



FORTUNE & FAMILLE

LA REVUE MENSUELLE

TOURISME ET HÔTELLERIE: GAGNEZ DE L'ARGENT QUAND LES AUTRES PARTENT EN VACANCES

Cher abonné,

Avec la saison touristique qui se termine, quel meilleur moment pour se pencher sur le secteur ?

Le tourisme est l'un des moteurs économiques de la France, et l'hôtellerie est au cœur de ce dynamisme. Pourtant, on ne pense pas toujours à ce secteur pour investir...

Aujourd'hui, l'hôtellerie n'est plus réservée aux grandes fortunes. Grâce à des solutions innovantes, vous pouvez y accéder avec de faibles montants.

SOMMAIRE

- 02 Des auberges médiévales à l'hôtel moderne
- 04 Un secteur en pleine croissance
- 06 France : + 20 % d'activité touristique en seulement 10 ans
- 10 Analyse Fortune & Famille

ÉDITION N°5

SEPTEMBRE





DES AUBERGES MÉDIÉVALES À L'HÔTEL MODERNE

L'hôtellerie prend ses racines au Moyen Âge, avec les premières auberges et relais de poste qui accueillent les voyageurs fatigués, les pèlerins sur les routes de Compostelle et les marchands en quête de nouveaux marchés.

Ces modestes établissements, souvent situés dans des villages ou à proximité des grandes routes commerciales, étaient rudimentaires.

Ici, le confort était minimal : des chambres communes avec des lits de paille, un feu de bois pour se réchauffer, et un repas frugal, composé de pain, de soupe et de vin.

Et pourtant, c'est dans ces modestes auberges que l'esprit de l'hôtellerie est né : l'idée que tout voyageur, riche ou pauvre, mérite un abri, un repas, et un peu de répit.

Le XVIIe siècle voit l'hôtellerie se transformer avec l'essor des échanges commerciaux et le développement des grandes villes françaises.

À Paris, Lyon ou Marseille, des « hôtelleries » apparaissent pour accueillir les nobles, les bourgeois et autres voyageurs fortunés.

Ces établissements deviennent des lieux de rencontre et de sociabilité, où l'on se loge, mais aussi où l'on échange, où l'on traite des affaires et où l'on s'informe des nouvelles du royaume.

Mais c'est au XIXe siècle que l'hôtellerie prend vraiment son envol, marquant le début de son âge d'or.

Avec la révolution industrielle et l'apparition du chemin de fer, voyager devient plus facile, plus rapide, et une nouvelle clientèle de touristes émerge.

C'est alors que des hôtels de luxe voient le jour, transformant le concept même de l'hébergement.



Des hôtels comme l'Hôtel Meurice deviennent rapidement des lieux de rendez-vous prisés par la haute société européenne, offrant des services inédits pour l'époque : chauffages individuels, salons privés, et service de maître d'hôtel.

En 1898, c'est au tour du Ritz d'ouvrir ses portes à Paris sous la houlette de César Ritz, un hôtelier suisse audacieux qui avait déjà révolutionné l'hospitalité à Londres.

Le Ritz devient immédiatement le symbole du luxe à la française.

Il est le premier hôtel à offrir l'électricité dans toutes les chambres, des salles de bains privatives et un téléphone direct — des innovations qui semblent évidentes aujourd'hui mais qui, à l'époque, étaient révolutionnaires.

Marcel Proust y venait écrire, Coco Chanel y a vécu pendant plus de 30 ans, et Hemingway y offrit une tournée générale de champagne en 1944.

Le XXe et XXIe siècles : de l'hôtellerie de luxe au tourisme de masse

Après la Seconde Guerre mondiale, l'hôtellerie française s'adapte à un monde qui change rapidement. Avec l'obtention d'une troisième puis d'une quatrième semaine de congés payés, les Français commencent à "partir en vacances".

Les autoroutes se construisent, les gares se modernisent et les compagnies aériennes démocratisent les voyages à travers le monde.

Cet essor bouleverse aussi profondément nos paysages : autrefois désertées par les touristes, les montagnes voient fleurir stations et pistes de ski tandis que le littoral connaît un essor économique considérable.

Les années 1960 et 1970 voient l'essor des vacances en bord de mer et à la montagne.

Les hôtels familiaux cèdent la place aux grands complexes de loisirs et aux clubs de vacances, où l'expérience tout inclus séduit par sa simplicité et son accessibilité. Le Club Med devient synonyme de vacances ensoleillées, de cocktails au bord de la piscine et d'activités pour toute la famille.

L'idée est simple, mais révolutionnaire pour l'époque : offrir tout ce dont un vacancier pourrait rêver en un seul et même lieu, sans avoir à se soucier de l'organisation ou du budget.

Hébergement, restauration, loisirs, animations... tout est compris dans une formule unique.

