

GROUPE



INVESTISSEMENTS IMMOBILIERS DANS LE TOURISME

FILIERE THERMALISME ET BIEN ÊTRE

Rencontres nationales du Thermalisme
Vittel – 24 novembre 2016

Caisse des Dépôts
Direction des Investissements et du Développement local

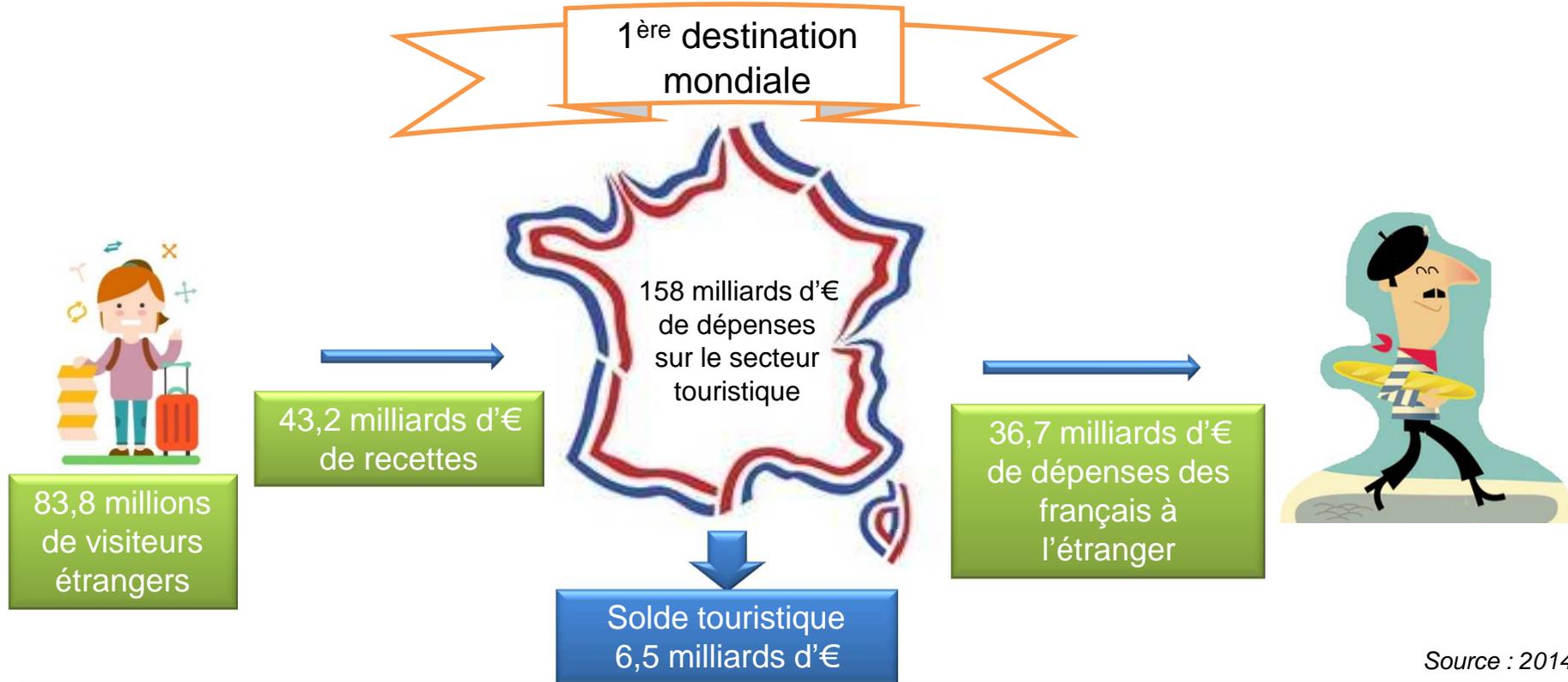
- ▶ Pourquoi investir dans le Tourisme ?
- ▶ L'intervention du Groupe Caisse des Dépôts dans le Tourisme
- ▶ L'intervention de la Caisse des Dépôts dans la filière Thermalisme – bien-être

