



Les résidences de tourisme et les villages de vacances

Offre excédentaire, pressions des OTA, montée en gamme : quelles perspectives pour l'activité et les marges des exploitants d'ici 2018 ?

Le groupe **Xerfi** vient de publier une étude exclusive sur les résidences de tourisme et les villages de vacances. Comme chaque titre de la collection **Xerfi Research**, elle décrypte les évolutions de l'activité et du jeu concurrentiel à travers une analyse détaillée des déterminants du marché, des facteurs de mutation de l'offre et de la demande ainsi que des axes de développement des opérateurs. Une attention toute particulière a été accordée aux prévisions d'activité à court et moyen termes.

Grâce à cette analyse complète et opérationnelle, vous disposerez d'un véritable outil pour organiser et hiérarchiser l'information, stimuler votre réflexion et préparer vos décisions. Nous sommes à votre disposition pour vous apporter des compléments d'information concernant cette étude de référence dont vous trouverez ci-joint la présentation. Pour la recevoir, il vous suffit de nous retourner le bon de commande au verso de la plaquette ou de vous rendre directement sur notre site internet pour la télécharger immédiatement.



*Téléchargez immédiatement
cette étude sur Xerfi.com*

Avec le code étude 6SME47

Cathy Alegria
Directrice d'études
Xerfi France

Les résidences de tourisme et les villages de vacances

**Offre excédentaire, pressions des OTA, montée en gamme :
quelles perspectives pour l'activité et les marges des exploitants d'ici 2018 ?**

Édition Septembre 2016
345 pages

Un modèle économique menacé ?

La frénésie des investisseurs asiatiques pour les villages de vacances et les résidences de tourisme ne se dément pas. Après Club Méditerranée et Pierre & Vacances, c'est Odalys qui a ouvert son capital à un groupe chinois en 2016. Mais ces opérations contrastent avec les fortes interrogations qui entourent le modèle de développement des résidences de tourisme. Car après une extension rapide du parc, permise par des dispositifs fiscaux avantageux, l'offre est désormais excédentaire et la fréquentation insuffisante. Une situation qui pousse de nombreux gestionnaires à baisser les loyers versés aux propriétaires, nuisant au passage à l'attractivité de ce placement financier. Autre motif d'inquiétude, les marges des établissements sont grevées par les redevances versées aux OTA et les coûts liés à leur montée en gamme. Dès lors, **comment évolueront l'activité et les marges des exploitants d'ici 2018 ? Quels axes de développement privilégient-ils pour assurer leur pérennité ?**

Les points clés de l'étude

- **L'analyse de l'activité et notre scénario prévisionnel exclusif**
Bilan complet de la saison touristique 2015, tendances pour 2016, analyse détaillée de l'activité des établissements (nuitées, taux d'occupation et chiffre d'affaires) et prévisions exclusives d'ici 2018
- **Le bilan et les perspectives des performances financières à l'horizon 2018**
Évolution des principaux postes de charges des résidences de tourisme et des villages de vacances, des ratios de performance (excédent brut d'exploitation, résultat net, etc.), des investissements, etc.
- **Les axes de développement des exploitants**
Analyse des stratégies des principaux acteurs : montée en gamme, différenciation de l'offre, mise en place de programmes de fidélisation, investissements dans les nouvelles technologies pour promouvoir la marque et optimiser la connaissance du client, etc.
- **Le panorama des forces en présence**
Classement des principaux groupes exploitants par chiffre d'affaires et nombre d'établissements gérés, positionnement des acteurs par activité et catégorie hôtelière, fiches d'identité de 15 acteurs clés, ratios des 200 premières entreprises du secteur, etc.

« Décrypter le marché et la concurrence »

La collection Xerfi Research vous propose des études approfondies sur une sélection de secteurs et marchés clés de l'économie française. Chaque titre poursuit un double objectif : dresser un panorama complet du paysage concurrentiel et analyser la dynamique du marché et de l'activité des entreprises à court et moyen termes.

NOS PREVISIONS

En plus d'une analyse du marché, Xerfi vous propose ses prévisions sur l'activité des exploitants d'ici 2018. Celles-ci reposent sur une méthodologie rigoureuse prenant en compte : l'évolution de la demande (flux touristiques, fréquentation, etc.), le contexte concurrentiel (création de la FNAPRT pour défendre les propriétaires des résidences, montée en puissance des OTA, etc.) et les mutations de l'offre. Pour mesurer l'impact de ces éléments, Xerfi a construit deux baromètres d'activité sur la base de deux échantillons représentatifs d'exploitants.