Les années 1970 voient aussi le développement des stations balnéaires le long des côtes ensoleillées, de la Côte d'Azur aux plages de Majorque. À mesure que les destinations touristiques se multiplient, les grands groupes hôteliers rivalisent d'ingéniosité pour attirer cette nouvelle clientèle. Le confort et les services deviennent des arguments de poids, tandis que le marketing joue sur les rêves d'évasion et d'exotisme.

Cependant, à mesure que l'offre s'élargit, le concept de tout-inclus évolue pour s'adapter aux nouvelles attentes des voyageurs. Au fil des décennies, ces resorts se diversifient pour proposer des expériences plus personnalisées, intégrant des éléments de culture locale, des excursions authentiques, et des activités exclusives. Les hôtels boutiques, avec leurs ambiances plus intimes et leur décor soigné, offrent une alternative séduisante pour ceux qui recherchent une forme d'évasion plus sophistiquée et moins formatée.

Hôtels de luxe, châteaux, résidences de charme, Club Med, Pierre et Vacances, hébergements insolites, chambres d'hôtes, Airbnb, ou encore campings étoilés : l'offre touristique est aujourd'hui ultra-développée et pèse environ 10% du PIB européen.

Et si vous pouviez gagner de l'argent quand les autres partent en vacances ?

UN SECTEUR EN PLEINE CROISSANCE

Le tourisme mondial est plus qu'une simple activité de loisir : c'est une machine économique puissante qui continue de croître année après année.

"En 2023, le secteur touristique a atteint 9 500 milliards d'euros, soit environ 10 % du PIB mondial !"

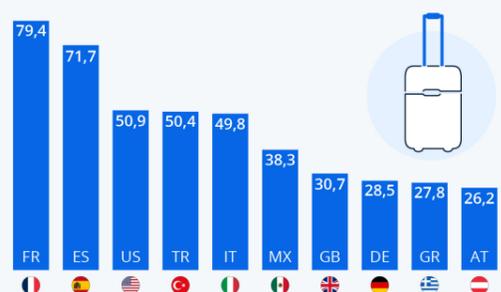
Une industrie titanesque, alimentée par le retour massif des voyages internationaux et une demande toujours plus forte.

Plusieurs pays continuent de dominer le secteur touristique, affichant des chiffres impressionnants malgré les récents bouleversements mondiaux avec en tête :

- **Les États-Unis** : Toujours en tête avec **1 500 milliards d'euros** brassés cette année, le tourisme représente environ **8,9% du PIB américain**.

La France, première destination touristique mondiale

Classement des pays selon le nombre d'arrivées de touristes internationaux en 2022, en millions



Source : Organisation mondiale du tourisme



statista

- **La Chine** : le pays a vu une augmentation significative de son PIB touristique, atteignant aujourd'hui **980 milliards d'euros**, soit **12% de son PIB** grâce à l'émergence d'une classe moyenne de plus en plus importante dans le pays.
- **La France** : notre pays est toujours le champion des visiteurs internationaux avec **plus de 80 millions de visiteurs par an**. La contribution économique du tourisme en France est désormais de **225 milliards d'euros**, soit environ **9,7% du PIB**
- **Espagne** : l'Espagne affiche une contribution touristique de **190 milliards d'euros**, représentant 15% de son PIB. Les plages, les villes historiques, et les événements culturels attirent plus de **70 millions de visiteurs** par an, faisant de l'Espagne une destination clé.
- **Italie** : La Dolce Vita reste un moteur puissant, avec une contribution du tourisme qui s'élève à **150 milliards d'euros**, soit **13% de son PIB**. Des monuments emblématiques aux régions viticoles, l'Italie bénéficie d'un flux constant de touristes en quête d'expériences authentiques et culturelles.

En 2024, le tourisme ne montre aucun signe de ralentissement avec **1,6 milliard de voyages internationaux** par an.

Et ce marché ne cesse de progresser pour plusieurs raisons stratégiques :

- La classe moyenne mondiale ne cesse de croître, notamment en Asie et en Afrique. Selon l'OCDE, cette classe moyenne pourrait compter plus de **5,3 milliards de per-**

sonnes d'ici 2030, et toutes ces nouvelles générations de consommateurs ont une chose en commun : elles veulent voyager;

- Les plateformes numériques ont démultiplié l'offre disponible pour les vacanciers;
- De plus en plus de modèles hybrides sont en train d'apparaître : tourisme de luxe, l'éco-tourisme, et séjours « workation » (travail et vacances combinés) gagnent du terrain grâce au télétravail et ouvrent de nouvelles voies pour les investisseurs.

Le secteur touristique est devenu beaucoup plus résilient grâce au Covid-19 : offres pour travailleurs nomades, prix cassés pour escapades d'un week-end, tourisme local, conversion partielle en bureaux en basse saison... Le secteur ne dépend plus à 100% de la saison estivale.

Une transformation progressive de l'hôtellerie



Manière de travailler, de se nourrir, de consommer plus durable, de faire une pause... En constante évolution, le secteur de l'hôtellerie s'avère bien souvent un très bon thermomètre des mutations de la société.