GROUPE



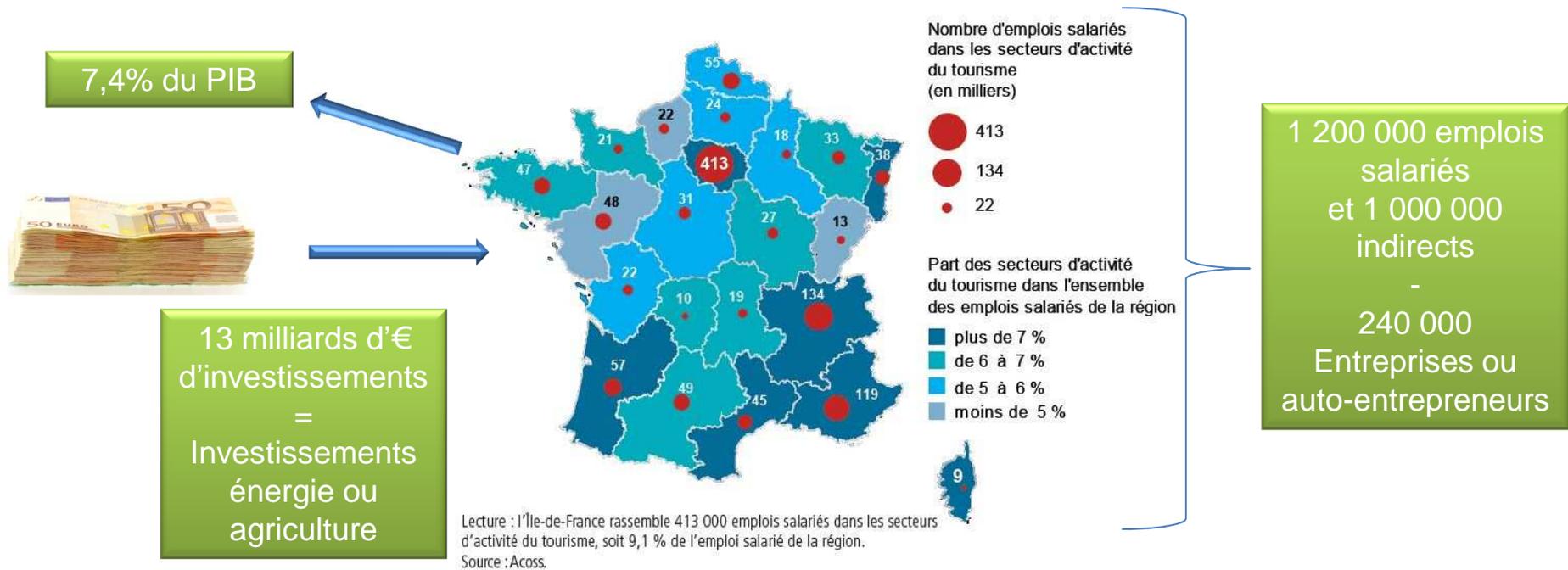
Pourquoi investir dans le Tourisme ?

Pourquoi investir dans le tourisme ?



