



## Résidences de tourisme Un marché en transformation

Le marché des résidences de tourisme poursuit son évolution suivant les attentes des clients et des nouveaux modes de consommation. Ouverture sur l'extérieur, design lifestyle, approche hybride associant le coliving, font partie des évolutions. Revue de détails. Dossier réalisé par Nathalie Foulon ■

**A**vec 2 200 résidences représentant 178 000 appartements et 713 000 lits, le secteur des résidences de tourisme et des appart'hôtels représente environ le quart de l'hébergement touristique de l'Hexagone, selon les données du **Syndicat national des résidences de tourisme et des appart'hôtels** (p. 37). Les hôteliers ont une vraie carte à jouer sur ce marché alors que les investisseurs particuliers se sont un peu détournés des résidences de tourisme, échaudés par les dispositifs de défiscalisation pas toujours efficaces et les déconvenues de leurs investissements. En dépit de la crise sanitaire, le marché français conserve une certaine dynamique



avec 17 ouvertures de résidences en 2020, une douzaine sur le premier semestre 2021, après 30 en 2019 (données SNRT). Acteur de premier plan au niveau européen, **Adagio** prévoit une croissance soutenue en termes d'ouvertures d'établissements (p. 40). Autre intervenant majeur, **The Ascott Limited** qui compte 30 résidences en France (marques **Citadines** et **The Crest Collection**), représentant un peu plus de 3 215 appartements (48 résidences en Europe), avec 3 ouvertures prévues en 2023. Le groupe vient d'ouvrir **Citadines Eurometropole** à Strasbourg, exploité par le groupe **Aegide**, un appart'hôtel 4 étoiles lifestyle (137 studios et 29 appartements) au design axé sur la nature, associant nouvelles technologies et prestations haut de gamme. Sur ce marché, **Louvre Hotels Group** vient de lancer une nouvelle marque, **Tulip Résidences**, dont un premier établissement pilote a ouvert à Joinville-le-Pont (p. 38 et 39). De plus en plus d'hôtels développent également une approche hybride, proposant chambres et appartements pour répondre à toutes les attentes de leurs clientèles. Parmi eux, **Maisons du Monde Hôtel & Suites** qui décline 11 styles d'appartements différents pour son établissement marseillais, ouvert début 2021. Récemment, le groupe **Madeho** (Pley Hotel, hôtel Sookie...) a présenté sa première réalisation dans le domaine des résidences hôtelières avec **Pepper & Paper**. Un établissement de 17 studios et appartements à Paris qui incarne le renouveau des résidences hôtelières. Dans un esprit lifestyle, la résidence abrite une cave à vins, une épicerie fine, un kiosque à objets et matériels (comme des consoles de jeu, haltères...) et travaille avec les artisans et les commerçants du quartier. Quid des hôteliers sur ce marché ? « Parmi les grands acteurs internationaux, **Accor** qui a créé une joint-venture avec **Pierre & Vacances** pour développer **Adagio**, qui fait figure de précurseur, détaille Olivier Petit, directeur associé chez **In Extenso** Tourisme, Culture et Hôtellerie (TCH). *L'un amène sa gamme de services hôteliers et para-hôteliers, l'autre son expérience en matière de résidence. Autres marques présentes, celles anglo-saxonnes telles que Staybridge Suites développée par InterContinental, Residence Inn by Marriott, Hyatt House, Home2Suites by Hilton. Ces intervenants cherchent à alors diversifier leur portefeuille de marques.* »



## UN MARCHÉ ASSEZ MORCELÉ

Le marché des résidences de tourisme apparaît assez morcelé. « Il existe davantage de petits groupes et moins d'établissements indépendants que dans l'hôtellerie, relève Olivier Petit, Pour l'instant, c'est un marché qui est développé notamment en France du fait des leviers de défiscalisation, constituant alors un frein à l'entrée pour les grandes enseignes internationales. Ces leviers étant aujourd'hui moins présents, différents projets émergent comme chez Marriott, InterContinental. »

Comment le marché des résidences de tourisme s'est-il développé ces dernières années ? « Ce segment a connu une rupture assez brutale entre 2014 et 2017. Alors que son développement historique était fondé sur des leviers de défiscalisation auprès des investisseurs particuliers, différents abus – mauvaise localisation des résidences, loyers surévalués... – ont conduit à la remise en question de ce modèle. Aujourd'hui, les résidences urbaines, business ou de loisirs, sont essentiellement portées par des investisseurs en blocs, comme dans l'hôtellerie. Sur les zones de loisirs, cela est davantage mixé avec les investisseurs particuliers, poursuit Olivier Petit. La qualité des produits a bien progressé avec une amélioration de l'offre en zone urbaine. Il y a dix ans, les résidences se construisaient à la pelle sans étude de marché préalable, avec un taux de croissance annuelle supérieur à 10 %. Elles se sont mises à vendre de la nuitée pour concurrencer les hôtels et pouvoir plus facilement payer leurs loyers. Si les résidences ont réalisé ainsi davantage de chiffre d'affaires, les charges se sont alourdies du fait d'une réception ouverte 24h/24, le ménage et la recouche des chambres... Aujourd'hui, les résidences reviennent aux fondamentaux avec des séjours de 1 à 3 semaines qui génèrent moins de charges et un résultat plus important. »

