

Communiqué de presse

Contact **Agathe Trignat**

Responsable Communication

04 72 43 46 02

agathe.trignat@inextenso.fr

Résidences de tourisme urbaines : consolidation du marché

Issy-les-Moulineaux, 23 juin 2015. In Extenso Tourisme, Culture et Hôtellerie publie son bilan annuel de l'évolution du marché français des résidences de tourisme urbaines. L'année 2014 a été marquée par la fusion de deux des principaux opérateurs du secteur, Park & Suites et Apart'City. Le nouvel ensemble réunissait 113 résidences urbaines au 1^{er} janvier, et plus de 13 300 studios et appartements (23% de l'offre nationale). Derrière lui, les trois autres opérateurs spécialisés (Aparthotels Adagio, Réside Etudes et The Ascott Limited) continuent de se développer tout en renforçant la qualité de leurs produits.

30 résidences mises en marché en 2014

Au 1^{er} janvier 2015, le parc français de résidences de tourisme urbaines représentait 661 produits pour près de 57 000 studios et appartements. Après la recrudescence observée un an plus tôt, 2014 s'est achevée sur une croissance de l'offre plus raisonnable : le parc s'est étoffé de 2 000 logements supplémentaires, soit une hausse de 3,6% contre 6,6% en 2013).

30 résidences ont été mises en marché en 2014, pour plus de 2 600 logements, contre 31 en 2013. Parmi elles, les deux-tiers sont exploitées sous enseigne. A eux seuls, les groupes Apart'City et Réside Etudes concentrent dix créations sur l'année 2014. Ces nouveautés sont complétées par quelques remises en marché et reconversions d'hôtels en résidences.

Par ailleurs, 16 résidences sont sorties du marché. Il s'agit essentiellement de produits vieillissants et/ou localisés sur des sites secondaires, que le renforcement de la concurrence a poussés vers le marché locatif, vers le marché du logement étudiants voire dans quelques cas plus rares vers le marché des résidences seniors.

Une évolution disparate de l'offre dans les grandes villes

Dans les grandes villes françaises, on compte désormais **18 logements de résidences urbaines pour 100 chambres d'hôtels**. Cette moyenne dépasse même le seuil des 30 logements sur Toulouse, Nantes et Marseille, où le marché s'est fortement développé ces dernières années, et parfois un peu trop rapidement sur certains secteurs. **A Nantes, malgré des performances commerciales dans la tranche basse du marché, le parc de résidences a ainsi connu une progression de 11% sur un an.** Cette hausse vient amplifier une tendance déjà relevée les années passées : depuis 2011, le rythme de croissance de l'offre sur l'agglomération atteint près de 6% en moyenne annuelle.

Bordeaux, Grenoble, Lille, Lyon, Montpellier et Toulouse ont connu une faible évolution de leur parc en 2014. Ce constat ne marque cependant pas un coup d'arrêt aux développements. **En 2015, Bordeaux, Lyon, Montpellier et Toulouse devraient en effet connaître de nouvelles mises en marché.**

Sur les villes moyennes (moins de 200 000 habitants), le parc a franchi le seuil des 10 000 studios et appartements en 2014. Après avoir fortement augmenté ces dernières années, l'offre devrait se stabiliser sur ces destinations où il est plus difficile de concilier performances commerciales satisfaisantes et capacité d'accueil significative.

En Ile-de-France, le seuil des 1 000 studios et appartements créés a été franchi en 2014, ce qui n'était plus arrivé depuis 2010. Ces nouveautés se répartissent presque équitablement entre Petite et Grande couronnes. Paris intra-muros, dont l'offre s'effritait ces dernières années, a bénéficié en 2014 de la mise en marché de deux nouveaux produits : une résidence Adagio Access dans le 12^{ème} arrondissement et une nouvelle résidence Citadines Suites dans le 16^{ème} arrondissement. **L'année 2015 devrait être celle de La Défense**, où l'ouverture de plusieurs résidences devrait apporter plus de 300 nouveaux logements sur un marché qui a peu évolué dernièrement.