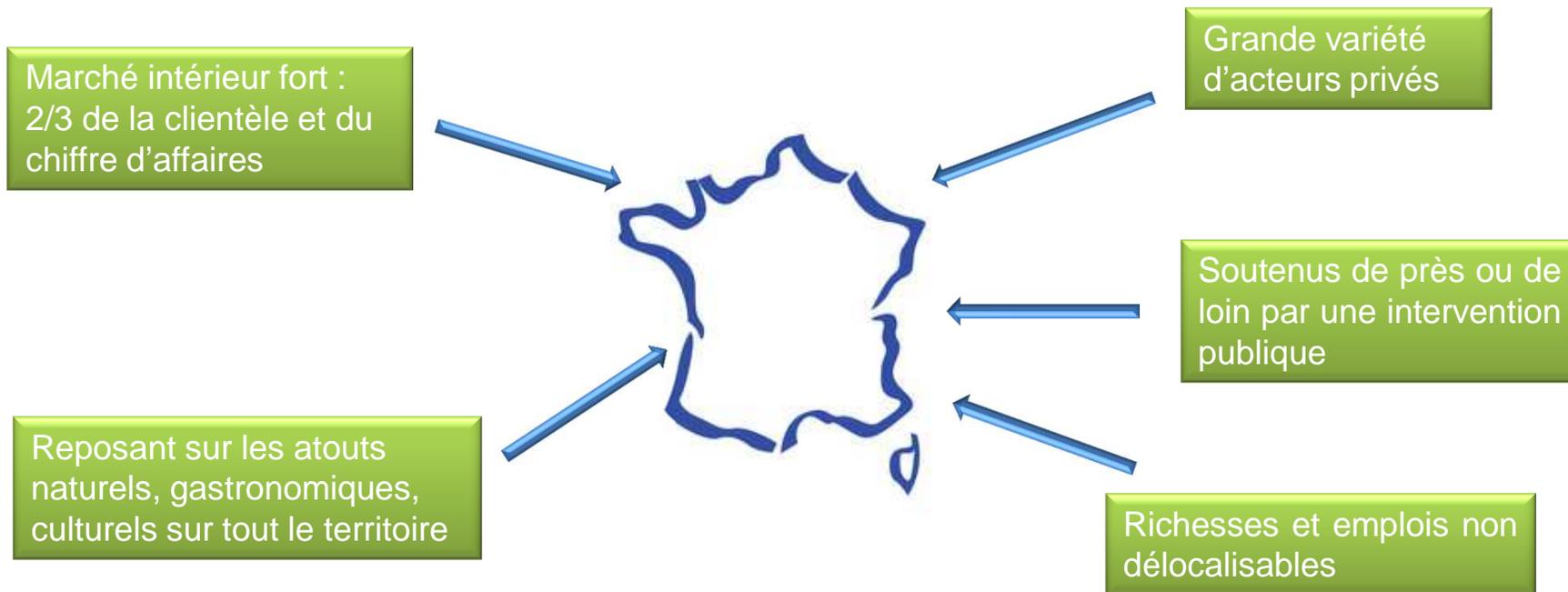
Pourquoi investir dans le tourisme ?

Le Tourisme : une activité majeure de l'économie française



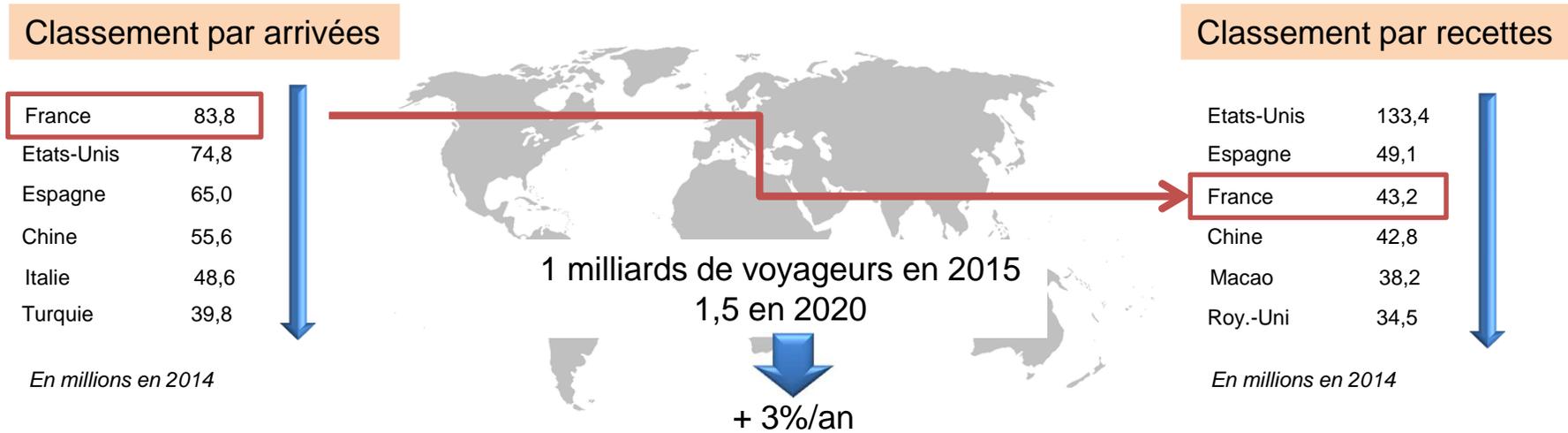
Pourquoi investir dans le tourisme ?