Il doit ainsi anticiper et ressentir les prémices de tendances nouvelles et durables comme les premiers signes du changement de nos modes de vie.

Les changements dans notre manière de travailler ont également un impact significatif sur l'hôtellerie.

Avec l'essor du télétravail et la digitalisation des entreprises, de nombreux hôtels réinventent leurs espaces pour répondre aux besoins de cette nouvelle génération de travailleurs nomades.

Pour rester compétitif, le secteur de l'hôtellerie doit faire preuve d'agilité et d'anticipation. Il doit identifier et intégrer rapidement les tendances émergentes : l'évolution vers des séjours plus courts mais plus fréquents, l'attrait pour les destinations de proximité, l'explosion des voyages en solo, ou encore l'influence croissante des réseaux sociaux sur les choix de destinations et d'hébergements. plus courts mais plus fréquents, l'attrait pour les destinations de proximité, l'explosion des voyages en solo, ou encore l'influence croissante des réseaux sociaux sur les choix de destinations et d'hébergements.

FRANCE: +20% D'ACTIVITÉ TOURISTIQUE EN SEULEMENT 10 ANS

Loin de stagner, l'hôtellerie en France a su évoluer au cours des dix dernières années, innover et attirer de nouveaux types d'investisseurs.

Depuis 2013, la France a solidifié sa position de première destination touristique mondiale, accueillant jusqu'à 89 millions de visiteurs étrangers.

Entre 2013 et 2019, la fréquentation touristique a même augmenté de 20%, poussée par des visiteurs en provenance de marchés émergents comme la Chine, le Brésil, et l'Inde.

Cette croissance a été soutenue par des politiques touristiques agressives, comme le plan « *Bienvenue en France* » lancé en 2018, visant à attirer 100 millions de touristes d'ici 2025.

Cette affluence a directement stimulé le secteur touristique.

Selon Atout France, entre 2013 et 2019, le parc hôtelier français a augmenté de près de 15%, passant de 17 500 à plus de 20 000 établissements, avec une forte demande dans les segments moyen et haut de gamme. Les taux d'occupation ont également progressé, atteignant en moyenne 70% dans les grandes métropoles touristiques comme Paris, Lyon et Bordeaux, et jusqu'à 85% en haute saison sur la Côte d'Azur.

La France, championne du modèle hybride

Les hôtels traditionnels ont dû s'adapter à la concurrence croissante des plateformes de location de courte durée, comme Airbnb, dont le nombre d'utilisateurs en France est passé de 1,5 million en 2013 à plus de 10 millions en 2023.

Résultat : les concepts d'hôtels hybrides ont explosé.

Des enseignes françaises comme Mama Shelter, 25hours et Jo&Joe (groupe Accor) ont redéfini l'hôtellerie urbaine en combinant hébergement, restauration, espaces de coworking et événements culturels.

Ces établissements attirent une clientèle plus jeune, souvent composée de « millennials » à la recherche de lieux de socialisation. Le succès est au rendez-vous : Mama Shelter - cofondé par Serge Trigano - a doublé le nombre de ses établissements en France en moins de 5 ans.

Le tourisme de luxe obtient des marges supérieures à 30%

Le segment du luxe a aussi connu une expansion remarquable en France, portée par une demande croissante des touristes internationaux à fort pouvoir d'achat.

Paris, en particulier, a vu un véritable boom des hôtels de luxe : entre 2013 et 2023, pas moins de 20 nouveaux palaces ont ouvert leurs portes dans la capitale, dont des enseignes prestigieuses comme The Peninsula (2014), le Ritz rénové (2016), le Lutetia (2018), et Cheval Blanc Paris (2021).

Ces hôtels ont su capter l'intérêt des grands investisseurs, séduits par des taux d'occupation qui restent élevés tout au long de l'année, ainsi que par des marges bénéficiaires élevées, **souvent supérieures à 30%**.

Intéressé ? Voici les principales options pour investir sur le marché de l'hôtellerie et du tourisme en France et en Europe :

SOLUTION NUMÉRO 1: LE CROWD- FUNDING IMMOBILIER (À PARTIR DE 1 000 EUROS)

Le principe est simple : vous financer un projet puis on vous rembourse votre capital avec intérêts. Exactement comme une banque.

Grâce à cette méthode, vous pouvez financer collectivement des projets comme la rénovation d'hôtels, la construction de résidences de tourisme, ou même l'ouverture de maisons d'hôtes.

Imaginez... investir collectivement dans la rénovation d'un hôtel de charme en Provence ou la construction d'un éco-lodge dans les Pyrénées, tout en bénéficiant de rendements potentiels de 7 à 10% par an.

C'est maintenant possible, sans quitter le confort de votre salon.

Le crowdfunding hôtelier est une solution moderne, simple et efficace pour diversifier votre portefeuille familial.