## DE NOUVEAUX CONCEPTS

De nouvelles approches ont émergé à l'instar de **Center Parcs** qui propose avec succès, à la fois de l'hébergement, de nombreuses animations et des services tels que ceux proposés par les clubs. Autre nouveau concept, le coliving qui, en milieu urbain, s'adresse principalement à une clientèle qui va séjourner plusieurs mois, particulièrement adapté aux jeunes actifs.



© Aparthotel Adagio

Lobby Aparthotel Adagio Paris Centre Tour Eiffel

## LES CHIFFRES CLÉS DU SECTEUR

- **2 200** résidences représentant environ un quart de l'hébergement touristique en France
- **178 000** appartements, **713 000** lits
- Un chiffre d'affaires de **3,6 milliards** d'euros
- Le secteur représente **38 000** emplois directs et indirects
- **35 %** des résidences sont situées sur le littoral, **30 %** en montagne, **25 %** en ville et **10 %** à la campagne
- **57 %** des résidences sont classées en 3 étoiles, **26 %** en 4 étoiles, **13 %** en 2 étoiles et **2 %** en 5 étoiles.
- « Taux d'occupation performants » des résidences en ville : **72 %** ; à la montagne : **68 %** ; à la mer en été : **67 %** ; à la campagne : **60 %** (toute l'année)
- Durée moyenne de séjour : **3,8 jours**

Données Syndicat national des résidences de tourisme et des appart'hôtels (SNRT qui représente 51 % des exploitants du secteur en nombre de lits), Atout France et INSEE.

Sur ce créneau, **Adagio** s'apprête à lancer un nouveau concept qui devrait voir le jour avant la fin de l'année 2021 à l'**Aparthotel Adagio Bercy**. « Nous sommes en train de construire un prototype de coliving, indique Karim Malak, directeur général d'Adagio. Si ce marché est très large, nous nous concentrons sur le segment des groupes d'une dizaine de personnes qui veulent vivre dans le même espace, tout en conservant leur intimité. » Concrètement, cet Aparthotel Adagio comptera les fondamentaux de la marque comme les espaces conviviaux Le Cercle, des studios,

## Adagio prépare un prototype de coliving

des deux-pièces ainsi que plusieurs appartements en coliving. Chaque appartement abritera plusieurs chambres avec sanitaires ainsi qu'un espace commun avec lounge et une cuisine partagée. Alors que le travail tend à devenir de plus en plus flexible, différents intervenants élaborent des séjours bleisure, associant séjours affaires et loisirs. **Adagio** s'apprête à lancer une offre adaptée aux travailleurs nomades. « Nous accueillons davantage de travailleurs qui se partagent entre deux destinations, par exemple, la moitié de la semaine à Paris, l'autre moitié en province. Nous sommes ainsi en train de développer des offres pour ces clients, le but étant de conserver leurs affaires d'une semaine sur l'autre pour leur permettre d'avoir une deuxième chez-eux. Nous sommes attentifs à l'évolution des modes de travail qui peuvent représenter des opportunités supplémentaires pour les appart'hôtels en attirant encore davantage ces travailleurs nomades », poursuit Karim Malak. Autres tendances, des immeubles hybrides qui mixent différents usages, les « combos » arborant plusieurs marques. « Les franchisés sont très friands de cette approche avec, par exemple, ibis Style et Adagio. Nous avons également des partenariats avec Wôjo – la marque de coworking du groupe Accor – dont les espaces sont présents dans différents Aparthotels », souligne le DG d'Adagio.