Le Tourisme : un facteur d'aménagement du territoire



Pourquoi investir dans le tourisme ?

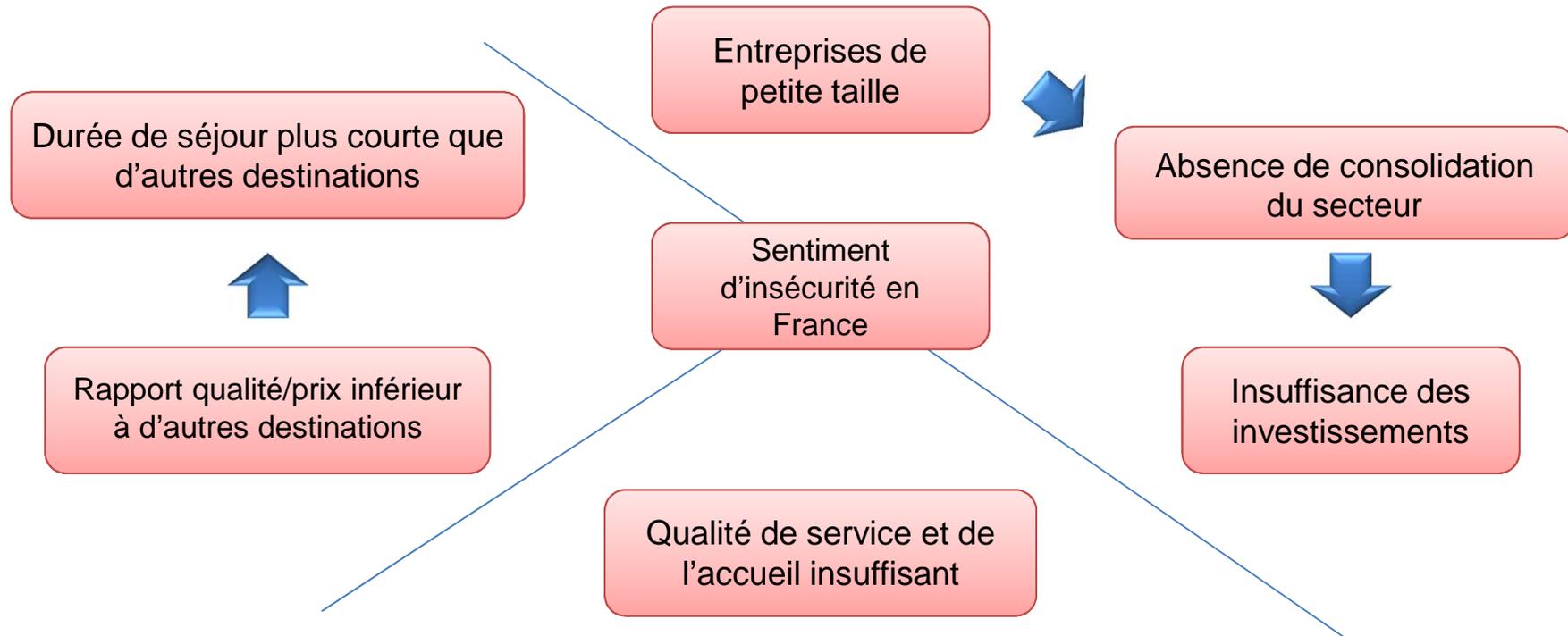
A replacer dans une économie mondiale



► Concurrence de destinations qui allient service et prix ajustés
La France en 3^{ème} position en recettes

Pourquoi investir dans le tourisme ?