Vous choisissez vous-même les projets dans lesquels vous investissez, selon vos valeurs et vos objectifs.

Les plateformes comme Homunity, Fundimmo ou Anaxago vous donnent accès à des dossiers détaillés et transparents : localisation, budget, stratégie de rentabilité, rendements prévisionnels...

Vous avez ainsi toutes les cartes en main pour sélectionner les meilleures opportunités.

Prenons un exemple concret : récemment, un projet sur Homunity proposait de rénover un manoir du XVIIIe siècle en Normandie pour le transformer en hôtel de luxe avec spa.

Pour une mise de départ de 1 500 euros, le rendement prévu était de 8% par an sur une période de 5 ans.

Vous investissez 5 000 euros avec votre famille ?

Vous pourriez obtenir 400 euros par an en intérêts, soit 2 000 euros de revenus sur 5 ans, tout en récupérant votre capital initial.

Investir dans le crowdfunding hôtelier, c'est aussi choisir des projets qui résonnent avec les valeurs de votre famille.

Vous voulez miser sur le tourisme durable ? Soutenir des initiatives locales ?

Vous avez le choix parmi une multitude de projets adaptés à vos aspirations.

Et tout cela, sans les tracas de la gestion immobilière directe.

Voici quelques exemples de plateformes de **crowdfunding immobilier** qui proposent des projets d'investissement dans le secteur hôtelier :

• 1. Homunity

Homunity propose régulièrement des projets dans le secteur hôtelier, allant de la rénovation d'hôtels de charme à la construction de nouvelles résidences de tourisme.

Les rendements attendus varient généralement entre **7% et 10%** par an, avec des durées d'investissement typiques de **18 à 36 mois**.

• 2. Anaxago

Les investisseurs peuvent accéder à des projets de transformation de bâtiments en hôtels, de développement d'éco-lodges (un type d'hébergement touristique qui répond aux critères de respect de l'environnement garantis par un label environnemental), ou d'acquisition d'établissements dans des zones touristiques.

Anaxago propose des rendements annuels attractifs, souvent compris **entre 6% et 12%**.

• 3. Fundimmo

Fundimmo propose aux investisseurs particuliers de financer des projets de construction ou de rénovation d'hôtels et de résidences de tourisme, avec des rendements potentiels de **7% à 10% par an**.

Les plateformes s'occupent de tout, de la sélection du projet au suivi des travaux, en passant par la distribution des revenus.

Vous, vous percevez simplement les rendements. Mais soyons clairs : tout investissement comporte des risques, et le crowdfunding hôtelier n'échappe pas à cette règle.

Et même en cas de succès modéré, vos fonds sont immobilisés sur une période définie (généralement de 3 à 5 ans), ce qui signifie que vous devez être prêt à bloquer une partie de votre capital. Le crowdfunding hôtelier offre une opportunité unique pour diversifier intelligemment votre portefeuille familial tout en générant des rendements attractifs. En 2023, le secteur a franchi un nouveau cap. Les fonds investis dans le crowdfunding hôtelier ont dépassé les 300 millions d'euros, une progression de plus de 25% par rapport à l'année précédente. Cette augmentation s'explique en grande partie par la forte demande pour des projets uniques, comme la rénovation d'hôtels historiques et la construction de résidences de tourisme haut de gamme.

Les plateformes ont vu leurs projets sur-souscrits en quelques jours seulement, signe de l'appétit croissant des investisseurs pour ce type d'actifs.

En termes de rendement, les chiffres sont tout aussi encourageants. Les rendements annuels moyens pour les projets de crowdfunding hôtelier se sont situés entre 7 et 10% ces dernières années.

En 2023, certains projets particulièrement attractifs ont même proposé des rendements allant jusqu'à 12%, notamment ceux liés aux éco-lodges et aux hôtels de charme en zones touristiques très demandées.

Si l'on regarde de plus près, en moyenne, chaque projet de crowdfunding hôtelier a levé environ 500 000 à 1 million d'euros en 2023, avec des durées d'investissement allant de 18 à 36 mois.

Le taux de succès des projets est resté élevé, avec environ 90% des projets ayant atteint ou dépassé les objectifs de collecte initialement fixés. Cette performance rassurante est due à une sélection rigoureuse des projets par les plateformes, une transparence accrue et une meilleure gestion des risques.

Ces chiffres montrent clairement que le crowdfunding hôtelier est devenu un acteur incontournable du financement participatif en France. Avec un marché en pleine croissance et des rendements attractifs, il offre aux investisseurs une nouvelle façon de diversifier leur portefeuille tout en soutenant des projets concrets qui favorisent le développement économique et touristique des régions.

Le potentiel de croissance reste immense, surtout avec l'essor du tourisme durable et l'intérêt grandissant pour les séjours en hôtels de charme et en hébergements écologiques. Pour les années à venir, les experts prévoient que le crowdfunding hôtelier continuera d'attirer de plus en plus d'investisseurs à la recherche de rendement, de diversification et d'engagement dans des projets porteurs de sens.