Table des matières et contenu de l'étude

0. LA SYNTHÈSE & LES CONCLUSIONS STRATÉGIQUES

Cette synthèse attire l'attention du lecteur sur les conséquences de la modification de l'environnement économique, les tendances majeures de la vie du secteur, les évolutions prévisibles, en tirant parti de l'ensemble des analyses sur les perspectives du marché et des stratégies des opérateurs.

1. L'ANALYSE ET LES PERSPECTIVES DE L'ACTIVITÉ

1. LES DÉTERMINANTS DE L'ACTIVITÉ ET LEUR ÉVOLUTION

2. L'ACTIVITÉ JUSQU'EN 2015

- Les nuitées et le taux d'occupation des résidences de tourisme et des villages de vacances (2011-2015)
- Le chiffre d'affaires des résidences de tourisme et des villages de vacances (panels **Xerfi**) (2008-2015e)

3. LES PERFORMANCES FINANCIÈRES DES RÉSIDENCES DE TOURISME ET DES VILLAGES DE VACANCES JUSQU'EN 2015 (PANELS XERFI)

- Les principaux postes de charges (2008-2015e)
- Les soldes intermédiaires de gestion (2008-2015e) : taux d'excédent brut d'exploitation, de rentabilité nette, etc.
- La structure et la rentabilité financières (2008-2015e)

4. LE SCÉNARIO PRÉVISIONNEL À L'HORIZON 2018

- Le bilan du 1^{er} semestre 2016 pour les exploitants de résidences de tourisme et de villages de vacances
- Le chiffre d'affaires et les marges des exploitants à horizon 2018 (panels **Xerfi**)
- Les opportunités et menaces à moyen terme

2. L'ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT EXTERNE

1. L'ANALYSE DE L'ENVIRONNEMENT EXTERNE

- La méthodologie

2. LE BILAN TOURISTIQUE 2015

- La fréquentation touristique française et étrangère (2005-2015e)
- Le tourisme d'affaires (2005-2015)
- La concurrence des autres hébergements en 2015

3. LES NOUVEAUX COMPORTEMENTS TOURISTIQUES

- Le taux de départ en vacances et la fragmentation des séjours
- Le succès des locations d'appartements de vacances entre particuliers

- La désintermédiation des voyages et l'e-tourisme
- Le recours aux comparateurs de prix et aux OTA

4. LE CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Le cadre fiscal des résidences de tourisme
- L'encadrement de l'activité par les pouvoirs publics

3. LES FORCES CONCURRENTIELLES

1. LE CONTEXTE CONCURRENTIEL

- L'évolution des pressions concurrentielles d'ici 2018

2. L'ANALYSE DES FORCES CONCURRENTIELLES

- Les pouvoirs de négociation des fournisseurs (OTAs, propriétaires des établissements, FNAPRT, etc.) et des clients (touristes et professionnels), la menace de nouveaux entrants, les substituts (campings, locations entre particuliers, hôtels, etc.), etc.
- Études de cas sur la création de la FNAPRT et sur l'arrivée de StayCity en France

4. LES FAITS MARQUANTS ET LES AXES DE DÉVELOPPEMENT DES ACTEURS

1. LE PANORAMA DES AXES DE DÉVELOPPEMENT

2. LA MONTÉE EN GAMME DU PARC

- Les données illustrant la premiumisation du parc français et les principaux faits marquants concernant la montée en gamme des hébergements en 2015

3. LA DIFFÉRENCIATION DE L'OFFRE

- Les principaux axes de différenciation, focus sur les équipements des résidences de tourisme, étude de cas sur le concept Zoku Loft, etc.

4. LA FIDÉLISATION DES CLIENTS

- Les deux grands types de stratégies de fidélisation des acteurs, étude de cas sur les programmes de fidélisation de Pierre et Vacances et du Club Méditerranée, etc.

5. LES INVESTISSEMENTS DANS LES NOUVELLES TECHNOLOGIES

- Les objectifs liés à l'utilisation des nouvelles technologies et les principaux faits marquants concernant la digitalisation de l'offre en 2015

LE JEU CONCURRENTIEL

Vous trouverez dans cette étude une analyse détaillée du paysage concurrentiel. D'un côté, l'exploitation de résidences tend à se concentrer dans les mains de quelques groupes en raison des importants investissements à réaliser. Certains comme Pierre & Vacances et Odalys accueillent même des investisseurs chinois pour se déployer en Chine. De l'autre, le secteur des villages de vacances reste marqué par une présence forte des acteurs du monde social et associatif. Des intervenants qui se rapprochent de plus en plus des acteurs privés.