Une place plus grande aux séjours à la semaine et au mois

En 2014, le marché des résidences de tourisme urbaines a connu une régression généralisée de ses prix moyens. Cette tendance, observée depuis la rentrée de septembre 2013, n'est pas liée à une baisse des tarifs mais à un réajustement de la stratégie de la plupart des opérateurs. Ces derniers ont décidé de refaire une place plus importante aux séjours à la semaine et au mois, avec un double objectif : **optimiser les taux d'occupation et rationaliser les charges d'exploitation.**

Au regard de l'évolution des niveaux de fréquentation en 2014, cette stratégie s'est avérée payante. En Ile-de-France, les résidences ont vu leur taux d'occupation augmenter de façon importante. Le marché Economique frôle même le seuil des 80% de taux d'occupation. En régions, la situation est plus hétérogène :

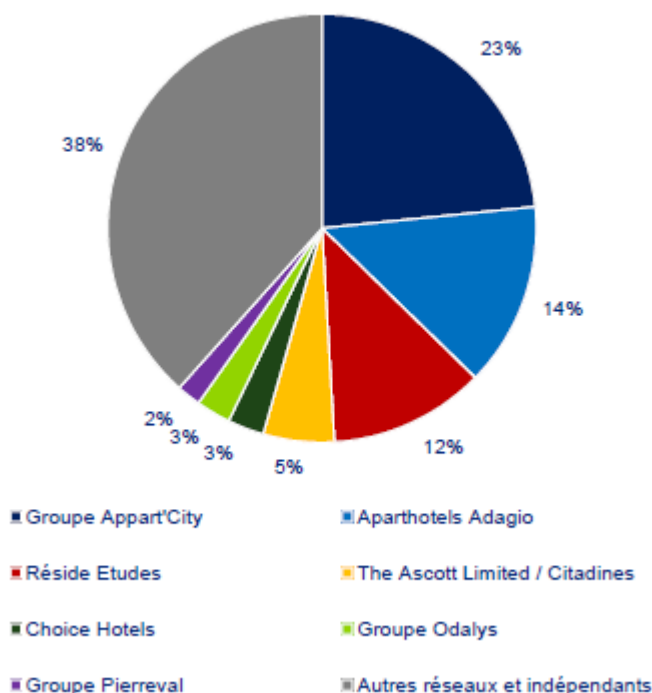
- **Sur le marché Milieu de Gamme**, la progression de la fréquentation est restée globalement très modérée (+0,8%). **Le taux d'occupation des résidences situées en dehors des centres-villes a même régressé de 1,9% ;**
- Sur le marché Economique, les taux d'occupation ont souvent connu une croissance significative, sauf sur trois destinations : Clermont-Ferrand, Grenoble et le pôle structuré autour des Portes de Genève.

Renforcement qualitatif et développement international

Chez les principaux opérateurs du secteur, les métiers du marketing et de l'exploitation prennent progressivement le pas sur la promotion immobilière depuis plusieurs années. Les codes de l'hôtellerie se retrouvent de plus en plus dans les studios et appartements de résidences, auparavant plutôt « standards », et une attention plus forte est portée au confort de la clientèle. Réside Etudes a par exemple décidé de renouveler les literies de toutes ses résidences en 2015, en dotant tous les studios et appartements de lits de grande dimension. De son côté, The Ascott Limited achèvera dans les prochains mois un programme de rénovations qui aura remis à niveau l'intégralité du parc de résidences Citadines.

Parallèlement, The Ascott Limited poursuit son développement international, avec de nombreux projets en Asie. Aparthotels Adagio n'est pas en reste : la joint-venture Accor / Pierre & Vacances Center Parcs devrait doubler son offre à l'étranger dans les trois ans à venir, notamment grâce à des ouvertures programmées en Allemagne, au Royaume-Uni, au Brésil et au Moyen-Orient. Plusieurs groupes nationaux envisagent désormais de suivre ces exemples et de mettre à profit leur savoir-faire sur d'autres marchés européens.