SOLUTION NUMÉRO 2 : PROFITEZ DES SCPI SPÉCIALISÉES DANS L'HÔTELLERIE

Les Sociétés Civiles de Placement Immobilier (SCPI) spécialisées dans l'hôtellerie sont une autre option accessible simplement.

Elles vous permettent d'investir dans un portefeuille diversifié d'hôtels et de résidences de tourisme sans avoir à vous occuper de la gestion quotidienne.

Les SCPI achètent et gèrent des actifs hôteliers, et vous, en tant qu'investisseur, percevez des revenus réguliers sous forme de dividendes.

Pourquoi choisir cette option ?

D'abord, parce que vous pouvez commencer avec un ticket d'entrée raisonnable, souvent à partir de 5 000 euros.

Ensuite, parce que vous bénéficiez d'une gestion déléguée par des professionnels, sans vous soucier des travaux, des locataires ou des fluctuations de la demande touristique.

Parmi les SCPI spécialisées les plus intéressantes :

• 1. Atream Hôtels

Atream Hôtels est l'une des SCPI les plus connues et spécialisées dans le secteur hôtelier en Europe.

Créée en 2016, elle investit principalement dans des hôtels d'affaires et de loisirs situés dans des zones touristiques stratégiques en France et en Europe, notamment en Espagne et en Italie.

La SCPI offre un rendement attractif, généralement compris entre **4,5% et 5,5%** par an.

Atream Hôtels se distingue par sa diversification, qui va des hôtels économiques aux établissements haut de gamme.

Elle bénéficie d'un partenariat solide avec de grands groupes hôteliers, ce qui assure une gestion efficace des établissements et une demande locative stable.

Points forts : Diversification en Europe, actifs de qualité, gestion professionnelle, rendements réguliers.

• 2. LF Opportunité Immo

LF Opportunité Immo, gérée par La Française AM, est une SCPI diversifiée qui investit une part significative de son portefeuille dans l'hôtellerie, notamment dans des hôtels économiques et milieu de gamme situés en France.

Bien qu'elle soit une SCPI diversifiée (incluant bureaux, commerces, etc.), son exposition au secteur hôtelier est importante.

La société offre une diversification sectorielle tout en bénéficiant de la croissance du secteur hôtelier.

Son rendement moyen se situe autour de **4% à 4,5% par an**, avec une gestion reconnue pour sa prudence et sa capacité à identifier des opportunités intéressantes.

Points forts : Diversification sectorielle, gestion rigoureuse, exposition à l'hôtellerie en France, rendements stables.

• 3. Atland Voisin Epargne Pierre

Gérée par Atland Voisin, cette SCPI est l'une des plus importantes sur le marché français en termes de capitalisation, avec un portefeuille varié qui couvre bureaux, commerces, et hôtels.

Elle offre un rendement de **5% à 5,5%** par an.

Bien qu'elle ne soit pas exclusivement dédiée à l'hôtellerie, sa taille, sa diversification, et sa gestion prudente en font un choix intéressant

pour ceux qui cherchent à diversifier leur portefeuille tout en captant une part de la croissance du secteur hôtelier.

Points forts : Diversification sectorielle, rendement compétitif, large capitalisation, gestion prudente.

Pour plus d'informations sur l'investissement dans les SCPI, vous pouvez vous référer à notre revue du mois de juillet 2024 sur ce sujet.

Pour réduire les risques, de nombreuses SCPI hôtelières ont diversifié leurs investissements dans différents types d'hôtels (économiques, milieu de gamme, luxe) et différentes localisations (urbaines, rurales, côtières).

Elles investissent également dans des résidences de tourisme et des établissements proposant des services mixtes (hébergement de longue durée, services de restauration, espaces de coworking).

La crise sanitaire a aussi montré l'importance de diversifier géographiquement les investissements. Les SCPI de l'hôtellerie misent désormais davantage sur les marchés locaux et régionaux, moins exposés aux fluctuations des voyages internationaux.



SOLUTION NUMÉRO 3 : ACHETEZ UNE RÉSIDENCE DE TOURISME

Le fonctionnement d'une résidence de tourisme est simple : **vous signez un bail commercial avec l'opérateur, qui vous garantit un loyer fixe, indépendamment du taux d'occupation.**

Les promoteurs spécialisés dans la construction de ce genre de résidences commercialisent donc des logements « prêts-à-vivre ».

Ils sont standardisés, meublés et équipés. Vous n'avez rien à faire, si ce n'est apporter le capital nécessaire pour acheter le bien immobilier.

Vous n'avez rien à gérer : tout est pris en charge par le gestionnaire.

De plus, vous pouvez récupérer la TVA sur l'achat du bien (soit 20% de réduction sur le prix d'achat) et profiter de l'avantage fiscal du statut de Loueur en Meublé Non Professionnel (LMNP).