LES AXES DE DEVELOPPEMENT

Pour compléter l'analyse, les experts de Xerfi ont décrypté les principaux axes de développement suivis par les exploitants de résidences de tourisme et de villages de vacances. Parmi ceux-ci figurent : la poursuite de la montée en gamme, la mise en place de programmes de fidélisation, la différenciation de l'offre et les investissements dans les nouvelles technologies (multiplication des sites marchands, lancement d'applications mobiles, présence active sur les réseaux sociaux, etc.).

5. LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE ET LES FORCES EN PRÉSENCE

1. LA STRUCTURE ÉCONOMIQUE DU SECTEUR

- Le parc des résidences de tourisme et la localisation géographique des établissements
- Le parc de villages de vacances et la localisation géographique des établissements

2. LES FORCES EN PRÉSENCE

- Le classement des principaux acteurs selon le chiffre d'affaires et le nombre d'établissements exploités
- Le positionnement des principaux acteurs selon leur activité et selon la gamme d'établissements exploités

6. LES FICHES D'IDENTITÉ DES ACTEURS

1. LES EXPLOITANTS DE RESIDENCES DE TOURISME

CGH, Eurogroup, Groupe Réside Études, Lagrange, M Finance, Mer Montagne Vacances, Néméa, Odalys, Pierre Houé et Associés, Société de Développement des Terres Bleues et The Ascott

2. LES EXPLOITANTS DE VILLAGES DE VACANCES

Club Méditerranée et Vacanciel

3. LES GROUPES EXPLOITANT LES DEUX SEGMENTS

Belambra et Pierre & Vacances

7. INDICATEURS ÉCONOMIQUES ET FINANCIERS DES ENTREPRISES

Cette partie vous propose de mesurer, situer et comparer les performances de 200 opérateurs du secteur à travers :

- les fiches synthétiques de chacune des sociétés : informations générales, données de gestion et performances financières sous forme de graphiques et tableaux, positionnement sectoriel de la société ;
- les tableaux comparatifs des 200 opérateurs selon 5 indicateurs clés.

Les données présentées portent sur la période 2011-2015, selon la disponibilité des comptes. 87% des comptes non consolidés 2014 et 45% des comptes non consolidés 2015 des sociétés étaient disponibles au moment de la publication de l'étude.

LES PRINCIPAUX GROUPES CITÉS DANS L'ÉTUDE

- | | | |
|----------------------|--------------------|---------------------|
| • ABRITEL | • FINANCIÈRE DUVAL | • ODALYS |
| • ACCOR | • FOSUN | • PARK & SUITES |
| • AIRBNB | • INTERNATIONAL | • PIERRE & VACANCES |
| • BELAMBRA | • GRAND SUD OUEST | • - CENTER PARCS |
| • BOOKING | • CAPITAL | • PROVENTUS |
| • CAPITALAND LIMITED | • GROUPE RÉSIDES | • STAY CITY |
| • CARAVELLE | • ÉTUDES | • THE ASCOTT |
| • CGH (COMPAGNIE | • HOUSETRIP | • TRIPADVISOR |
| DE GESTION | • LAGRANGE | • VACANCIEL |
| • HÔTELIÈRE) | • M FINANCE | • VENERE |
| • CLUB MÉDITERRANÉE | • MER MONTAGNE | • WIMDU |
| • CRÉDIT AGRICOLE | VACANCES | |
| • EUROGROUP | • NÉMÉA | |

PRINCIPALES SOCIÉTÉS DONT LES COMPTES SONT TRAITÉS DANS L'ÉTUDE (*)

