

# Résidences de tourisme urbaines : l'Île-de-France résiste dans la douleur, les grandes villes renouent avec la croissance

En Ile-de-France, la progression de fréquentation observée jusqu'en octobre 2015 a été brutalement effacée par les événements tragiques de novembre. A l'exception de résidences situées au cœur de la capitale, le marché francilien a terminé l'année sur une évolution modérée de RevPAR, à la hausse ou à la baisse. En régions, l'activité des résidences de tourisme urbaines a essentiellement été soutenue par une hausse de la fréquentation, permettant de retrouver une évolution positive du RevPAR en 2015.

Par **Olivier Petit**, Associé  
et **Samuel Couteleau**,  
Senior Manager, In Extenso  
Conseil Tourisme, Culture et  
Hôtellerie

Les attentats de janvier et novembre 2015 à Paris n'ont pas été sans conséquences sur l'activité des résidences de tourisme urbaines franciliennes. Après un début d'année difficile, les résidences affichaient une progression de fréquentation d'environ 1% fin octobre 2015. Novembre et décembre ont lourdement affecté la tendance, ramenant l'évolution du taux d'occupation à -0,6% sur le marché Milieu de gamme et à -0,2% pour les résidences Economique. Paris et La Défense, plus exposées aux fluctuations de la demande internationale, ont plus durement subi l'impact des attentats de novembre. A La Défense, cette situation a été amplifiée par les mises en marché de plusieurs résidences en cours d'année. Les résidences parisiennes Milieu de gamme ont enregistré sur les dix premiers mois de l'année une progression satisfaisante de leur Recette moyenne par appartement loué (RMA<sup>1</sup>). Cela leur a permis de terminer 2015 sur un gain de RevPAR de 2,6%.

Dans le reste de l'Île-de-France, les attentats de novembre ont eu des effets plus modérés. Sur Marne-la-Vallée/Val d'Europe, l'année s'achève même sur des indicateurs en forte hausse pour les résidences Milieu de gamme : celles-ci n'ont pas été épargnées fin 2015 mais elles évoluent dans un contexte de montée en régime après quelques années plus difficiles d'absorption de nouveaux entrants. En petite et moyenne couronnes, le marché Economique s'inscrit dans la tendance déjà observée en 2014 : la fréquentation continue de

croître tandis que les prix moyens régressent, parfois en raison de l'intensification de la concurrence mais aussi sous l'effet d'un rééquilibrage de la segmentation de la clientèle en faveur des moyens et longs séjours (plusieurs semaines à plusieurs mois).

En régions, le marché des résidences de tourisme urbaines termine 2015 sur une progression quasi généralisée des performances commerciales. Sur le segment Milieu de gamme, les opérateurs ont profité d'une accalmie en matière d'arrivée de nouveaux entrants. Leur fréquentation a progressé de 4,1% sur un an, à 67% de taux d'occupation. Associée à un prix moyen en très légère croissance (+0,8%, à 71 € HT), cette performance a permis d'enregistrer une hausse de RevPAR proche de 5%. Notons toutefois que l'écart entre les produits de centre-ville et ceux de périphérie continue de croître : il est de près de 6 points en termes de taux d'occupation et de plus de 10 € sur la Recette moyenne par appartement loué.

Les résidences Economique ont quant à elles achevé en 2015 le repositionnement stratégique observé l'an passé, redonnant davantage de place aux moyens et longs séjours dans leur segmentation pour optimiser leur fréquentation. Ce choix s'explique également par l'essor des locations d'appartements par des particuliers, qui élargit l'offre de logements disponibles sur le marché des courts séjours. Mécaniquement, puisque les séjours

<sup>1</sup> Note relative aux indicateurs statistiques, expliqués en page 9



Résidhome Paris Massy-Studio ©Rodolphe Franchi

à la semaine et au mois font l'objet d'une dégressivité, la Recette moyenne par appartement loué a continué de reculer (-1,4% dans les grandes villes et -1,1% dans les villes moyennes). Au final, le regain de fréquentation a permis au RevPAR de croître en 2015 : +1,4% pour les résidences Economique des grandes villes et +4,7% dans les villes moyennes.

Cette tendance globalement positive observée en régions doit malgré tout être considérée avec précaution. D'une part, certaines villes peinent toujours à absorber la croissance importante de l'offre qu'elles ont connue ces dernières années ; cela se traduit par des niveaux de taux d'occupation nettement inférieurs à la moyenne, à Grenoble notamment, ou par une forte pression sur les prix, comme à Nantes. D'autre part, en dépit de la croissance des RevPAR et des efforts accomplis ces dernières années pour assainir les relations exploitants-propriétaires, les niveaux atteints sont parfois insuffisants pour couvrir les charges de loyer et d'entretien des établissements.

*Les statistiques présentées sont tirées de l'Observatoire In Extenso Tourisme, Culture et Hôtellerie dédié aux résidences urbaines. Réalisé en partenariat avec la plupart des opérateurs du secteur et avec des exploitants indépendants, il rassemble plus de 60% de l'offre nationale. Le marché des résidences hôtelières urbaines fait par ailleurs l'objet d'une analyse annuelle détaillée (principaux acteurs, évolution de l'offre, performances commerciales, etc.), à paraître au printemps.*

### Performances 2015 des résidences Milieu de gamme <sup>(1)</sup>

	Milieu de gamme		
	Taux d'occupation	Prix moyens (RMA HT)	RevPAR HT
Paris et portes périphériques	79%	125 €	99 €
	-1,3%	4,0%	2,6%
La Défense	78%	109 €	85 €
	-4,0%	0,4%	-3,6%
Marne-la-Vallée/Val d'Europe	74%	92 €	68 €
	4,3%	3,2%	7,7%
Ile-de-France (moyenne)	77%	110 €	84 €
	-0,6%	2,8%	2,1%
Agglomérations de 200 000 hab. ou plus	67%	71 €	47 €
	4,1%	0,8%	4,9%

### Performances 2015 des résidences Economique <sup>(1)</sup>

	Economique		
	Taux d'occupation	Prix moyens (RMA HT)	RevPAR HT
Ile-de-France	79%	56 €	44 €
	-0,2%	-1,6%	-1,8%
Agglomérations de 200 000 hab. ou plus	70%	45 €	31 €
	2,8%	-1,4%	1,4%
Agglomérations de moins de 200 000 hab.	66%	41 €	27 €
	5,9%	-1,1%	4,7%

<sup>(1)</sup> Les pourcentages indiqués en vert correspondent aux variations des indicateurs par rapport à 2014 (à échantillon constant)