Depuis 2017, les résidences de tourisme ne permettent malheureusement plus de profiter d'une réduction d'impôt en loi Censi-Bouvard.

Cerise sur le gâteau : le bailleur qui garantit votre rendement vous offre souvent la possibilité de profiter du bien gratuitement durant vos congés.

Cette option est donc idéale pour les familles qui cherchent à combiner plaisir et rendement, en profitant de vacances gratuites dans leur propre bien tout en générant des revenus réguliers.

Voici la liste de Fortune & Famille des meilleurs sites pour investir dans des **résidences de tourisme**.

• 1. Pierre & Vacances

Pierre & Vacances est l'un des leaders européens de la gestion de résidences de tourisme. Présente depuis plus de 50 ans, la société propose une large gamme de biens situés dans des destinations touristiques prisées : bord de mer, montagne, campagne, ou grandes villes.

Pierre & Vacances offre des investissements dans des résidences de qualité, avec un rendement locatif garanti souvent compris entre **4% et 5%** par an, et la possibilité de récupérer la TVA sur l'achat du bien.

Leur réseau comprend également des marques connues comme Center Parcs, Maeva et Adagio.

2. Odalys

Odalys est un autre acteur majeur du secteur des résidences de tourisme en France.

La société propose des résidences en bord de mer, à la montagne, et dans des villes dynamiques, avec un bon potentiel de location.

Avec plus de 400 résidences en Europe, Odalys se distingue par sa diversification géographique et ses produits adaptés à différents profils d'investisseurs.

Les rendements proposés par Odalys sont généralement attractifs, autour de 4% à 6% par an, avec des options de gestion simplifiées et la possibilité de profiter du bien pour vos vacances familiales.

• 3. Belambra

Belambra, spécialisé dans les clubs et résidences de vacances haut de gamme en France, offre aux investisseurs des opportunités dans des emplacements de choix comme la Côte d'Azur, la Corse, et les Alpes.

Belambra propose des baux commerciaux avec des loyers garantis, ce qui assure une source de revenus stable pour les investisseurs.

Les rendements peuvent varier, mais se situent généralement entre **4% et 5% par an**.

Les biens gérés par Belambra bénéficient d'une forte demande grâce à leur localisation et aux services proposés (clubs pour enfants, activités sportives, restauration).

• 4. Lagrange Vacances

Lagrange Vacances propose des investissements dans des résidences situées principalement en France, avec des emplacements variés allant des stations balnéaires aux stations de ski en passant par les régions rurales.

Lagrange se distingue par une offre diversifiée et des résidences de charme souvent situées dans des destinations touristiques populaires.

Les contrats de bail proposés par Lagrange incluent souvent des loyers garantis, avec des rendements compris entre **4% et 6%** par an.

Lagrange offre également des options d'occupation pour les investisseurs, vous permettant d'utiliser le bien pour vos vacances personnelles.

5. MMV (Mer Montagne Vacances)

MMV est un opérateur de résidences de tourisme spécialisé dans les destinations de montagne, avec des résidences et clubs situés dans les Alpes françaises.

L'investissement dans une résidence MMV peut offrir des avantages fiscaux intéressants, ainsi que des rendements locatifs attractifs, généralement autour de **4% à 5%** par an.

MMV se distingue par son approche haut de gamme et son focus sur le tourisme familial et sportif, assurant une demande locative stable et forte.

• 6. Nemea

Nemea gère plusieurs types de résidences, y compris des résidences de tourisme situées dans des zones très prisées par les vacanciers, comme le littoral atlantique et les Pyrénées.

Nemea propose des baux commerciaux avec des rendements garantis entre **4% et 5%** par an, et offre aux investisseurs la possibilité de profiter de leur bien pendant quelques semaines par an.

Leur offre s'adresse aux investisseurs à la recherche d'une solution clé en main avec une gestion déléguée totale.



SOLUTION NUMÉRO 4 : PROPOSEZ VOTRE LOGEMENT SUR AIRBNB

Vous partez en vacances ? Pourquoi ne pas faire en sorte que votre logement travaille pour vous pendant que vous profitez de votre voyage ?

Mettre votre maison ou appartement en location quand vous êtes absent est une manière simple et efficace de générer un revenu supplémentaire.

Il vous suffit de créer une annonce pour votre logement sur une plateforme de location en ligne, comme Airbnb, Le Bon Coin ou Booking.com.

Ces sites sont utilisés par des millions de voyageurs dans le monde entier qui recherchent des endroits où séjourner.

Pendant que vous êtes en vacances, d'autres personnes peuvent utiliser votre maison ou votre appartement, ce qui vous permet de gagner de l'argent pendant que vous n'y êtes pas.

Bien sûr, il y a des frais à prévoir.

En général, la plateforme de location prélève une commission d'environ 20% sur chaque réservation.

À cela s'ajoutent les frais de ménage pour préparer le logement entre chaque locataire, et les impôts à payer sur vos revenus de location.