## UNE MEILLEURE RÉSISTANCE FACE À LA CRISE

Comment les résidences de tourisme ont traversé la crise en 2020 et 2021 ? « Les résidences recevant la clientèle affaires ont globalement mieux passé la crise que les hôtels, du fait des risques sanitaires moindres – moins de contact avec le personnel, très peu de monde à l'accueil... Néanmoins, l'activité a été très impactée et certains acteurs ont été confrontés à des problèmes de paiement des loyers des investisseurs, poursuit Olivier Petit, In Extenso TCH. Cela risque de conduire à un désintérêt des investisseurs vis-à-vis des résidences de tourisme. Malgré le côté structuré de ces approches, ils vont alors préférer acheter un appartement en direct. » Les résidences urbaines ont davantage subi les conséquences de

la crise que celles sur le littoral. « Les résidences urbaines des grandes agglomérations sont fortement impactées par l'absence de flux de clientèles, contrairement aux zones balnéaires, rurales et à la montagne – avec une exception pour la montagne qui était en partie fermée en 2021 –, qui bénéficient du marché de loisirs européen et notamment français », détaille Stéphane Botz, directeur national Hospitality chez **KPMG France**. L'activité estivale a été contrastée selon les villes. « Les villes du sud de la France ont retrouvé une activité proche de la normale cet été. Celles du Nord, de l'Est et surtout Paris - région parisienne accusent encore des retards de 20 à 40 % par rapport à leur activité "avant Covid" », souligne Pascale Jallet, déléguée générale du SNRT.

### Performances franciliennes et régionales - juillet 2021

Résidences	Données mensuelles Juillet						Données cumulées - Janvier à Juillet					
	TO		RMA*		RevPAR		TO		RMA*		RevPAR	
	2021	Var/n-2	2021	Var/n-2	2021	Var/n-2	2021	Var/n-2	2021	Var/n-2	2021	Var/n-2
Île-de-France - Milieu de gamme	45 %	-44 %	88 €	-22 %	40 €	-56 %	28 %	-63 %	80 €	-28 %	23 €	-73 %
Île-de-France - Économique	50 %	-36 %	52 €	-16 %	26 €	-46 %	41 %	-48 %	53 €	-17 %	22 €	-57 %
Province - grandes agglomérations • Milieu de gamme	65 %	-4 %	74 €	-8 %	48 €	-12 %	47 %	-34 %	64 €	-17 %	30 €	-45 %
Province - grandes agglomérations • Économique	65 %	-8 %	53 €	-2 %	34 €	-10 %	56 %	-23 %	46 €	-9 %	26 €	-30 %
Province - villes moyennes • Économique	72 %	-6 %	55 €	3 %	40 €	-3 %	62 %	-15 %	43 €	-4 %	27 €	-19 %

Source : In Extenso TCH

\*La Recette moyenne par appartement loué (RMA) reflète le prix moyen, tenant compte des réductions concédées et des tarifs spéciaux accordés.

## TULIP RÉSIDENCES À JOINVILLE-LE-PONT : UNE RÉSIDENCE VITRINE POUR LE GROUPE

L'ancien **Kyriad Prestige** de Joinville-le-Pont a été totalement métamorphosé grâce à un investissement de 5,2 millions d'euros donnant naissance au premier établissement **Tulip Résidences**. Ouverte en avril 2021, la résidence compte 92 appartements et studios, d'une surface de 22 à 27 m<sup>2</sup> pour les studios, 35 m<sup>2</sup> à 70 m<sup>2</sup> pour les appartements. Pensée par le cabinet Tremend Design et l'architecte Magdalena Frederowicz Boule, la décoration d'inspiration scandinave dans les appartements et les espaces communs apporte une atmosphère sobre et apaisante. « Nous visons entre 75 % et 85 % de taux d'occupation pour une année normale, cela représente 5 à 8 points de plus par rapport à l'hôtellerie, détaille Cyril Vaussard, directeur général de Tulip Résidences. Notre établissement étant entièrement

neuf, nous allons également gagner en prix moyen. Nous sommes sur une base de 85 euros la nuitée mais nous prévoyons de monter entre 85 et 115 euros. Nous pensons optimiser l'occupation en accueillant un quart de longs séjours, un quart à la quinzaine et la moitié sur des durées de 1 à 5 nuits. » Les établissements Tulip Résidences ont vocation à être des lieux de vie, largement ouverts sur l'extérieur notamment



© Louvre Hôtels Group

grâce au Tulip Café. Établissement pilote, la résidence a mis en place de multiples prestations dont un bar, baptisé le Tulip Café, ou encore une laverie automatique. « La réception est ouverte 24h/24, 7j/7. La résidence compte deux salles de sport dont une avec TV pour des cours collectifs. Autre équipement, un sauna japonais qui permet de disposer d'un point bien-être, plus facile d'entretien qu'un jacuzzi ou un sauna collectif. » L'établissement propose d'autres prestations spécifiques comme la laverie automatique en libre-service. Différents forfaits de coworking sont proposés donnant accès aux espaces communs (15 euros la demi-journée avec collation et boissons chaudes à volonté, 24 euros la journée). Une nouvelle formule au mois vient également d'être lancée (au tarif de 360 euros), l'idée étant de tester différents formats.

88