Un secteur qui présente des points de faiblesses



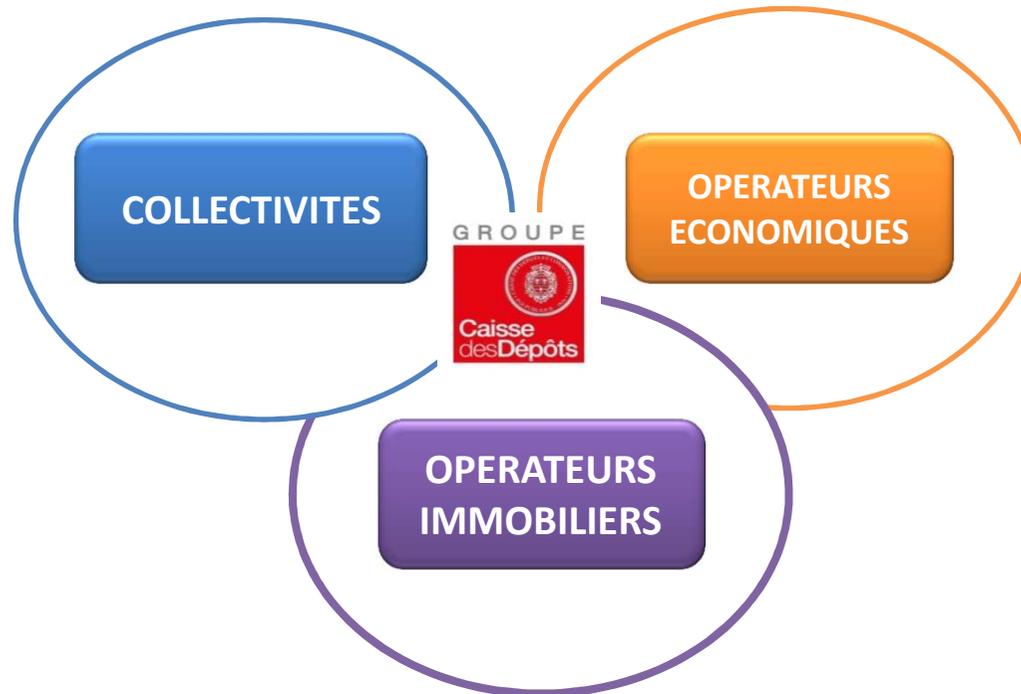
GROUPE



L'intervention du Groupe Caisse des Dépôts dans le Tourisme

L'intervention du groupe CDC dans le Tourisme

La CDC au service de tous les acteurs du tourisme



France Développement Tourisme

FRANCE DEVELOPPEMENT TOURISME 1 MILLIARD D'EUROS

Projets immobiliers

Entreprises

400 M€

500 M€

100 M€

Prises de participations directes de la CDC

CDC associée à des fonds partenaires

Bpifrance en private equity

Investissements dans des projets immobiliers territoriaux structurants

Investissements dans des projets immobiliers à la montagne et sur littoral uniquement