- | | | |
|---------------------|-----------------------|-------------------------|
| • ADAGIO | • DOCK OUEST | • LES CHALET DU SANCY |
| • AGEN GESTION | RESIDENCE | • LES FLORIALES |
| • ALBATROS | • DOMAINE DE GAILLAC | • L'OUSTAL DEL MAR |
| • ALPAMAYO GESTION | • DOMAINE | • M VACANCES |
| • ALPINA LODGE | DE LA JOHARDIERE | • MARINA SYRACUSE |
| • ALPINE CULTURE | • DOMAINE | • MER ET GOLF |
| • ALPINESCAPE | DES CAMPAUX | RESIDENCES |
| • ALTITUDE | • DOMAINE DU PIGNADA | • MMV RESIDENCES |
| • APLUS LACANAU | • DOMAINE DU TAILLE | • MONNE DECROIX |
| • AQUITAINE | • DOMAINE SAINTE | RESIDENCES |
| PROMOTION | MARGUERITE | • OCEANE D'ANDERNOS |
| • ARTS ET VIE | • ESCAPADE | • ODALYS CITY |
| RESIDENCES | • EURONAT | • ODALYS |
| • AT HOME APPART | • EURO-SAINT SORLIN | LABELLEMONTAGNE |
| HOTEL | • FECLAZ EXPLOITATION | • PIERRE & VACANCES |
| • BALAGNE VACANCES | • FRANCE LOCATION | MARTINIQUE |
| • BELAMBRA CLUBS | • GENEVA RESIDENCE | • PM GESTION |
| • BEST RESIDENCES | • GENIN | • PV RESIDENCES |
| • BLANCHE | • GESTPARKWAY | & RESORTS France |
| • CARNAC RESIDENCE | • GOELIA GESTION | • RESITEL |
| • CASTEL FLEURI | • GROUPE CHALET | • SAINTE BAUME |
| • CENTER PARCS | DES NEIGES | GESTION |
| • RESORTS FRANCE | • GROUPE FASTRAL | • SEQUANAISE |
| • CHALET DE L'OURS | • GT VACANCES | DE GESTION |
| • CITADINES | • ID VACANCES | ET DE SERVICES |
| • CLOS DE MARIE | • KERMAEL | • SEVEN URBAN SUITES |
| • CLUB ALPIN | • LA DOMANIALE | • SGRD |
| AUTRICHIEN | • LA FERME DES AULNES | • SOCOVAR |
| • CLUB MEDITERRANEE | • LA LANDE DU BELIER | • SOGITCS |
| • CLUB VERCORS SCOP | • LA PALMERIE | • VACANCES LEO |
| • COLBERTVAL | • LA PINEDE | LAGRANGE |
| • EXPLOITATION | • LA SOULANE | • VENEFRANCE |
| • CORSALYS | • L'AMI SOLEIL | • VICQ D'AZIR |
| • CORSE AZUR | • LE BIRDIE | • VILLAGE CLUB ST BRICE |
| • CORSEA VACANCES | • LE BOIS DE LUNE | • VILLAGE VACANCE |
| • CORSICA NATURA | • LE BOSQUET | VOGUE |
| • CRYSTAL GESTION | • LE CHATEAU | • VILLAGES CLUBS |
| • DECLIC LOISIRS | D'EBBLINGHEM | DU SOLEIL |
| • AVENTURES | • LE CHENEX CENTRE | • VILLAS MANDARINE |
| | DE VACANCES | • VITALYS PLEIN AIR |

(*) Liste non exhaustive

Pour recevoir votre étude **IMMEDIATEMENT**,
COMMANDEZ directement sur : **XERFI.COM**

- ❶ Rentrez le code **6SME47** dans la barre de recherche pour la retrouver
- ❷ Achetez l'étude directement par carte bancaire
- ❸ Recevez votre étude en format pdf sur votre compte client xerfi.com

Pour toutes **PRESTATIONS PERSONNALISÉES** (présentation, étude sur mesure, etc.), contactez Laurent Marty, Directeur Associé, lmarty@xerfi.fr

Ces études pourraient également vous intéresser

- **L'hôtellerie de plein air en France et en régions**
5SME43 – Décembre 2015
- **Les nouveaux concepts dans l'hébergement économique**
5SME32 – Avril 2015

Retrouvez sur le site **xerfi.com** le plus vaste catalogue d'études sur les secteurs et les entreprises



BON DE
COMMANDE

A retourner à :

Groupe Xerfi 13-15 rue de Calais 75009 Paris
Téléphone : 01 53 21 81 51
Email : commande@xerfi.fr

Réf : 6SME47 / XR

INFORMATIONS CLIENT

Nom : _____
Prénom : _____
Fonction : _____
Société : _____
Adresse : _____
Code postal : _____
Ville : _____
Adresse email : _____
Téléphone : _____
TVA Intra : _____
N° SIRET : _____

Facture avec la livraison. Le taux de TVA applicable est celui en vigueur à la date d'émission de la facture. En cas de litige, il est fait attribution exclusive au Tribunal de Commerce de Paris.
Tarifs valables jusqu'au 30/09/2017 (TVA 20,0%).

Les résidences de tourisme et les villages de vacances

Offre excédentaire, pressions des OTA, montée en gamme : quelles perspectives pour l'activité et les marges des exploitants d'ici 2018 ?

MODE DE RÉCEPTION DE L'ÉTUDE COMMANDÉE

Version papier (classeur)	Version électronique (fichier pdf)	Version électronique + version papier
1 600,00 € HT	1 600,00 € HT	2 000,00 € HT
1 688,00 € TTC	1 920,00 € TTC	2 400,00 € TTC



MODE DE REGLEMENT CHOISI



dès réception de l'étude et de la facture
par carte bancaire sur www.xerfi.com
par chèque joint à l'ordre de XERFI-DGT

Date, signature et cachet :