Au final, vous conservez environ 50% à 60% du prix que vous avez fixé pour chaque nuit.

Pas besoin d'être un expert en immobilier.

Vous utilisez une plateforme qui s'occupe de tout : des réservations aux paiements, en passant par la gestion des commentaires des locataires.

Vous décidez quand louer votre logement et à quel prix. Vous pouvez aussi choisir de le mettre en location seulement pendant certaines périodes de l'année, comme les vacances scolaires ou les ponts.

Ce qu'il faut savoir :

Mettre son logement en location est une bonne idée, mais il y a quelques points à garder en tête :

- **Préparez votre logement :** Il faut que votre logement soit propre, accueillant, et bien équipé pour recevoir des voyageurs. Pensez à fournir des draps propres, des serviettes, et peut-être même des petits extras comme du café ou du thé.
- **Soyez transparent :** Dans votre annonce, décrivez votre logement de manière honnête et précise. Indiquez toutes les commodités disponibles (Wi-Fi, cuisine équipée, parking, etc.) et soyez clair sur les règles de la maison.
- **Suivez les lois locales :** Dans certaines villes, il peut y avoir des règles spécifiques concernant la location de courte durée. Assurez-vous de bien les connaître pour éviter tout problème légal.

Nous reviendrons plus en détails sur la location de courte durée dans une prochaine revue.

ANALYSE FORTUNE & FAMILLE

Comment s'acheter une résidence de tourisme à la retraite ?

Marie (62 ans) et Jean (64 ans), tous deux récemment retraités, vivent dans une charmante petite ville à proximité de Bordeaux.

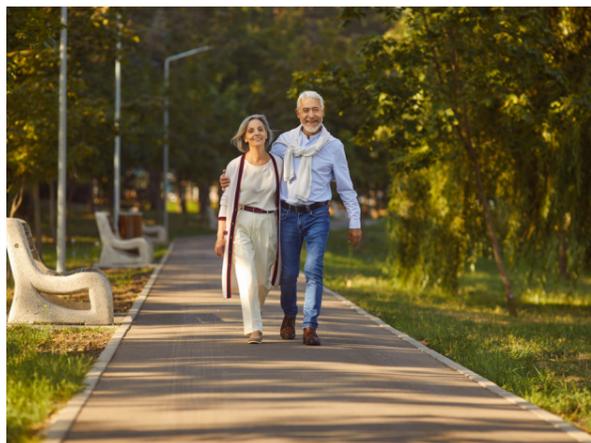
Après des années de travail acharné, ils savourent enfin leur nouvelle liberté.

Leur maison, une bâtisse en pierre entourée d'un jardin fleuri, est devenue leur cocon de sérénité dans lequel ils invitent régulièrement leurs deux enfants et leur famille.

Cependant, ils ressentent le besoin de se lancer dans un nouveau projet qui enrichira leur quotidien tout en sécurisant leur avenir financier, sachant que leurs enfants sont indépendants et bien établis.

Marie, ancienne enseignante dans une école primaire, a consacré sa vie à l'éducation. Passionnée par la lecture et le jardinage, elle rêve aujourd'hui de voir davantage le monde, tout en ayant un pied-à-terre pour se ressourcer.

Jean, quant à lui, a récemment pris sa retraite après une carrière bien remplie dans le transport. Sportif dans l'âme, il adore le vélo et la randonnée, et souhaite explorer de nouvelles régions en France.



Depuis leur retraite, le couple a découvert le plaisir de voyager hors saison, de profiter de la nature sans la foule, et de visiter des petits villages de montagne.

Cette nouvelle passion les a amenés à envisager l'achat d'un lieu pour passer une partie de leurs vacances.

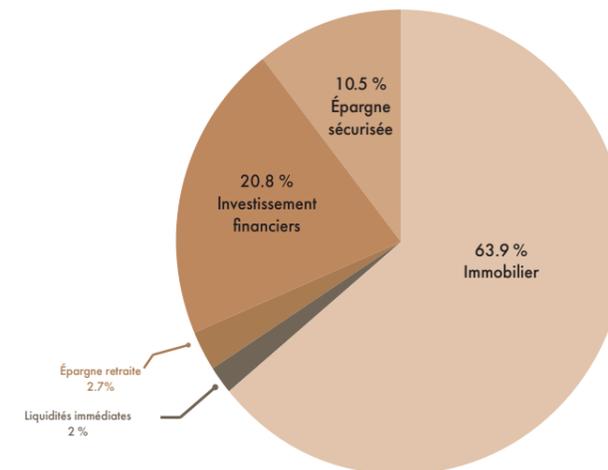
Ils imaginent un petit appartement dans les Alpes, où ils pourraient passer du temps plusieurs semaines chaque année pour faire des randonnées et explorer de nouveaux sommets.

