en 2014

La loi de sécurisation de l'emploi du 14 juin 2013 prévoit qu'à compter du 1/1/2014 la durée du travail des salariés à temps partiel sera au minimum de 24h par semaine - sauf pour les étudiants et les «multiemployeurs».

Les heures complémentaires seront majorées de 10 % dès la première heure.

Et des avenants temporaires pourront être conclus.

Un Accord de Branche est en cours de négociation pour essayer de trouver des aménagements qui conviennent aux 2 parties.

## Quel est l'impact économique d'une Résidence de Tourisme sur son environnement ?



Le SNRT et Atout France ont lancé une étude sur ce thème en juillet 2013. Etude confiée au Cabinet TMO.

30 résidences ont été sélectionnées en villes, à la mer, à la montagne et à la campagne, en 2, 3 ou 4\*, et seront passées au crible :

dépenses des clients, dépenses de la résidence, impact social...

Après la dernière vague de l'étude - l'hiver à la montagne - les résultats seront diffusés au printemps 2014.

Des actions de communication sont prévues à cette occasion.

## Les initiatives originales de nos adhérents

< **C.G.H.** a créé en 2012 une Ecole de Formation Ô des Cîmes pour l'obtention du diplôme de praticienne Spa, en contrat de professionnalisation. Devant le succès de cette première édition, CGH reconduit l'opération en 2013 et lance un deuxième diplôme « Réceptionniste en Résidence de Tourisme ».

Contact : [yd@mgm-immobilier.fr](mailto:yd@mgm-immobilier.fr)

< **ODALYS** conforte sa politique d'accompagnement des sportifs par un partenariat officiel avec le Comité National Olympique Sportif Français. Ce partenariat est exclusif sur l'hébergement de loisirs pour les 3 ans à venir.

< **LE DOMAINE DE L'ESPINET** dans l'Aude, a testé l'été dernier un porte-monnaie électronique, sous forme de bracelet, pour les dépenses courantes de ses clients. Les résultats sont très positifs.

Pour plus d'information : [info@lespinet.com](mailto:info@lespinet.com)

## Ouvertures et reprises 2ème semestre 2013

- > **Adagio Access** a ouvert 111 app. au Havre (76).
- > **All Suites Appart'hôtel** ouvre 135 app. à Orly-Rungis (94).
- > **Appart'City** ouvre 125 app. à Angers (49), 123 app. à Perpignan, 146 app. à Amiens (80), 282 app. à Bobigny et 81 app. à Annemasse (74).
- > **C.G.H.** ouvre 80 app. à Tignes.
- > **Goélia** a repris la gestion de 2 résidences à Carro (13) et Les Coches (73).
- > **Lagrange** ouvre 84 app. à Pralognan (73) en Lagrange Prestige.

- > **M.M.V.** ouvre 138 app. à Isola 2000(06) et une 2ème tranche de 36 app. aux Angles (66).
- > **Néméa** ouvre 33 app. à Chatel (74).
- > **Odalys** ouvre 66 app. aux 2 Alpes (38), 56 app. à Strasbourg et 189 app. à Lyon.
- > **Privilodges** ouvre 136 app. à Clermont Ferrand (63).
- > **Reside Etudes** ouvre 278 app. à Roissy (95) et 176 appartements à Issy les Moulineaux (92 sous enseigne Residhome).

## Annonce

> **CERISE** recherche un(e) directeur(rice) de Résidence en Ile de France. Objectifs : optimiser la gestion, l'exploitation et la commercialisation de l'établissement.

Contact : [sklaric@exhore.fr](mailto:sklaric@exhore.fr)

> **VILLADELLES** recherche pour son village club dans le Var un(e) responsable commercial(e) en CDD 8 mois pour développer les ventes sur les différents segments de clientèle et assurer la coordination des services Hébergement et Commercial.