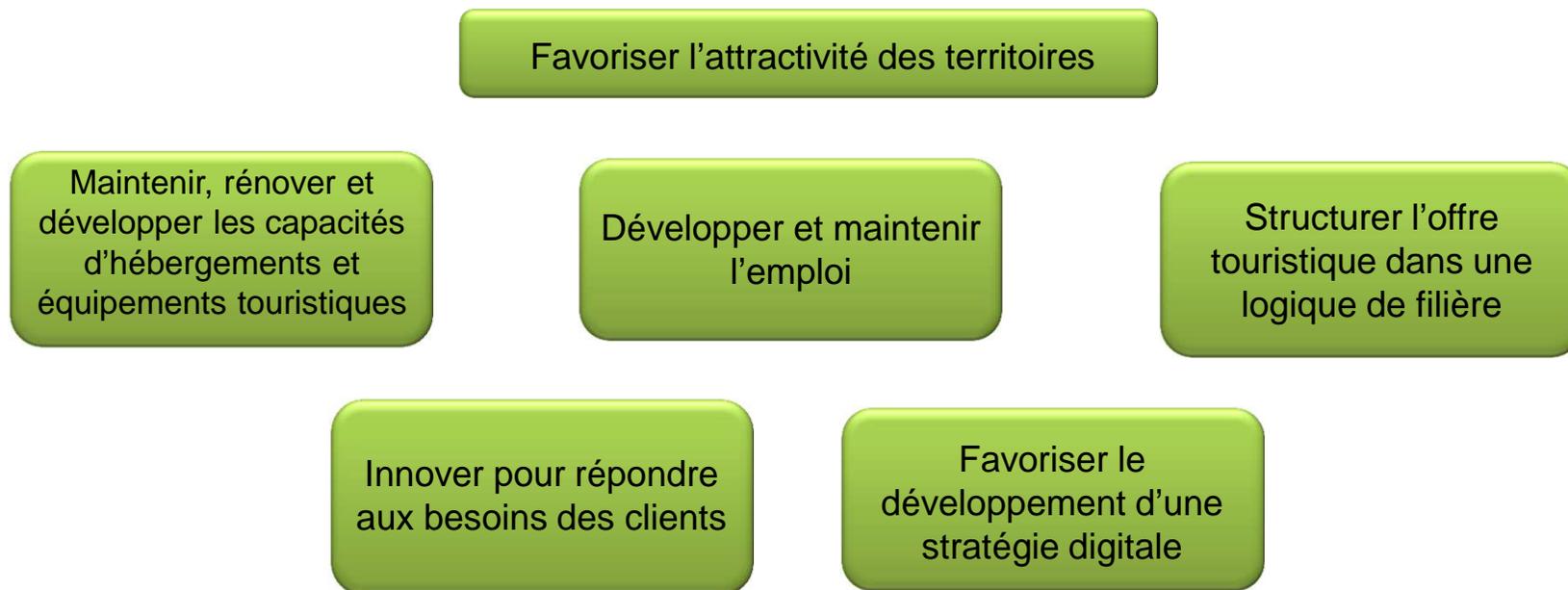
Renforcement des fonds propres des entreprises

La valeur ajoutée de la Caisse des Dépôts

L'ADN de la CDC en faveur du tourisme se décline selon 4 axes :



Les objectifs poursuivis



Quels sont les axes d'intervention ?

Hébergements

Construction, rénovation :
toutes natures : hôtels, résidence,
 village vacances, auberges de
 jeunesse
tous positionnements : éco à luxe
toutes destinations : ville, littoral
 ou montagne

Equipements *6 filières*

Parcs des expositions et congrès
 Ports de plaisance
 Parcs à thème
Thermalisme et bien-être
 Equipements sportifs
 Monuments historiques et culturels

Services numériques

Agrégation des informations
 pour l'itinérance et la
 consommation des offres de
 tous les territoires

GROUPE



L'intervention de la Caisse des Dépôts dans la filière Thermalisme – Bien être

Pourquoi la CDC s'intéresse à la filière thermalisme – bien être ?