Le reste de l'année, cet appartement serait exploité en tant que résidence de tourisme par un bailleur, et apporterait à Jean et Marie une rentabilité de 4,5 % net, de quoi financer une grande partie du crédit qu'ils vont souscrire.

Voici une analyse détaillée de leur situation financière actuelle :

Placement	Montant
Résidence Principale	402 350 €
Livrets A	21 845 €
LDDS	7921 €
PEL	15 789 €
1 compte-titres en sommeil	19 145 €
Assurance vie 1 contrat en fonds euro	67 234 €
Assurance vie 2 mix actions et obligations	34 872 €
Plan d'Épargne Entreprise	9546 €
Plan d'Épargne retraite	17019 €
Compte-Courant	12900 €
Épargne logement	7900 €
Total	581 521 €

Répartition des placements de Marie et Jean par catégorie (Révisé)



Opérations proposées :

• Financer leur résidence touristique en partie à crédit

Avec leur situation financière solide et leur absence de dettes, Marie et Jean peuvent se permettre de faire un crédit pour l'achat de leur résidence de tourisme.

Le rendement garanti par le bailleur financier couvrira une bonne partie de ce crédit.

• Revaloriser leur plan d'épargne

Leurs PEL et CEL actuels ont des rendements faibles, ce qui, dans un contexte de taux bas, rend ces produits peu performants.

Marie et Jean peuvent clôturer leurs comptes PEL (15 789 €) et CEL (7 900 €), ce qui libérerait environ 23 689 € à additionner avec les intérêts.

Ces fonds pourraient être utilisés pour augmenter l'apport initial de leur achat immobilier, réduisant ainsi le montant à emprunter et diminuer les intérêts à payer sur la durée de l'emprunt.

• Optimiser leur Assurance Vie en diversifiant leurs placements

Marie et Jean disposent de deux contrats d'assurance vie : l'un en fonds euros (67 234 €) et l'autre mixte actions/obligations (34 872 €).

Les fonds en euros, bien qu'étant un placement sûr, offrent des rendements faibles dans le contexte actuel.

Ils pourront réduire leur exposition aux fonds euros en réorientant une partie de leur capital vers des unités de compte plus dynamiques, comme des actions ou des fonds immobiliers (SCI/SCPI)

En combinant ces stratégies, Marie et Jean peuvent financer leur projet d'achat d'une résidence de tourisme de manière efficace et équilibrée, tout en optimisant leur patrimoine et en sécurisant leur avenir financier.

Ces opérations leur permettront de profiter pleinement de leur retraite, d'assouvir leur passion pour les voyages et la nature, tout en générant des revenus complémentaires et en préservant leur capital.

Libres à eux ensuite d'orienter leur stratégie vers une réduction d'impôts ou la création de nouveaux revenus.

RÉSUMÉ

- L'hôtellerie vous offre une occasion unique de faire fructifier votre capital dans un secteur en pleine expansion, où la demande ne cesse de croître.
- Que vous soyez tenté par le charme d'une résidence touristique, l'innovation du crowdfunding ou la stabilité des SCPI, de nombreuses options s'offrent à vous pour diversifier votre patrimoine tout en profitant de rendements attractifs.
- Avec un marché plus accessible que jamais, c'est le moment idéal pour explorer les opportunités qui résonnent avec vos aspirations.
- Vous avez tout à gagner à envisager l'hôtellerie comme une nouvelle voie pour enrichir votre avenir financier et celui de votre famille.



Revue mensuelle Numéro 05

Septembre 2024

**Directeur de la publication
et rédacteur en chef :**

Adrien Picco et Nicolas Leroux

Adresse du siège social :

Panthéon Recherche
Avenue de Beaumont 20,
1700 Fribourg, Suisse

Dépôt légal : Septembre 2024

Registre journalier :

CHE-134.341.244

Abonnement trimestriel : 19 €
avec votre accompagnement mensuel

Vous souhaitez économiser 25 % en
passant sur l'offre annuelle ?

Notre service client est disponible au
+33 9 80 80 32 51 ou rendez-vous sur
www.panthéon-recherche.com

N° ISSN (imprimé) : 2813-9925

N° ISSN (en ligne) : 2813-9933

Achévé d'imprimer sur les presses de
Corlet Imprimeur
Z.I Maximilien Vox
14110 Condé-Sur-Noireau

Avis aux lecteurs : Les informations sont données à titre informatif et ne représentent pas une obligation d'investissements ni une offre ou sollicitation d'acquiescer ou de vendre des produits ou services financiers. Elles ne constituent pas un conseil en investissement.

ADRIEN PICCO

Juriste de formation et analyste marchés certifié auprès de l'AMF, je vous aide à identifier les bons placements pour développer votre patrimoine familial.



NICOLAS LEROUX-CHALAIN

Expert anti-crise chez Panthéon Recherche depuis 2021 et co-rédacteur du courrier des Familles prospères, je vous aide à construire des stratégies d'investissements résilientes pour résister aux chocs financiers.