Poids des principaux réseaux (plus de 1 000 logements) dans l'offre au 1^{er} janvier 2015



Performances du marché en 2014

Milieu de Gamme			
	TO	RMA HT	RevPAR HT
Paris	80% (+1,7%)	121€ (-1,9%)	97€ (-0,2%)
Ile-de-France	77% (+3,7%)	107€ (-1,6%)	82€ (+2,1%)
Régions (grandes villes)	64% (+0,8%)	70€ (-4,9%)	45€ (-4,1%)
Economique			
	TO	RMA HT	RevPAR HT
Ile-de-France	79% (+6,1%)	57€ (-2,9%)	45€ (+3,0%)
Régions (grandes villes)	68% (+3,6%)	45€ (-6,0%)	31€ (-2,5%)
Régions (villes moyennes)	62% (+8,2%)	40€ (-6,3%)	25€ (+1,3%)

Source : Observatoire In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie

L'observatoire In Extenso TCH dédié aux résidences de tourisme urbaines porte sur plus de 60% du parc national. Les statistiques diffusées concernent :

- **Le Taux d'Occupation (TO)**, rapport entre le cumul des appartements loués et l'offre disponible à la vente
- **La Recette Moyenne par Appartement loué (RMA)** : exprimée hors TVA, elle correspond au chiffre d'affaires moyen généré par un appartement loué, hors recettes annexes (petits déjeuners, téléphone, etc.)
- **Le revenu moyen par appartement disponible (RevPAR)** : exprimé hors TVA, il s'agit du chiffre d'affaires (hors recettes annexes) par appartement disponible

Les données présentées entre parenthèses correspondent aux variations des ratios par rapport à 2013, à échantillon constant.

Méthodologie :

Réalisé par In Extenso Tourisme, Culture & Hôtellerie, le recensement présenté dans cette analyse inclut :

- Des résidences de tourisme classées (au sens de l'arrêté du 4 juin 2010)
- Des produits assimilables à des résidences de tourisme mais non homologués, commercialisés sous diverses appellations (résidences hôtelières, résidences affaires, appart'hôtels, résidences services, etc.)

Les produits retenus satisfont un ensemble de critères : localisation urbaine, minimum de 10 logements équipés d'un coin cuisine sur un même site, fourniture d'un minimum de services, ouvertures à tous types de clientèles, possibilité de séjourner moins d'un mois, etc.

Le recensement exclut les résidences étudiants, résidences seniors ou encore les établissements dédiés à l'usage exclusif de certaines clientèles (fonctionnaires, jeunes travailleurs, etc.) Le recensement inclut néanmoins des résidences « mixtes », accueillant une proportion variable d'étudiants mais également ouvertes à la réservation pour les clientèles d'affaires.

A propos d'In Extenso

In Extenso, membre de Deloitte, est un acteur majeur de l'expertise comptable en France.

Avec un réseau de 4 000 collaborateurs et 210 agences réparties sur tout le territoire, In Extenso propose aux chefs d'entreprises, artisans, commerçants, professions libérales et responsables d'associations, un service professionnel complet, privilégiant la proximité, l'écoute et la proactivité. Fortement ancré dans le tissu économique français, In Extenso est l'interlocuteur privilégié de 90 000 clients appartenant à tous les secteurs d'activité. In Extenso a réalisé en 2012-2013 un chiffre d'affaires de 315 millions d'euros.

Pour en savoir plus, www.inextenso.fr et www.reussir-au-quotidien.fr

In Extenso Conseil – Tourisme, Culture & Hôtellerie

7, rue Ernest Renan

92136 Issy-les-Moulineaux Cedex

Tél : 33 (0)1 72 29 68 20 - Fax : 33 (0)1 72 29 68 00

© 2015 In Extenso