Le thermalisme au carrefour des transitions territoriale et démographique

- **Un secteur qui accompagne la transition démographique**
 - Prévention santé, accompagnement du vieillissement de la population
- **Un secteur en croissance qui génère des retombées économiques importantes sur les territoires**
 - Moteur d'attractivité et d'innovation pour les territoires
 - Réponse à des attentes fortes des clientèles en séjour touristique
 - Impacts socio-économiques en termes d'emplois, de chiffres d'affaires, d'activités et de dépenses générées
- **Un secteur en mutation qui fait face à de nombreux enjeux, notamment des enjeux d'investissement**

3 grands enjeux identifiés pour le secteur du thermalisme

Des besoins d'investissement importants pour accroître la compétitivité du secteur



Rôle et objectifs de la Caisse des Dépôts

Proposer des solutions financières innovantes et assurer un rôle de Tiers de confiance

- **Accompagner les collectivités et acteurs locaux**
 - Réflexion autour de la Destination touristique et du développement économique de la station à moyen terme et long termes.
 - Mise en place de nouveaux montages financiers économiquement viables par la seule activité d'exploitation.
- **Accompagner les opérateurs exploitants**
 - Favoriser l'innovation et proposer des offres globales pour répondre aux besoins des clientèles
 - Accompagner la stratégie des opérateurs sur une activité fortement capitalistique et faire effet levier auprès des partenaires financiers.
- **Nouer des partenariats nationaux et régionaux avec les acteurs de la filière**
 - Cneth, Fédération thermale, Collectivités régionales dans le cadre de la mise en place de plan d'actions...

Quels sont nos domaines d'investissement?

► La CDC , investisseur en fonds propres :

- Projets immobiliers (construction, rénovation, extension)
- Equipements mobiliers
- Hébergement



Quels sont les critères de sélection ?



Réponse à un besoin : appréciation au regard de l'environnement socio-économique, de l'attractivité de la Destination

Création de valeur immobilière : création ou extension, réhabilitation ou restructuration

Création d'externalités : emplois, contribution à l'attractivité du territoire

Exploitation par des professionnels confirmés ou en capacité de l'être

Définition du projet : positionnement et dimensionnement

Performance environnementale tant sur les aspects immobiliers que d'exploitation

Revenus d'activités suffisants pour assurer le financement de l'exploitation et de l'immobilier

Sécurisation commerciale via un bail et la bonne définition du projet

Rentabilité de l'investissement cohérente avec la durée contractuelle et le niveau de risque

Quelles sont nos modalités d'intervention (1/2) ?

- ▶ Prise de participation en fonds propres (maximum 49 %) dans des sociétés de portage immobilier,
- ▶ Dont l'actif immobilier est géré par un opérateur exploitant qui verse un loyer,
- ▶ Complément du financement par emprunt bancaire pour maximiser l'effet levier,
- ▶ Externalisation du risque construction et du risque d'exploitation,
- ▶ Implication de la CDC dans la gouvernance du projet avec un horizon de sortie de 7 à 10 ans.
- ▶ Rentabilité des opérations en fonction du niveau de risque et de l'intérêt territorial,
- ▶ Possibilité de co-financement d'études opérationnelles pour favoriser la maturité des projets.

Quelles sont nos modalités d'intervention (1/2) ?