Contact : [recrutement@villadelles.fr](mailto:recrutement@villadelles.fr)

## Hiver 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 2.166 résidences (adhérentes ou non au SNRT)

**Répondants :** 249 résidences, soit 151.000 lits, 20 % du total de lits recensés.

### AU PLAN NATIONAL

> 2 166 Résidences

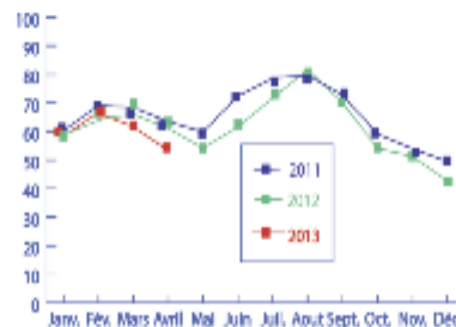
> 180 912 Appartements

> 751 737 Lits

TAUX D'OUVERTURE



TAUX D'OCCUPATION



L'hiver 2013 ne sera pas une saison de référence, du fait de la baisse du nombre de séjours de vacances à la mer et à la montagne.

Le taux d'occupation moyen sur 6 mois est de 56 %, en baisse de 3 points par rapport à 2012.

La plus forte baisse concerne le mois d'avril, les vacances scolaires de printemps ayant été trop tardives.

Les résidences ayant accepté plus de courts séjours, la durée moyenne de séjour moyen a baissé : 5,9 jours.

Et la proportion de clientèle étrangère est remontée à 28,3 %, hausse provenant surtout de la zone montagne.

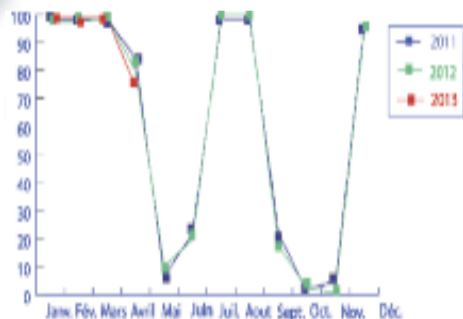
### EN MONTAGNE

> 661 Résidences

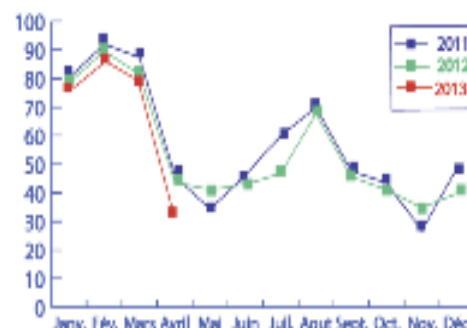
> 52 380 Appartements

> 262 259 Lits

TAUX D'OUVERTURE



TAUX D'OCCUPATION



L'hiver 2013 a été caractérisé par un enneigement exceptionnel qui a profité à l'ensemble des stations mais a été jusqu'à bloquer parfois l'accès aux touristes dans les Pyrénées. Mais aussi par une météo très peu clémente.

Les taux d'occupation sont donc restés proches de ceux des dernières années sauf en avril, très défavorisé par le calendrier scolaire.

Le taux d'occupation sur 6 mois est donc finalement à 63 %, 5 points

en-dessous de l'année précédente.

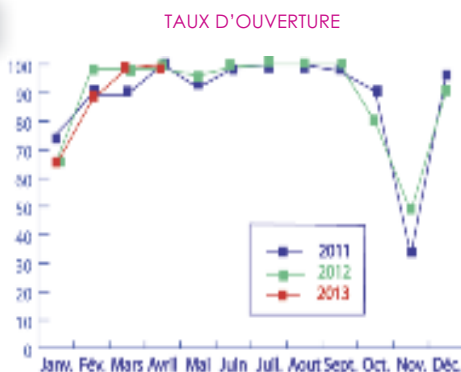
La durée de séjour reste un peu au-dessus de 7 jours.

Et le pourcentage d'étrangers remonte : 40 % avec une forte progression de néerlandais.

## A LA MER

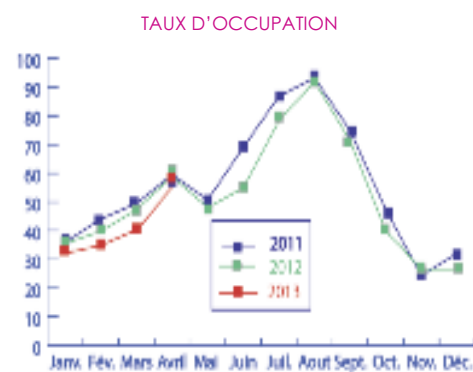
- > 792 Résidences
- > 60 720 Appartements
- > 263 039 Lits

Beaucoup de résidences restent ouvertes avec des périodes d'occupation par les propriétaires et quelques touristes, qui se font plus nombreux dès les mois de mars et avril.