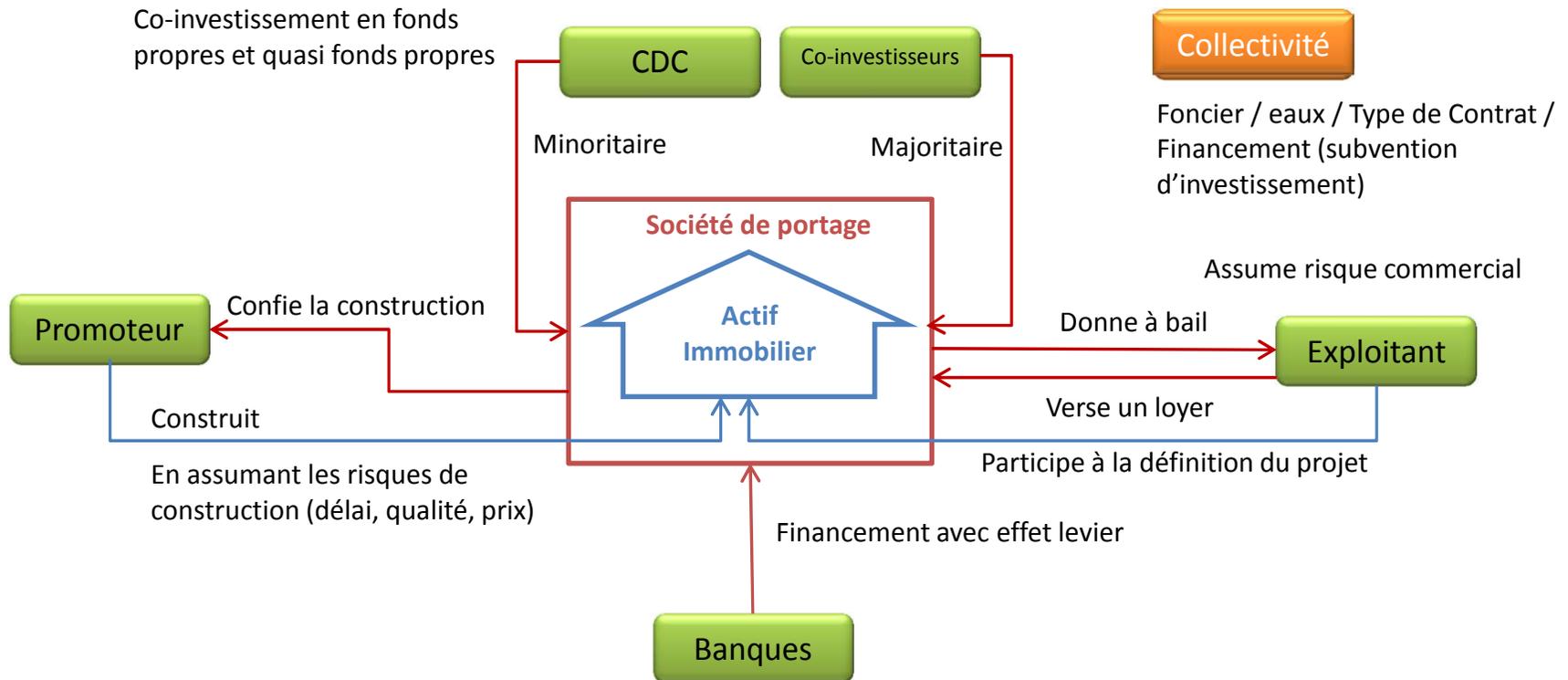
► Différents mode de gestion

- Logique privé → cession de l'équipement à un opérateur privé
- Logique concessive / marché de partenariat → mise en concurrence pour sélectionner un opérateur-exploitant sur la durée de la concession (Bien de retour)

• Plusieurs véhicules d'investissement

- SCI / SAS
- Foncière
- SEM / SEMOP

Illustration concrète d'un schéma d'intervention



GROUPE



Deux réalisations concrètes pour accompagner le développement des stations thermales

GRUPE



Construction d'un nouveau Centre thermal et d'une Résidence de tourisme 4 étoiles à Châtel Guyon



GRUPE



Rénovation du Splendid Hôtel à Dax, une reconversion au service du développement économique, touristique et patrimonial

Tourisme
HÉBERGEMENT



Hôtel Le Splendid

GROUPE



La filière thermale dans le Grand Est

Merci de votre attention.



Vos contacts

- Les Directions régionales de la Caisse des Dépôts dans vos territoires
- La Direction des Investissements et du développement local - Paris
Département Ville Immobilier Tourisme

Camille Rives – Expert investisseur en charge de la filière thermalisme –
bien-être (camille.rives@caissedesdepots.fr)

Christophe des Roseaux (Christophe.Des-Roseaux@caissedesdepots.fr)