Les taux d'occupation sont donc traditionnellement assez bas : 38 % sur les 6 mois d'hiver.

Et les séjours un plus longs : 8,2 jours en moyenne.



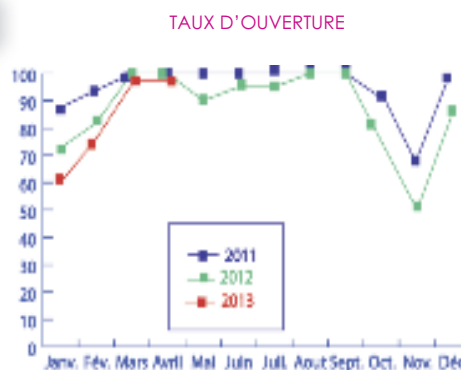
Là aussi un peu plus d'étrangers : 20%, avec augmentation du nombre de néerlandais et d'européens de l'Est.

## A LA CAMPAGNE

- > 223 Résidences
- > 20 829 Appartements
- > 96 274 Lits

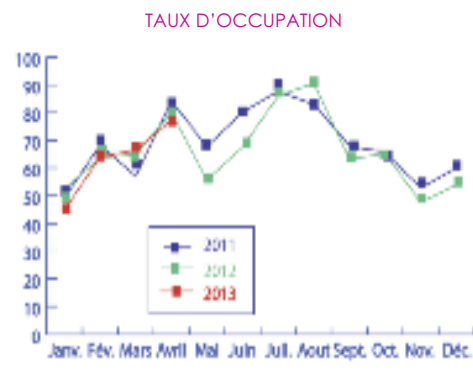
Les statistiques «campagne» sont toujours fortement impactées par les 4 Center Parcs qui représentent près de 20 % du total des lits.

D'où des taux d'ouvertures et d'occupation soutenus : 60 % d'oc-



cupation sur 6 mois, avec une montée en puissance dès le début des vacances d'hiver.

La durée de séjour moyenne correspond à des courts séjours : 4,4 jours.

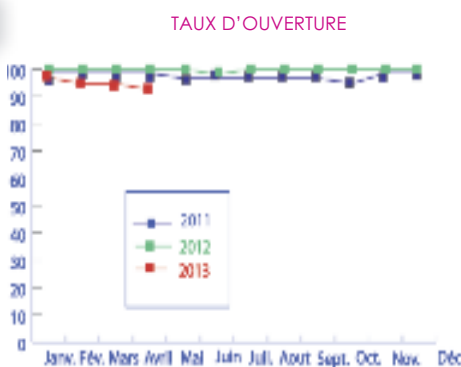


Et le pourcentage d'étrangers reste faible : 14,5 %, essentiellement en provenance de Belgique et d'Allemagne.

## EN VILLE

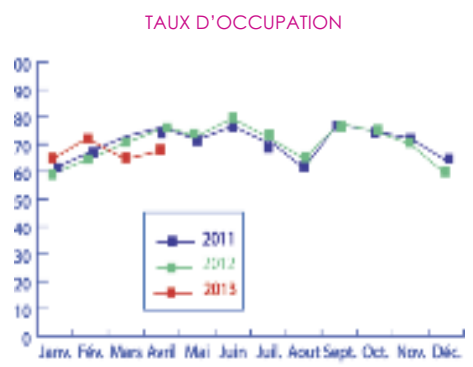
- > 490 Résidences
- > 46 983 Appartements
- > 130 165 Lits

En villes, l'activité se maintient avec un niveau d'activité équivalent à celui des 2 dernières années : 66 % de taux d'occupation moyen sur 6 mois.



Des variations apparaissent mois par mois, avec notamment un printemps un peu plus difficile.

Les résidences d'entrée de gamme ont particulièrement bien travaillé.



Le séjour moyen est un peu en baisse : 4,1 jours.

Ainsi que le pourcentage d'étrangers : 29 %.